



Le

plan local d'urbanisme intercommunal

NOTICE EXPLICATIVE

Dossier de modification n°1 – Enquête publique du 12 octobre 2021 au 19 novembre 2021



Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine
L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine
Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

Contenu

1. PREAMBULE.....	4
1.1 INTRODUCTION	4
1.2 COORDONNEES DU MAITRE D’OUVRAGE	4
1.3 LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLUI.....	5
1.4 LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION N°1	7
2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES	8
2.1 CORRECTION DES ERREURS MATERIELLES	9
2.2 AMÉLIORATION DE LA RÉDACTION ET DE LA COMPRÉHENSION DU RÈGLEMENT.....	19
2.2.1 Reprise des règles des dispositions générales applicables à toutes les zones (tome 4 – Partie 1 - 4.1.1).....	19
2.2.2 Adaptations des règles particulières pour une meilleure compréhension et une meilleure application aux projets (règlements de zones et règlement zones UP).....	37
2.3 ADAPTATION DU PLUI AUX EVOLUTION DU CONTEXTE URBAIN.....	53
2.3.1 Pour les modifications dans les règlements écrits	53
2.3.2 Pour les modifications dans les OAP sectorielles	55
2.3.2.1 OAP 11 La Courneuve- Six Routes Schramm	55
2.3.2.2 OAP 15 L’Ile-Saint-Denis Jaurès 15 mai 1962	63
2.3.2.3 OAP 16 Village Olympique et Paralympique	65
2.3.2.4 OAP 27 Saint-Ouen-Sur-Seine Docks de Saint-Ouen.....	66
2.3.3 Pour les modifications graphiques autres que des modifications de zonage.....	69
2.3.4 Pour les modifications de zonages	84
2.3.5 Mise en cohérence des autres documents graphiques suite aux modifications de zonage..	104
2.3.6 Mise à jour du Plan de zonage pluvial.....	104
2.3.7 Mise en cohérence des données du rapport de présentation avec les modifications engendrées par la procédure de modification N°1.....	105

2.4 MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES (ER) ET SERVITUDES DE LOCALISATION (SL)	106
2.4.1 Modification de la surface des ER soit par réduction ou par augmentation	106
2.4.2 Modification de la surface des SL soit par ajout de parcelles ou retrait, ou déplacement....	107
2.4.3 Suppression d'un ER	111
2.4.5 Suppression d'une SL.....	112
2.4.6 Création d'une SL ou d'un ER	113
2.4.7 Emplacement réservé pour le logement :	114
2.4.8 Mise en cohérence des données du rapport de présentation avec les modifications engendrées par la procédure de modification n°1	115
2.5 ZONES UP : ENTREE DE CERTAINES REGLES DANS LE DROIT COMMUN (REGLES GENERALES APPLICABLES)	116
2.5.1 Pour les zones UP33M, UP34M, UP36M à Saint-Denis,.....	116
2.5.2 Pour les zones UP14, UP15 et UP16 à Pierrefitte sur Seine,	116
2.6 ANNEXES : ajouts et modifications.....	117
2.6.1 Autres annexes règlementaires (Tome 5-2).....	117
2.6.2 Annexes informatives (Tome 5-3)	117
2.7 COMPATIBILITE AVEC L'ARTICLE 153-41 DU CODE DE L'URBANISME	118
2.8 TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA MODIFICATION DU PLUI.....	118
2.8.1 Code de l'urbanisme.....	118
2.8.2 Code de l'environnement.....	119

1. PREAMBULE

1.1 INTRODUCTION

Le PLUi de Plaine Commune a été approuvé le 25 février 2020 et est exécutoire depuis le 31 mars 2020. Ce premier PLUi du territoire a institué de nouvelles règles d'urbanisme au service d'un urbanisme de projet et du projet de territoire. Il s'agit d'un document évolutif qui a d'ores et déjà fait l'objet d'une mise en compatibilité (MECDU VOP du 13/10/2020 et d'une mise à jour n°1 du 15/12/2020).

La pratique du document tout au long de l'année 2020 a permis de mettre en évidence des évolutions nécessaires, notamment des règlements écrits et graphiques, afin de faciliter la compréhension de la règle, voire de modifier certains points de manière à mieux atteindre les objectifs poursuivis.

La présente modification dite de droit commun entre dans le champ d'application de l'article L153-41 du code de l'urbanisme. Cette évolution du document concerne les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation, à travers l'ajout de la présente note explicative
- Les OAP sectorielles
- Le règlement écrit
- Le règlement graphique
- Les annexes

Ainsi sont reportées en rouge (et dans un encadré) les éléments ajoutés ou modifiés au sein du règlement.

Les pièces corrigées sont vouées à être substituées au document en vigueur après l'approbation de la modification.

1.2 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure de modification n°1 du PLUi est menée par l'EPT Plaine Commune sous l'autorité de :

Monsieur Le Président de l'EPT Plaine Commune

21 avenue Jules Rimet

93200 SAINT-DENIS

1.3 LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLUI

Comme le précise l'article L 153-41 du code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun est soumise « à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'EPCI lorsqu'elle a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Soit de diminuer ses possibilités de construire,
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser »

Le lancement de la procédure (article L153-37 du code de l'urbanisme)

Par arrêté du XXXXXXXXX, le Président de l'EPT Plaine Commune a prescrit la modification n°1 du PLUi. Celle-ci porte sur les points suivants :

- Corriger les erreurs matérielles, dans le règlement écrit et graphique,
- Modifier certaines dispositions règlementaires qui bloquent la réalisation de projets d'aménagement engagés par l'EPT et les communes le constituant,
- Clarifier certaines règles pour faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols (amélioration de la rédaction, ajout et modification de définitions dans le lexique, réorganisation de certains articles sans en changer le sens) et la compréhension des règles par le public notamment en clarifiant/corrigant certains points qui présentent des difficultés d'interprétation
- Réintégrer certaines règles des zones UP dans le droit commun des dispositions générales

La notification du projet (article L153-40 du code de l'urbanisme)

La procédure ne nécessite pas la consultation préalable des services de l'Etat ou d'autres personnes publiques.

Néanmoins le dossier de modification a été présenté à la DRIEA le 2 février 2021.

Le projet de modification a fait l'objet d'une notification (envoi du dossier) à l'ensemble des personnes publiques associées à la date du XXXXXXXXX, soit avant le début de l'enquête publique.

Leurs éventuels avis seront joints au dossier soumis à enquête publique.

Enquête publique (articles L 153-42 à L153-44 du code de l'urbanisme)

Le dossier de modification concernant les neuf communes qui composent l'EPT, l'enquête publique sera donc organisée sur la totalité du territoire de celui-ci.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront soumis à enquête publique pendant un délai d'un mois au siège de l'EPT Plaine Commune, ainsi que dans les mairies et / ou les services techniques des 9

communes membres concernées, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet de l'EPT.

Des registres permettant au public de consigner ses observations pendant toute la durée de l'enquête publique seront ouverts au siège de l'EPT Plaine Commune, ainsi que dans les mairies et services techniques des communes membres. Un registre dématérialisé sera également mis à disposition du public afin qu'il puisse y consigner ses observations.

Les observations pourront également être adressées par courriel sur une adresse électronique dédiée à cette procédure de modification et également par courrier adressé au Président de l'EPT Plaine Commune, à l'attention du commissaire enquêteur à l'EPT Plaine Commune (Direction de l'urbanisme règlementaire, 21 avenue Jules Rimet, 93200 Saint-Denis).

Dispense d'évaluation environnementale

A compléter après réception de l'avis de l'AE

1.4 LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION N°1

Le dossier de modification n°1 comporte les pièces suivantes

- La présente notice explicative des modifications apportées ; qui sera au terme de la procédure ajoutée au rapport de présentation dans le tome 1-6 « justification des choix », dans une partie dédiée « Modification n°1 du PLUi ».
- L'arrêté de prescription de la procédure signé par le président en date du XXXXX
- La dispense d'évaluation environnementale rendue par l'Autorité environnementale (MRAE 93) le XXXXXXXXX
- Pièce 3-3 OAP sectorielles :
 - o OAP 11 – La Courneuve Six routes –Schramm
 - o OAP 15- Ile-Saint-Denis – Jaurès 19 mars 1962
 - o OAP 16 - Village Olympique et Paralympique
 - o OAP 27 – Saint-Ouen-sur-Seine-Les Docks
- Pièce 4-1-1 Partie 1 Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones
- Pièce 4-1-2 Partie 2 Règlements de zones et règlements des zones UP - zones de projet (UP 10, UP 11, UP33M, UP 34M...)
- Pièce 4-1-3 Partie 3 : Patrimoine bâti
- Pièce 4-1-4 Partie 4 Listes des emplacements réservés, servitudes de localisation et périmètres d'attente de projet d'aménagement global
- Pièce 4-2-1 Plan de zonage de synthèse
- Pièce 4-2-2 Plans de zonages détaillés
- Pièce 4-2-4 Plan du patrimoine bâti
- Pièce 4-2-5 Plan de zonage pluvial
- Pièce 4-2-6 Plan des périmètres de mixité sociale
- Pièce 4-2-7 Plan des secteurs de taille minimale des logements.
- Pièce 5-2 Autres annexes réglementaires
- Pièce 5-3 Annexes informatives

2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES

Le PLUi de Plaine Commune a été approuvé le 25 février 2020 et est exécutoire depuis le 31 mars 2020.

La pratique du document tout au long de l'année 2020 a permis de mettre en évidence des évolutions nécessaires, notamment du règlement écrit, afin de faciliter la compréhension de la règle, voire de modifier certains points de manière à mieux atteindre les objectifs poursuivis.

Les modifications apportées au document d'urbanisme permettent de corriger des erreurs matérielles écrites ou graphiques, d'améliorer la rédaction de certaines règles ou définitions afin d'améliorer leur intelligibilité, de préciser des règles afin d'éviter toute mauvaise interprétation, d'ajouter des définitions au lexique, de mettre à jour des servitudes,....

Lecture du projet de modification

Pour les documents écrits, les modifications sont inscrites en rouge dans le cœur du document en présentant la version initiale ainsi que la version modifiée. Ces documents ne seront donc présents qu'une seule fois dans le dossier sans présentation avant/après comme pour les documents graphiques ou bien les OAP.

Pour chaque document graphique, le dossier est constitué d'un document avant modification et après modification. Pour plus de précisions, des zooms des secteurs modifiés sont insérés dans cette notice.

2.1 CORRECTION DES ERREURS MATERIELLES

L'élaboration d'un document aussi volumineux et dense qu'un PLUi conduit nécessairement à des erreurs dans la constitution des pièces et dans les pièces elles-mêmes : des erreurs aussi bien de rédaction, que des erreurs graphiques.

Lorsque ces erreurs sont identifiées, il convient de les corriger afin de lever toute ambiguïté qu'elles pourraient créer dans l'application de la règle. C'est donc l'objet de cette rubrique

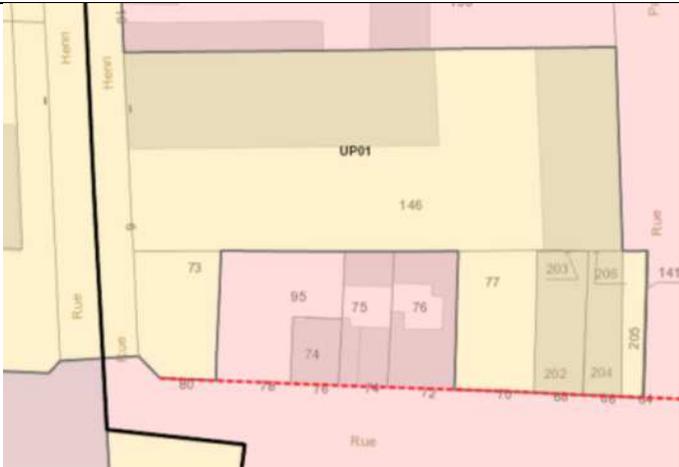
Objet de la modification	Document modifié	Justification de la demande	Ville et parcelles concernées	Impact environnemental
Rectification des vignettes	Mode d'emploi – Tome 1 Rapport de présentation	Mise en cohérence des vignettes illustratives. Il s'agit de supprimer des vignettes la mention de la procédure pour ne pas avoir à le faire à chaque évolution du PLUi.	Toutes	Sans impact
Erreur sur le plan de zonage pluvial	Tome 4 – Règlement	Erreurs sur les données géographiques (couche SIG) + PDF (avant/après à intégrer)	Toutes	Sans impact
SAINT-DENIS				
Modification de l'intitulé de la servitude de localisation SLPC0108	Tome 4- Règlement	« création de voirie est –ouest reliant l'avenue du Président Wilson à la SLPC119 (P. Chapelle) ». Il y a une erreur sur le numéro de SL : il s'agit de la SLPC018 « création de voirie est –ouest reliant l'avenue du Président Wilson à la SLPC018 (P. Chapelle) »	Saint-Denis	Sans impact

<p>Erreur matérielle double zonage sur une parcelle (BQ29)</p>	<p>Tome 4 - Règlement</p>	<p>Deux zonages ont été inscrits sur la parcelle UMD et UG ; le zonage UG inscrit sur la parcelle limitrophe mais il y a eu confusion par rapport à la limite séparative.</p>  <p>Avant modification</p>  <p>Après modification</p>	<p>Saint-Denis</p>	<p>Sans impact</p>
----------------------------------------------------------------	---------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------	--------------------

<p>Erreur de zonage sur site Neubauer</p>	<p>Tome 4- Règlement</p>	<p>Les parcelles du site ont été inscrites en zone UG alors que l'ambition est bien de garder ces parcelles en zone d'activités. Il convient de les faire passer en UAa. La zone UG mitoyenne a été tirée de façon trop large.</p>  <p>Avant modification</p>  <p>Après modification</p>	<p>Saint-Denis</p>	<p>Sans impact</p>
-------------------------------------------	------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------	--------------------

<p>Fiches patrimoines Coin du Feu</p> <p>Fiches STD 015, 064, 147, 193, 199, 203, 226, 229</p> <p>STD015 : CK0002</p> <p>STD064 : X0009 à 0038</p> <p>STD147 : BP0031 – 0032 – 0034 à 0045 – 0056 – 0057 – 0065 – 0066 – 0068 – 0069</p> <p>STD193 : BS0068 à 0070</p> <p>STD199 : B0053 à 0070 – 0072 à 0106 – 0110 à 0114 – 0144 à 0146 – 0148 à 0152 – 0200</p> <p>STD203 : BF0069 à 0072</p> <p>STD226 : BT0028 à 0053 – 0111 et 0112</p> <p>STD229 : BF0093-0094</p>	<p>Tome 4 – Règlement</p> <p>4-1-3-2 Patrimoine Saint-Denis-</p>	<p>Par erreur, une seule des 8 fiches (la STD 203) comporte des prescriptions / recommandations. Celles-ci sont par ailleurs pour partie inadaptées (allusion à des bâtiments « B » et « C » non identifiés, prescriptions pas claires, s'apparentant à des recommandations, ...) Il s'agit donc de corriger et d'homogénéiser les prescriptions de l'ensemble des 8 fiches</p>	<p>Saint-Denis</p>	<p>Impact positif indirect</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------	--------------------------------

LA COURNEUVE				
Fiches patrimoine – famille typologiques Fiches LCO 076 à 083	Tome 4 – Règlement 4-1-3-2 Patrimoine La Courneuve	La partie 3 « famille typologique » était présente dans le dossier arrêté et présenté à enquête publique mais n’a pas été intégrée dans le dossier approuvé, il s’agit d’une erreur lors de la constitution du dossier	La Courneuve	Impact positif indirect
Zone UP 13 – ZAC de la Tour	Tome 4 – Règlement	A la page 8, remplacer la référence à la zone UP 12 par UP 13	La Courneuve	Sans impact
AUBERVILLIERS				
Fiche AUB158 _ 28 rue du Landy- à supprimer H0149	Tome 4- Règlement 4-1-3-2 Patrimoine Aubervilliers	Cette fiche correspond à un bâti qui a été démoli. La protection n’a donc pas lieu d’être (à retirer + à supprimer du document graphique)	Aubervilliers	Sans impact
Erreur de zonage pour le 80, rue du Landy Parcelle G0073	Tome 4 – Règlement	Cette parcelle a été inscrite en zone UM alors qu’elle appartient au Projet de Renouvellement Urbain Cristino Garcia, pour lequel une zone UP01 avait été créée. Il convient donc de passer en UP01, cette adresse. La zone UM mitoyenne avait été tirée de façon trop large. 	Aubervilliers	Sans impact
		Avant modification		

		 <p>Après modification</p>		
VILLETANEUSE				
Zone UHp –périmètre de la zone	Tome 4 – Règlement (document graphique)	Mise en cohérence document graphique et annexe 3 du règlement UH. Une partie de la zone intégrée dans l'annexe 3 n'est pas inscrite en zone UHp	Villetaneuse	Impact positif indirect
L'ÎLE-SAINT-DENIS				
Périmètre hauteur plafond erroné	Tome 4 – règlement (document graphique)	En limite OAP Jean Jaurès, des parcelles ont été intégrées dans le périmètre de hauteur plafond alors qu'elles n'auraient pas dû l'être (H40/H37/H36/H73/H74/H79/H65 et H76). Il faut donc réduire le périmètre de hauteur plafond	L'île-Saint-Denis	Sans impact



Avant modification



Après-modification

SAINT-OUEN-SUR-SEINE

<p>Fiche patrimoine STO139 – 6 rue des entrepreneurs</p>	<p>Tome 4 – Règlement 4-1-3-2 Patrimoine St Ouen Sur Seine</p>	<p>Illustration d'un autre bâtiment que celui protégé par la fiche – mise en cohérence</p>	<p>Saint-Ouen</p>	<p>Sans impact</p>
<p>Linéaire commercial Parcelle AK0070</p>	<p>Tome 4 – Règlement (document graphique)</p>	<p>Erreur sur le linéaire approuvé, il faut reprendre celui présenté dans le dossier arrêté sauf au droit de l'ER du futur groupe scolaire (SLC151).</p>  <p>Avant modification</p>	<p>Saint-Ouen</p>	<p>Sans impact</p>



Après modification

		<p>Erreur sur le linéaire commercial au 14 place Payret, il n'a pas lieu d'être et doit donc être supprimé</p>  <p>Avant modification</p>  <p>Après modification</p>		
<p>Superposition deux périmètres PUP et TA majorée sur le même secteur</p>	<p>Tome 5 – Annexes</p>	<p>Il n'est pas possible d'inscrire deux modes de participations sur les mêmes parcelles. Il faut maintenir le périmètre de PUP et réduire le TA majorée</p>	<p>Saint-Ouen-sur-Seine</p>	<p>Sans impact</p>

2.2 AMELIORATION DE LA REDACTION ET DE LA COMPREHENSION DU REGLEMENT

L’instruction des premières autorisations d’urbanisme a permis de mettre en lumière des erreurs dans la rédaction des règlements écrit et graphique, des oublis dans certaines définitions du lexique, incohérence de plusieurs règles (règles écrites et/ou graphiques) ou entre des règles et le lexique, des paragraphes mal rédigés....

Toutes ces petites erreurs ont compliqué la prise en main et la compréhension du règlement. La présente procédure permettra d’améliorer ce point.

Sont présentées ici uniquement les erreurs nécessitant une explication. Il convient de se reporter aux pièces du dossier pour consulter l’ensemble des corrections.

2.2.1 Reprise des règles des dispositions générales applicables à toutes les zones (tome 4 – Partie 1 - 4.1.1)

Il s’agit d’exemples (pour le moment) le document qui fait plus de 100 pages a été amendé de façon importante. L’ensemble des modifications sera présenté dans le dossier de modification n°1. Ne sont présentées dans ce document que les modifications qui ne tiennent pas uniquement de la précision de définitions, ou de corrections d’erreurs matérielles. En effet, pour certaines règles, il est apparu qu’une modification plus en profondeur devait être opérée afin que celle-ci traduise bien la volonté de l’EPT en matière d’évolution urbaine.

Article concerné	Avant	Après	Justifications	Impact environnemental
Article 1.1.1 Destination des constructions – définition du « Co-living »		Les opérations de co-living relèvent de la destination « Hébergement » ou « Hôtel ». Un établissement sera classé en hôtel s’il pratique au moins 3 des prestations hôtelières telles que définies par le b) du 4° de l’article 261 D du code général des impôts : petit déjeuner servi sur place, fournitures de linge	Ce type de constructions se développant sur le territoire, l’EPT souhaite inscrire dans son PLUi les sous destinations auxquelles il peut être rattaché.	Sans impact

		de maison, nettoyage régulier des locaux, réception, même non personnalisée de la clientèle.		
Article 2.1.1 Bande de constructibilité – précisions sur l'application de cette bande de constructibilité pour les voies de statut privé	<p>Les voies et emprises de statut privé déclenchent une bande de constructibilité principale* à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> soit qu'elles existent à la date d'approbation du PLUi et présentent une largeur de voie* d'au moins 4,50 mètres ; soit qu'elles soient créées dans le cadre d'une opération de construction, d'aménagement ou de divisions, et présentent une largeur de voie* d'au moins 8 mètres et un linéaire supérieur à 30 mètres, et desservent au moins 3 constructions*. 	<p>Les voies de statut privé déclenchent une bande de constructibilité principale* à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> soit qu'elles existent à la date d'approbation du PLUi et présentent une largeur de voie* d'au moins 4,50 mètres ; soit pour les voies d'une largeur de moins de 4,50 m quand elles font l'objet d'une limite de bande de constructibilité au plan graphique ; soit qu'elles soient créées dans le cadre d'une opération de construction, d'aménagement ou de divisions, et présentent une largeur de voie* d'au moins 8 mètres et un linéaire supérieur à 30 mètres, et desservent au moins 3 constructions* indépendantes dans leur fonctionnement (entrées, 	Il s'agit de préciser la volonté de l'EPT quant à l'application de cette bande de constructibilité le long des voies de statut privé afin que la règle écrite corresponde bien à la politique menée par l'EPT en termes d'implantation des constructions.	Sans impact

		rampes d'accès au parking, locaux ordures ménagères, locaux deux roues non motorisés ... distincts pour chaque construction).		
Article 2.1.2 Alignement_ Débord structure bois – permettre un débord de 40cm dès le R+1 pour les structures bois	<p>Toutes les autres saillies* sont autorisées à partir du niveau* du rez-de-chaussée sur une profondeur de 0,40 mètres, et à partir du niveau* R+3 sur une profondeur de 1,50 mètre, sous condition de l'accord du gestionnaire de la voirie.</p> <p>Toutefois, la profondeur de ces saillies* ne peut excéder la moitié de la largeur du trottoir* situé en-dessous. En l'absence de trottoir*, la saillie ne pourra pas excéder 1,50 mètre et la moitié de la largeur du mail, sous réserve du gestionnaire de la voirie ou de l'emprise publique.</p>	<p>Toutes les autres saillies* sont autorisées à partir du niveau* du rez-de-chaussée sur une profondeur de 0,40 mètres, et à partir du niveau* R+3 sur une profondeur de 1,50 mètre, sous condition de l'accord du gestionnaire de la voirie. Pour les constructions en structure bois, les saillies sont autorisées à partir du niveau R+1 sur une profondeur de 0,4 m.</p> <p>Toutefois, la profondeur de ces saillies* ne peut excéder la moitié de la largeur du trottoir* situé en-dessous. En l'absence de trottoir*, la saillie ne pourra pas excéder 1,50 mètre et la moitié de la largeur du mail, sous réserve du gestionnaire de la voirie ou de l'emprise publique.</p>	Suite à la nouvelle législation en matière de lutte contre les incendies : ne pas empêcher la mise en place d'éléments horizontaux coupant la lame d'air en façade. Sur les projets de ce type, cela a conduit à un débord de 40cm dès le R+1	Impact positif indirect : ne pas empêcher ou rendre trop onéreuse la réalisation de constructions structure bois.

<p>2.2.5 Règles alternatives – Augmentation de la possibilité de déroger aux règles d’implantation pour les constructions existantes</p>	<p>Dès lors que le règlement de zone* (Partie 2 du règlement) le prévoit, une implantation différente de celle résultant de l’application du paragraphe 2.2.1 du règlement de zone* peut être autorisée dans les situations et conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour l’extension* d’une construction existante* à la date d’approbation du PLUi, dès lors qu’elle permet une harmonie d’ensemble, que la surface de plancher* de l’extension n’excède pas 15% de la surface de plancher* préexistante et que le retrait* n’est pas inférieur à 5 mètres • Lorsque la construction* est édifée sur un terrain* comprenant un élément patrimonial ou situé dans un ensemble patrimonial identifié au plan patrimoine (document n°4-2-4), dès 	<p>Dès lors que le règlement de zone* (Partie 2 du règlement) le prévoit, une implantation différente de celle résultant de l’application du paragraphe 2.2.1 du règlement de zone* peut être autorisée dans les situations et conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour l’extension* d’une construction existante* à la date d’approbation du PLUi, dès lors qu’elle permet une harmonie d’ensemble, que la surface de plancher* de l’extension n’excède pas 30% de la surface de plancher* préexistante et que le retrait* respecte les règles d’implantation par rapport aux limites séparatives applicables dans la zone concernée. • Lorsque la construction* est édifée sur un terrain* comprenant un élément patrimonial ou situé dans un ensemble patrimonial identifié au plan patrimoine (document n°4-2-4), dès 	<p>L’objectif est de ne pas bloquer les possibilités d’évolution classique des constructions qui ne respecteraient pas les nouvelles règles du PLUi. Exemple = extension d’une maison avec l’arrivée d’un enfant, ou le retour d’un parent dans le foyer.</p>	<p>Impact positif indirect : densification du quartier pavillonnaire conformément aux exigences des documents supérieurs.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>lors que le choix d'implantation de la construction* permet de mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque l'implantation de la construction*, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, ne peut pas être conforme à la règle. • Pour la réalisation de travaux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions existantes* en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite ou de sécurité ; • Pour les constructions* et installations liées au réseau public de transport d'électricité ; • Pour les constructions* et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express. 	<p>lors que le choix d'implantation de la construction* permet de mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque l'implantation de la construction*, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, ne peut pas être conforme à la règle. • Pour la réalisation de travaux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions existantes* en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite ou de sécurité ; • Pour les constructions* et installations liées au réseau public de transport d'électricité ; • Pour les constructions* et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express. 		
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions et installations nécessaires aux fonctionnements des grands services urbains (GRT GAZ, chauffage urbain), 		
Article 2.5.3 prévoir une exception pour les paratonnerres	La hauteur totale* des constructions se mesure en tout point de la construction*, non compris les édicules techniques* et dispositifs de production d'énergie renouvelable liés au fonctionnement de la construction*, dès lors que leur hauteur* n'excède pas 3 mètres et qu'ils sont situés en recul* d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade.	<p>La hauteur totale* des constructions se mesure en tout point de la construction* non compris :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les édicules techniques* et dispositifs de production d'énergie renouvelable liés au fonctionnement de la construction*, dès lors que leur hauteur* n'excède pas 3 mètres et qu'ils sont situés en recul* d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade. - les paratonnerres 	Certains paratonnerres doivent de fait mesurer plus de 3m et ne rentrent donc pas dans l'exonération du calcul de la hauteur prévu initialement dans le PLUi.	Sans impact
Article 2.5.6 dérogation hauteur pour les constructions bois	Dès lors que le règlement de zone* (Partie 2 du règlement) le prévoit, une hauteur* différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.5.1 du règlement de zone* peut être autorisée dans les situations et conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • Pour l'isolation par 	Dès lors que le règlement de zone* (Partie 2 du règlement) le prévoit, une hauteur* différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.5.1 du règlement de zone* peut être autorisée dans les situations et conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • Pour l'isolation par 	L'EPT souhaite favoriser les constructions en structures bois lorsque celles-ci comprennent des structures horizontales et verticales en bois. Cette technique de construction nécessite une modulation de la hauteur du fait du matériau qui a besoin d'être plus épais qu'une dalle béton par exemple.	Impact positif indirect : Impact positif indirect : ne pas empêcher ou rendre trop onéreuse la réalisation de constructions structure bois.

	<p>surélévation* de la toiture* d'une construction existante*, dès lors que la surélévation* demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation et n'excède pas 1 mètre.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions* destinées à des équipements d'intérêt collectifs et services publics, en cas d'impossibilité technique ou liée au fonctionnement de la construction*, à l'exception de la sous-destination* « autres équipements recevant du public ». • Pour les constructions* et installations liées au réseau public de transport d'électricité. 	<p>surélévation* de la toiture* d'une construction existante*, dès lors que la surélévation* demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation et n'excède pas 1 mètre.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions en structures bois, une modulation de la hauteur totale de la construction pourra être autorisée dans la limite de 20 cm supplémentaires par niveau construit. • Pour les constructions* destinées à des équipements d'intérêt collectifs et services publics, en cas d'impossibilité technique ou liée au fonctionnement de la construction*, à l'exception de la sous-destination* « autres équipements recevant du public ». • Pour les constructions* et installations liées au réseau public de transport d'électricité. 		
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

<p>3.2.3 Compensation en cas des arbres abattus</p>	<p>Dans le cas où un arbre de grand développement est abattu, il est exigé que soit replanté un arbre équivalent sur le terrain*, en prenant en compte les recommandations en matière de surface de pleine terre et de distance vis-à-vis des façades* prévues au paragraphe 3.2.2 ci-dessus.</p>	<p>Lorsque la conservation d'un arbre ne pas être assurée et qu'il doit être abattu, il est exigé que soit replanté trois arbres équivalent sur le terrain*, en prenant en compte les recommandations en matière de surface de pleine terre et de distance vis-à-vis des façades* prévues au paragraphe 3.2.2 ci-dessus.</p> <p>Si la surface de pleine terre sur le terrain ne permet pas d'assurer la compensation par trois arbres équivalents, une compensation avec des arbres de moindre développement pourrait être autorisée.</p> <p>Si la surface de pleine terre ne permet pas d'assurer la compensation des arbres abattus sur le terrain, celle-ci pourra être réalisée sur l'espace public, sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie ou de toute emprise publique.</p>	<p>Afin d'assurer une meilleure protection des plantations sur le territoire, la compensation est étendue à tous les arbres, quel que soit leur développement. Un arbre coupé = 2 arbres replantés, Il s'agit ici de marquer la volonté de privilégier au maximum le maintien des arbres présents dans les parcelles afin que les projets s'adaptent à leur présence.</p>	<p>Impact positif indirect : intégration d'une compensation pour arbre abattu plus importante afin de limiter au maximum les coupes et abattages d'arbres. La compensation s'appliquera quel que soit la taille de l'arbre abattu.</p>
-----------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Article 3.2.2 Unité de plantation. Modifier la définition d'arbre de grand développement : la hauteur doit être revue à la baisse</p>	<p>1 arbre de grand développement Taille à maturité ≥20 m 1 arbre de moyen développement Taille à maturité = 7 et 20m</p>	<p>1 arbre de grand développement Taille à maturité ≥ 15 m 1 arbre de moyen développement Taille à maturité = 7 à 15 m Les arbres existants et conservés sur le site sont comptabilisés dans le calcul.</p>	<p>Passage de 20 à 15 m pour les arbres de grand développement afin de préserver au maximum les arbres de grand développement et ainsi valoriser le patrimoine arboré du territoire.</p>	<p>Impact positif</p>
<p>Article 3.5.3 arbres remarquables et alignements d'arbres à préserver</p>	<p>Leur abattage fait l'objet d'une déclaration préalable. Il doit être compensé par la plantation d'un arbre équivalent, comme prévu au paragraphe 3.2.3 de la Partie 1 du règlement.</p>	<p>Leur abattage fait l'objet d'une déclaration préalable, sauf pour les cas prévus par le code de l'urbanisme, à savoir la dangerosité de l'arbre ou son mauvais état phytosanitaire (article R 421-23-2). Il doit être compensé par la plantation d'un arbre équivalent, comme prévu au paragraphe 3.2.3 de la Partie 1 du règlement.</p>	<p>La précision est nécessaire afin de ne pas empêcher ou retarder la coupe immédiate d'arbres malades ou dangereux.</p>	<p>Sans impact</p>
<p>Article 4.3.1 Principes généraux pour les clôtures – ajout d'une précision sur les terrains en pente</p>	<p>Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures* s'harmonisent avec la construction* principale et les caractéristiques dominantes des clôtures* environnantes.</p>	<p>Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures* s'harmonisent avec la construction* principale et les caractéristiques dominantes des clôtures* environnantes.</p>	<p>Précision sur la façon d'appliquer les règles pour les terrains en pente et l'implantation des clôtures afin de mettre en cohérence la règle et l'objectif de l'EPT ; à savoir des clôtures qui s'intègrent au mieux dans leur environnement.</p>	<p>Sans impact</p>

	<p>Les clôtures* présentent un aspect fini et sont constituées de matériaux pérennes. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable conservant un aspect qualitatif dans le temps.</p> <p>Les grillages à simple torsion, treillis soudés, canisses, palplanches de béton préfabriqué, plaques ondulées métalliques ou matériaux plastiques légers sont proscrits. Les dispositifs de clôture* présentant un aspect agressif ou pouvant présenter un danger pour les personnes et la faune tels que fils de fer barbelés, tessons de bouteilles ou lignes électriques sont également interdits.</p> <p>La conception et les caractéristiques des clôtures* permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de conserver l'intimité des espaces extérieurs privés.</p> <p>Dès lors que les clôtures* sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées,</p>	<p>Les clôtures* présentent un aspect fini et sont constituées de matériaux pérennes. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable conservant un aspect qualitatif dans le temps.</p> <p>Les grillages à simple torsion, treillis soudés, canisses, palplanches de béton préfabriqué, plaques ondulées métalliques ou matériaux plastiques légers sont proscrits. Les dispositifs de clôture* présentant un aspect agressif ou pouvant présenter un danger pour les personnes et la faune tels que fils de fer barbelés, tessons de bouteilles ou lignes électriques sont également interdits.</p> <p>La conception et les caractéristiques des clôtures* permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de conserver l'intimité des espaces extérieurs privés.</p> <p>Dès lors que les clôtures* sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées,</p>		
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

	<p>locales* et non invasives*, adaptées à chaque site.</p> <p>Les clôtures* des équipements d'intérêt collectif et services publics font l'objet d'un traitement de grande qualité visant à valoriser la présence desdits équipements, en particulier lorsqu'ils sont ouverts au public.</p>	<p>locales* et non invasives*, adaptées à chaque site.</p> <p>Les clôtures* des équipements d'intérêt collectif et services publics font l'objet d'un traitement de grande qualité visant à valoriser la présence desdits équipements, en particulier lorsqu'ils sont ouverts au public.</p> <p>En cas de terrain en pente, il est autorisé un dépassement ponctuel afin d'avoir une ligne de crête de la clôture homogène. Toutefois ce dépassement ne pourra pas excéder une hauteur totale de 2,50 m pour les clôtures implantées à l'alignement et 2,80 m pour les clôtures implantées en limites séparatives.</p>		
Article 4.3.2 précision sur les clôtures à l'alignement	Toutefois, dans le cas d'un logement implanté en rez-de-chaussée et disposant d'un jardin privatif sur rue, la clôture intègre un système occultant pérenne.	Toutefois, en cas de création de logement implanté à rez-de-chaussée dans une opération de logements collectifs et disposant d'un jardin privatif sur rue, la clôture* intègre un système occultant pérenne.	Préciser que cet article ne concerne que les logements collectifs en rez-de-chaussée et pas les maisons individuelles. Cela est nécessaire notamment pour éviter que dans les zones pavillonnaires les propriétaires se prévalent de cet article pour occulter toute ou partie de leur clôture	Impact positif indirect : permet de maintenir la porosité des clôtures notamment en zone pavillonnaire.

<p>Article 4.3.2. Précision sur les clôtures à l'alignement Clôture à l'alignement</p>	<p>Les clôtures* implantées à l'alignement* participent à l'ambiance de la rue et sont, à ce titre, ajourées ou constituées par une haie vive*. Elles comportent une partie basse de type muret plein avec une proportion de 1/3 pour le muret et de 2/3 pour la partie ajourée, notamment lorsque ce traitement s'inscrit dans la continuité de clôtures* voisines existantes. Les parties pleines peuvent être réalisées en gabions, ou être végétalisés.</p>	<p>Les clôtures* implantées à l'alignement* participent à l'ambiance de la rue et sont, à ce titre, ajourées et / ou constituées par une haie vive*Elles sont constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par une partie basse de type muret plein avec une proportion de 1/3 pour le muret et de 2/3 pour la partie ajourée, notamment lorsque ce traitement s'inscrit dans la continuité de clôtures* voisines existantes ; les parties pleines peuvent être réalisées en gabions, ou être doublées de végétalisation ; - par une haie vive dense, doublée d'une clôture. 	<p>Permettre une plus grande porosité des clôtures afin que l'espace public puisse profiter de la végétalisation exigée lors de la création de clôture.</p>	<p>Impact positif indirect</p>
<p>5.1.2 – Accès Diminution de la largeur minimum</p>	<p>Toute propriété, pour être constructible, doit comporter un accès* d'une largeur minimum de 3,5 mètres sur une voie* publique, une voie* privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé</p>	<p>Toute propriété, pour être constructible, doit comporter un accès* d'une largeur minimum de 2,5 mètres sur une voie* publique, une voie* privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé</p>	<p>Il s'agit de mettre en cohérence la règle du PLUi avec la largeur maximale préconisée par le service gestionnaire de la voirie de l'EPT.</p>	<p>sans impact</p>
<p>Article 5.2.2.3 Norme de stationnement – pour les</p>		<p>Pour les commerces d'une SDP inférieure à 500m², les normes de stationnement ci-dessus ne s'appliquent pas dans les</p>	<p>Compte tenu de la localisation de ces commerces, ouvrant sur un plateau piéton, l'obligation de réaliser des places de stationnement perd de son</p>	<p>Sans impact</p>

commerces ajout d'une règle spécifique aux plateaux piétons		secteurs piétons ou semi- piétons délimités par des bornes escamotables.	intérêt ; les clients et le personnel ne se déplaçant pas jusqu'aux locaux avec leurs véhicules.	
5.2.3 Stationnement des deux-roues non motorisés 5.2.3.1 Modalité s de réalisation des places de stationnement	L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos est clôturé, couvert et facilement accessible depuis l'espace public comme depuis l'intérieur de la construction*, sans marche à franchir. Il est situé de préférence au rez- de-chaussée de la construction*, ou au premier sous-sol* s'il dispose d'un accès protégé des mouvements des véhicules motorisés. Il peut également être réalisé à l'extérieur de la construction*, à condition d'être couvert, clos et situé sur le même terrain* que celle-ci. Il est uniquement dédié au stationnement des vélos, à l'exclusion de toute autre fonction.	L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos est clôturé, couvert et facilement accessible depuis l'espace public comme depuis l'intérieur de la construction*, sans marche à franchir. Il peut être situé au premier sous-sol de la construction s'il dispose d'un accès protégé des mouvements des véhicules motorisés. Toutefois, au moins 50% de sa surface est située au rez-de-chaussée de la construction. Il peut également être réalisé à l'extérieur de la construction*, à condition d'être couvert, clos, sécurisé et situé sur le même terrain* que celle- ci. Il est uniquement dédié au stationnement des vélos, à l'exclusion de toute autre fonction.	Il s'agit de permettre une réduction de la taille des locaux de stationnement pour les véhicules non motorisés lorsque des systèmes d'accroche spécifiques sont envisagés. Cela permettra notamment de réduire ces locaux dans les grands programmes de bureaux ou d'immenses locaux sont exigés créant des linéaires de locaux techniques importants et conduisant à une imperméabilisation des espaces libres.	Impact positif indirect : faciliter la réalisation de locaux vélos afin de privilégier les locaux dans le corps de la construction afin d'éviter au maximum les locaux sur les espaces libres.

	<p>Il comporte un système sécurisé de fermeture et des dispositifs d'accroche sécurisés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.</p>	<p>Il comporte un système sécurisé de fermeture et des dispositifs d'accroche sécurisés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Des systèmes d'accroches superposés / verticaux peuvent être autorisés à condition qu'ils soient aisément utilisables par les usagers et qu'ils répondent au nombre de places demandées par la règle. Dans ce cas la surface au sol de l'espace réservé aux deux roues non motorisées pourra être diminuée sans toutefois excéder une diminution de 30%. En cas de réalisation d'une partie de la surface de stationnement cyclistes au sous-sol, la possibilité de diminution de la surface ne s'applique qu'au sous-sol.</p>		
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

<p>5.2.3 Stationnement des deux-roues non motorisés 5.2.3.2 Norme de stationnement</p>	<p>Habitation Pour toute opération comprenant plus de 2 logements, il est exigé la réalisation d'un espace de stationnement réservé au stationnement sécurisé des vélos, d'une surface minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 0,75 m² par logement comportant 1 ou 2 pièces principales ; • 1,5 m² pour les logements comportant 3 pièces principales ou plus. <p>Résidences universitaires et foyers-résidences Il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement sécurisé réservé au stationnement des vélos d'une surface minimale de 0,75 m² par chambre.</p> <p>Bureau Il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5% de la surface de plancher*.</p>	<p>Habitation Pour toute opération comprenant plus de 2 logements, il est exigé la réalisation d'un espace de stationnement réservé au stationnement sécurisé des vélos, d'une surface minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1,5 m² par logement comportant 1 ou 2 pièces principales ; • 3 m² pour les logements comportant 3 pièces principales ou plus <p>Résidences universitaires et foyers-résidences Il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement sécurisé réservé au stationnement des vélos d'une surface minimale de 1,5m² par chambre.</p> <p>Bureau Il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 3% de la surface de plancher*.</p>	<p>Les surfaces des normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés sont augmentées pour les constructions à destination d'habitation, de résidences universitaires et foyers-résidences et bureaux. Cette augmentation vise à « développer et sécuriser les espaces de stationnement pour les vélos », comme le mentionne le PADD (4.4.3) et à faciliter et d'encourager la pratique du vélo au quotidien face au fort développement de ce mode de déplacement.</p>	<p>Impact positif indirect : favoriser les déplacements en vélo en permettant aux habitants d'avoir accès à un local pour les ranger ; et pour les employés de pouvoir les garer sur leur lieu de travail. Idem pour les visiteurs</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		Il est également exigé que soit réalisés des places de stationnement réservées aux vélos des visiteurs. Celles-ci peuvent être réalisées à l'extérieur de la construction, sous forme de dispositifs d'accroche sécurisés, couverts ou non.		
Article 6.1.3 réseau de chaleur	L'étude du raccordement au réseau d'énergie calorifique est obligatoire dans les secteurs desservis identifiés au plan annexé au PLUi (document n°5-2, chapitre 5), sauf impossibilité technique. Afin de renforcer l'efficacité énergétique par la réduction des gaz à effet de serre et la mobilisation des énergies renouvelables, les	Le raccordement au réseau d'énergie calorifique est obligatoire dans les secteurs de raccordement automatique et obligatoire identifiés au plan annexé au PLUi (document n°5-2, chapitre 5), sauf impossibilité technique. L'étude du raccordement au réseau d'énergie calorifique est obligatoire dans les secteurs desservis identifiés au plan annexé au PLUi (document n°5-2, chapitre 5), sauf impossibilité technique. Afin de renforcer l'efficacité énergétique par la réduction des gaz à effet de serre et la mobilisation des énergies renouvelables, les	Il s'agit ici, de modifier les règles de raccordement obligatoire au réseau de chaleur suite au classement du réseau de chaleur (délibération février 2021)	Impact positif : prise en compte du classement du réseau de chaleur par l'EPT Plaine Commune dans les secteurs délimités.

	<p>constructions* nouvelles doivent tendre vers des objectifs ambitieux, tels que les techniques et matériaux renouvelables (bois, géothermie) et de récupération (incinération de déchets, biogaz).</p>	<p>constructions* nouvelles doivent tendre vers des objectifs ambitieux, tels que les techniques et matériaux renouvelables (bois, géothermie) et de récupération (incinération de déchets, biogaz).</p>		
<p>Article 6.3.1 Modalités de réalisation des locaux destinés au stockage des déchets et des ordures ménagère</p>	<p>Pour les constructions* nouvelles, un local destiné au stockage des ordures ménagères est aménagé. Il est implanté au rez-de-chaussée de la construction*, sauf indication contraire au paragraphe 6.3.2 ci-dessous.</p> <p>Ce local est dimensionné de manière à permettre la mise en œuvre du tri sélectif et à recevoir et manipuler sans difficulté tous les bacs nécessaires au stockage des déchets générés par les usagers de la construction*. Il est équipé d'un point d'eau et d'une évacuation, carrelé et aéré.</p> <p>En outre, les modalités de réalisation de ces locaux de stockage d'ordures respectent</p>	<p>Pour les constructions* nouvelles, un local destiné au stockage des ordures ménagères est aménagé. Il est implanté au rez-de-chaussée de la construction*, sauf indication contraire au paragraphe 6.3.2 ci-dessous.</p> <p>Ce local est dimensionné de manière à permettre la mise en œuvre du tri sélectif et à recevoir et manipuler sans difficulté tous les bacs nécessaires au stockage des déchets générés par les usagers de la construction*. Il est équipé d'un point d'eau et d'une évacuation, carrelé et aéré et sa hauteur est d'1,80m minimum.</p> <p>En outre, les modalités de réalisation de ces locaux de stockage d'ordures respectent les dispositions du règlement</p>	<p>Précisions et réécriture de la règle pour une meilleure gestion des déchets et une meilleure instruction par les services gestionnaires.</p>	<p>Sans impact</p>

	<p>les dispositions du règlement communautaire de la collecte des déchets, annexé au PLUi (document n°5-2, partie 7). Lorsqu'il existe un système de collecte par colonne enterrée ou point d'apport volontaire, les constructions* peuvent être exonérées de locaux dédiés au stockage des ordures ménagères, sous réserve de l'accord du service gestionnaire. Les locaux dédiés aux encombrants ne sont pas concernés par cette exonération. Lorsqu'il existe un dispositif enterré de collecte des déchets, ou si ce dispositif est réalisé avant l'achèvement des travaux, la construction* doit s'y raccorder, sauf impossibilité technique.</p> <p>Les constructions existantes* justifiant d'impossibilités techniques majeures ainsi que</p>	<p>communautaire de la collecte des déchets, annexé au PLUi (document n°5-2, partie 7). Lorsqu'il existe un système de collecte par colonne enterrée ou point d'apport volontaire, les constructions* peuvent être exonérées de locaux dédiés au stockage des ordures ménagères, sous réserve de l'accord du service gestionnaire. Les locaux dédiés aux encombrants ne sont pas concernés par cette exonération. Lorsqu'il existe un dispositif enterré de collecte des déchets, ou si ce dispositif est réalisé avant l'achèvement des travaux, la construction* doit s'y raccorder, sauf impossibilité technique. Sauf cas justifiant d'impossibilités techniques majeures, les changements de destination sont soumis aux mêmes règles que les constructions neuves.</p> <p>Les constructions existantes* justifiant d'impossibilités techniques majeures ainsi que</p>		
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

	les constructions* nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière peuvent être exemptées de ces dispositions. Des solutions alternatives doivent alors être proposées, de manière à limiter l'impact visuel du stockage des déchets depuis les voies et emprises publiques*.	les constructions* nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière peuvent être exemptées de ces dispositions. Des solutions alternatives doivent alors être proposées, de manière à limiter l'impact visuel du stockage des déchets depuis les voies et emprises publiques*.		
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

2.2.2 Adaptations des règles particulières pour une meilleure compréhension et une meilleure application aux projets (règlements de zones et règlement zones UP)

Il s'agit ici de présenter les modifications proposées sur les règlements particuliers aussi bien les règlements de zones que les règlements des zones UP.

Objet de la modification	Avant	Après	Justifications	Impact environnemental
Zone UP 10 et UP 37 – modification de la définition de mur aveugle et de vue	<p>Chapitre 0 – Dispositions générales</p> <ul style="list-style-type: none"> Baie (ou ouverture ou percement) <p>Tout vide traversant une paroi, principalement les portes et fenêtres</p>	<p>Chapitre 0 – Dispositions générales</p> <ul style="list-style-type: none"> Baie (ou ouverture ou percement) <p>Tout vide traversant une paroi, principalement les portes et fenêtres servant au passage, à la vue (vitrage transparent), à l'accès ou à l'aération d'une construction.</p>	Rendre la règle plus lisible sur la possibilité de créer des jours de souffrances ou d'installer des pavés de verre (qui ne sont pas des vues) en limites séparatives afin d'assurer un apport de lumière naturelle dans les constructions futures.	Sans impact

	<ul style="list-style-type: none"> • Vue indirecte <p>Il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des baies dont la hauteur d'allège se situe à 1.90 m au moins au-dessus du plancher fini ; - des portes d'accès pleines donnant sur un dégagement situé à rez-de-chaussée ; - des baies situées à rez-de-chaussée qu'un mur écran dissimule totalement en tout point de la propriété voisine, située à une distance au moins égale à 8 m mesures horizontalement ; - des pavés de verre ; - des jours de souffrance. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vue indirecte <p>Il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des baies dont la hauteur d'allège se situe à 1.90 m au moins au-dessus du plancher fini ; - des portes d'accès pleines donnant sur un dégagement situé à rez-de-chaussée ; - des baies situées à rez-de-chaussée qu'un mur écran dissimule totalement en tout point de la propriété voisine, située à une distance au moins égale à 8 m mesures horizontalement. <p>-des pavés de verre ; -des jours de souffrance.</p>		
Zone UP 20a et UP20b	<p>CHAPITRE 0 – DEFINITIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Clôture <p>Délimitation physique d'un terrain à l'égard d'un autre terrain ou d'une voie. La clôture peut prendre la forme : d'une construction (mur, grille), d'une haie.</p>	<p>CHAPITRE 0 – DEFINITIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Clôture <p>Délimitation physique d'un terrain à l'égard d'un autre terrain, d'une voie ou emprise publique. La clôture peut prendre la forme : d'une construction (mur, grille), d'une haie.</p>	Il s'agit de clarifier les définitions pour une meilleure appréciation de la règle au sein de cette ZAC et d'améliorer la qualité des logements et la qualité écologique des bâtiments.	Sans impact

	<ul style="list-style-type: none"> • Porche <p>Passage couvert ménagé dans un bâtiment pour l'accès des véhicules et/ou des individus, entre la voie publique et la cour intérieure.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Epannelage <p>Désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives du tissu urbain.</p> <p>À l'échelle d'une construction, désigne la projection horizontale du volume de la construction dans le plan de la façade sur espace public. Elle est la résultante des volumes. bâtis et des failles de la construction.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Faille <p>Interruption de la construction sur une partie de sa hauteur au moins égale à deux niveaux (hors sous-sol), sur une largeur au moins égale à 4m, et sur toute la profondeur. En partie basse les failles seront désignées par porche. En partie haute les failles seront désignées par épannelage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Porche <p>Passage couvert ménagé dans un bâtiment pour l'accès des véhicules et/ou des personnes, entre la voie publique et la cour intérieure.</p>		
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Trottoir <p>Partie latérale d'une rue, surélevée par rapport à la chaussée, réservée aux piétons.</p> <p>2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées</p> <p>2.1.3 Saillies Sur l'ensemble des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, les saillies devront respecter le règlement de voirie en vigueur.</p> <p>Pour les voies communales et communautaires :</p> <p>> Des saillies d'une profondeur maximale d'1,20 m sont autorisées à partir du 3ème niveau (R+2) à condition que le trottoir fasse au moins 1,5m de largeur. Des balcons, terrasses, bow windows ou loggias pourront alors être créés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Trottoir <p>Emplacement, jouxtant la chaussée, réservé à la circulation des piétons et/ou des cycles.</p> <p>2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées</p> <p>2.1.3 Saillies Sur l'ensemble des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, les saillies devront respecter le règlement de voirie en vigueur.</p> <p>Pour les voies communales et communautaires :</p> <p>> Des saillies d'une profondeur maximale d'1,50 m sont autorisées à partir du 4ème niveau (R+3) à condition que le trottoir fasse au moins 1,5m de largeur et sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie. Des balcons, terrasses, bow windows ou loggias pourront alors être créés.</p>		
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

	<p>2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>2.2.1 Règle générale</p> <p>La distance, pour les constructions comportant des baies constituant l'éclairage premier des pièces principales ou non, et ouvrant sur des baies éclairant les parties communes, sera égale à de 5 m minimum. Pour les immeubles d'une hauteur maximale de 3 niveaux et 12 mètres, cette distance est ramenée à 3 mètres.</p> <p>3.1 - Principes généraux et définitions</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les espaces libres <p>Les espaces libres devront, en partie, être végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, de limiter l'imperméabilisation des surfaces et de permettre ainsi le ruissellement des eaux pluviales.</p>	<p>2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>2.2.1 Règle générale</p> <p>La distance, pour les constructions comportant des baies constituant l'éclairage premier des pièces principales ou non, et ouvrant sur des baies éclairant les parties communes, sera égale à de 5 m minimum. Pour les immeubles d'une hauteur maximale de 3 niveaux et 12 mètres, cette distance est ramenée à 3 mètres.</p> <p>3.1 - Principes généraux et définitions</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les espaces libres <p>Les espaces libres devront, en partie, être végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, de limiter l'imperméabilisation des surfaces et de permettre ainsi l'infiltration des eaux pluviales.</p>		
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

	<p>Un espace libre est dit végétalisé lorsque l'épaisseur de la couche de terre végétale est au moins égale à 60 cm et que cet espace est composé comme un espace d'agrément.</p> <p>3.4 - Obligations en matière d'espaces plantés en toiture terrasse</p> <ul style="list-style-type: none"> • La végétalisation des toitures terrasses non privatives <p>Au minimum 30 % de la surface de la toiture-terrasse devra être végétalisée, soit en bac soit directement sur la toiture, et accessible aux usagers de la construction à édifier. La végétalisation devra respecter a minima les contraintes techniques suivantes : protection de l'étanchéité à la pénétration des racines, pose d'un isolant, d'un pare-vapeur, mise en place d'un système de drainage, de filtrage et d'un dispositif de soutien de la terre végétale.</p> <p>Ce minimum s'applique sur l'ensemble des toitures quel que soit le niveau.</p>	<p>Un espace libre est dit végétalisé lorsque l'épaisseur de la couche de terre végétale est au moins égale à 60 cm et que cet espace est composé comme un espace d'agrément.</p> <p>3.4 - Obligations en matière d'espaces plantés en toiture terrasse</p> <ul style="list-style-type: none"> • La végétalisation des toitures terrasses non privatives <p>Au minimum 30 % de la surface de la toiture-terrasse devra être végétalisée, soit en bac soit directement sur la toiture, et accessible aux usagers de la construction à édifier. La végétalisation devra respecter a minima les contraintes techniques suivantes : protection de l'étanchéité à la pénétration des racines, pose d'un isolant, d'un pare-vapeur, mise en place d'un système de drainage, de filtrage et d'un dispositif de soutien de la terre végétale.</p> <p>Ce minimum s'applique sur l'ensemble des toitures quel que soit le niveau.</p>		
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • La végétalisation des toitures terrasses privées <p>30 % de la superficie de la toiture-terrasse devra être végétalisée par bac.</p> <p>4.3 - Rythme</p> <p>En cas de linéaire supérieur ou égal à 20 mètres, pour une même unité foncière, le long des voies ou emprises publiques, dont la largeur est supérieure ou égale à 15 mètres, une rupture architecturale devra obligatoirement être créée en</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La végétalisation des toitures terrasses privées <p>30 % de la superficie de la toiture-terrasse devra être végétalisée par bac.</p> <p>4.2 - Principes d'épannelage</p> <p>La volumétrie des constructions est adaptée à l'échelle générale des constructions voisines, en favorisant les rythmes, de sorte à animer les linéaires de façade sur espace public, établir des porosités visuelles sur les cœurs d'ilot et leur végétalisation, et favoriser l'ensoleillement.</p> <p>4.3 - Rythme</p> <p>En cas de linéaire supérieur ou égal à 20 mètres, pour une même unité foncière, le long des voies ou emprises publiques, dont la largeur est supérieure ou égale à 15 mètres, une rupture architecturale devra obligatoirement être créée en</p>		
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

	<p>tenant compte des constructions voisines et de la forme urbaine de la voie sur laquelle elle s'implante. Cette rupture se traduira par l'utilisation d'au moins deux des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit par un dépassement de 6 mètres maximum par rapport à la hauteur maximale autorisée sur un maximum de 50 % du linéaire de la façade, dans le respect des dispositions prévues aux sections 2.2 et 2.3, • soit par la suppression d'un ou plusieurs étages sur tout ou partie du linéaire de la façade, • la modification des ordonnancements, des matériaux ou des percements, • la création d'un retrait, d'une césure ou d'une faille conforme aux dispositions prévues à la section 2.1. 	<p>tenant compte des constructions voisines et de la forme urbaine de la voie sur laquelle elle s'implante. Cette rupture se traduira par l'utilisation d'au moins deux des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit par un dépassement de 6 mètres maximum par rapport à la hauteur maximale autorisée sur un maximum de 50 % du linéaire de la façade, dans le respect des dispositions prévues aux sections 2.2 et 2.3, • soit par la suppression d'un ou plusieurs étages sur tout ou partie du linéaire de la façade, • la modification des ordonnancements, des matériaux ou des percements, • la création d'un retrait, d'une césure ou d'une faille conforme aux dispositions prévues à la section 2.1. 		
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

	<p>4.5 - Façade</p> <ul style="list-style-type: none"> • Façade aveugle <p>Les façades, pignons et héberges aveugles sont autorisés sous réserve des dispositions précédentes. Quand ils existent, ils devront être traités avec soin et faire obligatoirement l'objet d'un traitement architectural, paysager ou artistique particulier.</p>	<p>4.5 - Façade</p> <ul style="list-style-type: none"> • Façade aveugle <p>Les façades, pignons et héberges aveugles sont autorisés sous réserve des dispositions précédentes. Quand ils existent, ils devront être traités avec soin et faire obligatoirement l'objet d'un traitement architectural, paysager ou artistique particulier : végétalisation, élément de décor, changement de matériaux, traitement artistique</p> <p>Pour les projets d'aménagement d'ensemble notamment les lotissements, permis valant division, ZAC, permis d'aménager, ces dispositions sont applicables uniquement pour les constructions dont les pignons demeureront aveugles à l'achèvement dudit projet.</p>		
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

<p>Zone UP 11 – définition et précisions des règles</p>	<p>2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées</p> <p>2.5 Hauteur des constructions 2.5.1 <u>Règle générale</u> Les constructions doivent respecter la hauteur maximale et/ou le nombre de niveaux (attique compris) figurant au plan de zonage. Les modalités d'application de ces règles graphiques figurent dans la partie 1 du règlement du PLUi (document n°4-1-1). Ces dispositions ne sont pas applicables aux dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires, ou à tout autre élément technique améliorant le fonctionnement écologique de la construction (serre...), à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres à l'acrotère ou au faitage, et qu'ils s'insèrent harmonieusement dans la construction.</p>	<p>2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées</p> <p>2.5 Hauteur des constructions 2.5.1 <u>Règle générale</u> Les constructions doivent respecter la hauteur maximale et/ou le nombre de niveaux (attique compris) figurant au plan de zonage. Les modalités d'application de ces règles graphiques figurent dans la partie 1 du règlement du PLUi (document n°4-1-1). Ces dispositions ne sont pas applicables aux dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires, ou à tout autre élément technique améliorant le fonctionnement écologique de la construction (serre...), ainsi qu'à toute structure accueillant des usages collectifs en toiture, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres à l'acrotère ou au faitage, et qu'ils s'insèrent harmonieusement dans la construction.</p>	<p>Ces précisions traduisent la volonté de la commune d'apporter plus de qualité (en matière d'usage et d'obligations environnementales) aux projets de l'éco quartier.</p>	<p>Impact positif direct</p> <p>Ces précisions ou ajouts de règles ont pour ambition d'améliorer la qualité architecturale et environnementale des opérations de la ZAC.</p>
---------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE</p> <p>3.2.2 – Privatifs</p> <p>Les terrasses, loggias ou balcons privatifs devront être équipés au minimum d'un point d'eau.</p>	<p>2.1.6 Dérogation pour les structures bois</p> <p>Une dérogation à l'alignement même graphique est autorisée pour les débords des structures bois sur une profondeur maximale de 40cm, dès le R+1.</p> <p>CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE</p> <p>3.2.2 – Privatifs</p> <p>Les terrasses, loggias ou balcons privatifs devront être équipés au minimum d'un point d'eau et d'un point électrique.</p> <p>Dans la mesure du possible, chaque logement à partir du T2 devra bénéficier d'un espace extérieur (balcon, loggia, terrasse, jardin privatif).</p> <p>3.2.3, sur la qualité de la végétation en toiture-terrasse</p> <p>Plusieurs strates végétales et un choix de dispositifs limitant l'entretien des toitures terrasses végétalisées sont privilégiés afin d'assurer la pérennité des végétaux.</p> <p>Les espaces dédiés aux</p>		
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

	<p>CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE</p> <p><u>5.2.4 Normes de stationnement Deux-roues non motorisés :</u> 0,75 m² par logement comportant au plus 2 pièces principales ; 1,5 m² pour les logements comportant plus de 2 pièces principales. Il est dimensionné en respectant le ratio d'1,5m² par place de stationnement vélo hors dégagements.</p>	<p>plantations sont en majorité composés d'espèces préconisées en Ile de France (cf. annexe). Les espèces invasives sont interdites (cf. annexe).</p> <p>CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE</p> <p>4.9 – Bardage Les fixations du bardage métallique ne doivent pas être apparentes.</p> <p>4.10 – Gestion des eaux pluviales La gestion des eaux pluviales par pissette est interdite.</p> <p><u>5.2.4 Normes de stationnement Deux-roues non motorisés :</u> 0,75 m² par logement comportant au plus 2 pièces principales ; 1,5 m² pour les logements comportant plus de 2 pièces principales. À l'exception des constructions destinées au logement, il est dimensionné en respectant le ratio d'1,5m² par place de stationnement vélo hors</p>		
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

		<p>dégagements.</p> <p>6.4 Collecte des déchets</p> <p>Les locaux destinés au stockage des déchets et des encombrants doivent avoir une hauteur minimale d'1m90.</p> <p>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :</p> <p>Au sein d'une même construction*, les locaux destinés au stockage des ordures ménagères des commerces, artisans, restaurations et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, en rez-de-chaussée sont séparés des locaux destinés au stockage des ordures ménagères des autres destinations* de la construction*. La surface du local destiné au stockage des ordures ménagères doit répondre aux dispositions du règlement territorial de la collecte des déchets.</p>		
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

<p>Zone UP 31 – Secteur de projets_ La Courneuve</p>	<p>CHAPITRE 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées</u></p> <p>2.1.1 - Dispositions générales</p> <p>La bande de constructibilité principale (BCP) a une profondeur de 18 mètres à partir de la limite d'emprise ou des voies publiques.</p> <p>CHAPITRE 5 : DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT</p> <p>5.1. Déplacements</p> <p>5.1.2. Voies</p> <p>Les caractéristiques des voies existantes ou à créer doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - être adaptées à l'importance ou à la destination des 	<p>CHAPITRE 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées</u></p> <p>2.1.1 - Dispositions générales</p> <p>La bande de constructibilité principale (BCP) a une profondeur de 18 mètres à partir de la limite d'emprise ou des voies publiques</p> <p>CHAPITRE 5 : DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT</p> <p>5.1. Déplacements</p> <p>5.1.2. Voies</p> <p>Les caractéristiques des voies existantes ou à créer doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - être adaptées à l'importance ou à la destination des 	<p>Clarification des règles d'implantation des constructions pour prendre en compte les évolutions urbaines envisagées par la commune dans le secteur.</p> <p>Mise en place d'une rédaction se rapprochant des règles du droit commun dans les dispositions générales.</p>	<p>Sans impact</p>
------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

	<p>constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • - permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie ; • - permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée. <p>En outre, les voies nouvelles doivent être conçues pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales et s'intégrer à l'organisation du tissu urbain et au maillage général des voies.</p> <p>Les voies nouvelles en impasse sont interdites.</p> <p>Les voies nouvelles et les espaces publics doivent, dans leur tracé, leurs caractéristiques et leur fonction, être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles.</p>	<p>constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • - permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie ; • - permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée. <p>En outre, les voies nouvelles doivent être conçues pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales et s'intégrer à l'organisation du tissu urbain et au maillage général des voies.</p> <p>Les voies nouvelles en impasse sont interdites</p> <p>Les voies nouvelles et les espaces publics doivent, dans leur tracé, leurs caractéristiques et leur fonction, être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles.</p>		
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

<p>Zone UH – locaux deux roues non motorisés et locaux OM</p>	<p>5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement pour les deux-roues non motorisés Les modalités de réalisation des places de stationnement pour les deux-roues non motorisés définies au paragraphe 5.2.3 de la Partie 1 du règlement ne sont pas applicables</p> <p>6.3 - Collecte des déchets Les dispositions de la section 6.3 de la Partie 1 du règlement ne sont pas applicables</p>	<p>5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement pour les deux-roues non motorisés Les modalités de réalisation des places de stationnement pour les deux-roues non motorisés définies au paragraphe 5.2.3 de la Partie 1 du règlement sont applicables pour toutes les constructions comprenant deux logements ou plus.</p> <p>6.3 - Collecte des déchets Les dispositions de la section 6.3 de la Partie 1 du règlement sont applicables pour toutes les constructions comprenant deux logements ou plus. .</p>	<p>Il s'agit d'imposer des obligations en matière de locaux techniques (vélos et OM) dans les toutes petites opérations afin que ces éléments soient présents y compris en zone UH, qui est exonéré pour l'heure. Cela s'explique par le fait que cette règle est principalement écrite pour les logements individuels où il n'y a pas besoin de tels locaux. Or lorsqu'un projet prévoit plusieurs logements ces règles devraient pouvoir s'appliquer afin d'assurer un usage apaisé des surfaces (notamment surfaces libres en extérieures qui ne sont pas censées être dédiées au stockage des déchets et de parking).</p>	<p>Sans impact</p>
---------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

2.3 ADAPTATION DU PLUI AUX EVOLUTION DU CONTEXTE URBAIN

2.3.1 Pour les modifications dans les règlements écrits

Objet de la modification	Avant modification	Après modification	Justifications	Ville(s) concernée(s)	Impact environnemental
EPINAY-SUR-SEINE					
Zone UCa – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – article 2.2	Dans la bande de 25m, les constructions sont implantées soit sur une des limites séparatives, soit en retrait. Au-delà de la bande de 25m, les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives	Contrairement à la règle générale 2.2.1. de la zone UC, les constructions* sont implantées soit sur les deux limites séparatives*, soit sur une des limites séparatives*, soit en retrait*.	La règle de retrait obligatoire au-delà de la bande de 25m en secteur UCa est trop contraignante pour les parcelles étroites et ne permet de développer des équipements spécifiques et nécessaires dans le cadre des projets NPNRU (centrale de mobilités, gymnase...). Cela favorisera également des densités intermédiaires en transition avec les zones pavillonnaires. En outre, cette nouvelle rédaction se rapproche de la règle de droit commun.	Epinay-sur-Seine	Sans impact

SAINT-OUEN-SUR-SEINE

<p>Zone UGb - Non application sur la règle d'aménagement paysager en cas d'implantation en recul</p>	<p>En cas de recul*, ce dernier fait l'objet d'un aménagement paysager et végétalisé de qualité.</p>	<p>En cas de recul*, ce dernier fait l'objet d'un aménagement paysager et végétalisé de qualité, sauf en secteur UGb pour des raisons liées à la desserte, aux accès, aux circulations de l'équipement et à la sécurité incendie.</p>	<p>Le secteur UGb est dédié au Stade Bauer à Saint-Ouen-sur-Seine. Dans le cadre du projet de réhabilitation du stade, le recul entre l'alignement et les constructions sera aménagé comme accès et voies pompiers au stade, comme dans l'état existant.</p>	<p>Saint-Ouen-sur-Seine</p>	<p>Sans impact</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------	--------------------

2.3.2 Pour les modifications dans les OAP sectorielles

2.3.2.1 OAP 11 La Courneuve- Six Routes Schramm

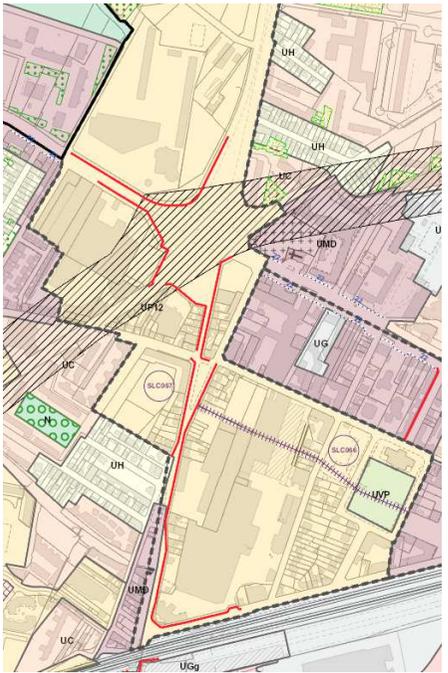
Objet de la modification	Avant modification	Après modification	Justifications	Impact environnemental
OAP sectorielle n°11 – Six Routes – Schramm	<p>2.1.3. Orientations urbaines pour le secteur des Six-Routes</p> <p>Habiter dans un paysage à conforter</p> <ul style="list-style-type: none"> Les hauteurs bâties ne doivent pas excéder R+6, afin de se préserver du bruit de l'autoroute, mais aussi pour éviter d'obérer les vues existantes des bâtiments de la résidence du Parc. <p>Habiter autour du pôle gare GPE Le socle recevra des commerces et services animant le parvis et profitant aux usagers de la gare et aux habitants du quartier.</p>	<p>2.1.3. Orientations urbaines pour le secteur des Six-Routes</p> <p>Habiter dans un paysage à conforter</p> <ul style="list-style-type: none"> Les hauteurs bâties ne doivent pas excéder R+7, afin de se préserver du bruit de l'autoroute, mais aussi pour éviter d'obérer les vues existantes des bâtiments de la résidence du Parc. <p>Habiter autour du pôle gare GPE Le socle recevra des commerces et services animant le parvis et profitant aux usagers de la gare et aux habitants du quartier. Une autre hypothèse à l'étude sera d'insérer dans le socle le groupe scolaire de la ZAC.</p>	<p>Correction d'erreurs matérielles et prise en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> de l'étude Model Air Urba qui a permis de repenser certaines opérations du projet afin que de limiter l'exposition des populations nouvelles aux pollutions de l'air, liées à la présence de l'autoroute ; (bâtiments écrans, augmentation des hauteurs à certains endroits...) des études sur la réhabilitation de la tour Entrepose ; dans le secteur KDI, prise en compte des évolutions du projet (épannelages différents) 	Impact positif

	<p>Accompagner la mutation d'anciens sites industriels</p> <ul style="list-style-type: none"> Proposer des formes urbaines adaptées à leur contexte et qui marquent l'intensité du pôle gare. Les hauteurs bâties devront varier en partant de la petite échelle en lien avec le tissu pavillonnaire pour aller vers des hauteurs d'environ 7 ou 8 étages vers le pôle gare. <p>La requalification de la tour Entrepouse</p> <ul style="list-style-type: none"> Profiter de l'arrivée de la gare et de la requalification de l'espace public pour s'interroger sur la transformation de la tour et sa réintégration dans le tissu urbain. <p>L'implantation d'un programme d'hôtel et/ou de bureaux pourrait être envisagée.</p>	<p>Accompagner la mutation d'anciens sites industriels</p> <ul style="list-style-type: none"> Proposer des formes urbaines adaptées à leur contexte et qui marquent l'intensité du pôle gare. Les hauteurs bâties devront varier en partant de la petite échelle en lien avec le tissu pavillonnaire pour aller vers des hauteurs d'environ 8 ou 9 étages vers le pôle gare. <p>La requalification de la tour Entrepouse</p> <ul style="list-style-type: none"> Profiter de l'arrivée de la gare et de la requalification de l'espace public pour s'interroger sur la transformation de la tour et sa réintégration dans le tissu urbain. <p>L'implantation d'un programme d'hôtel et/ou de bureaux pourrait être envisagée. Les liens avec la surface commerciale pourraient à cette occasion être repensés.</p>		
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

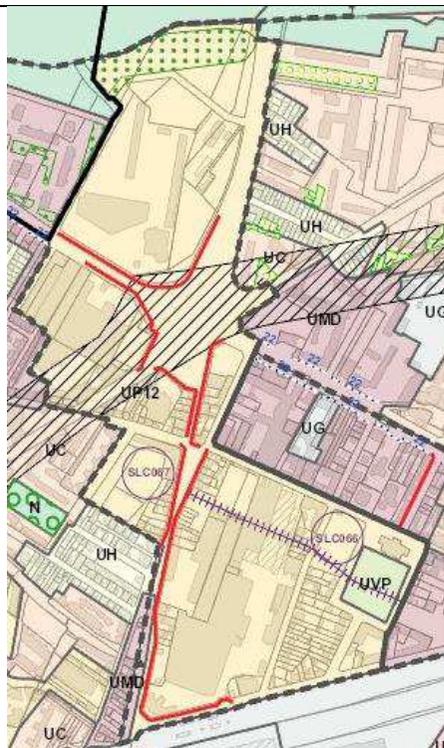
	<p>2.2.2. Les lieux de rencontres</p> <p>Le mail aura une épaisseur variable sur sa longueur, afin de s'adapter aux possibilités et aux enjeux des lieux qu'il traverse :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trouver un équilibre entre les différentes « destinations » des espaces verts : loisirs, biodiversité, mobilité... • Proposer des espaces publics de détente associant des usages multi-générationnels dans un même lieu et prévoir des espaces de jeux. • Créer des espaces de rencontre sur l'espace public par des traitements paysagers en pieds d'immeuble et le long des rez-de-jardin. • Le long de la future mosquée, un travail spécifique sur les espaces publics devra être mené afin de faciliter les liens entre l'équipement et l'espace public, tout en garantissant une définition et une attribution claires de chaque espace. 	<p>2.2.2. Les lieux de rencontres</p> <p>Le mail aura une épaisseur régulière sur toute sa longueur pour une meilleure lisibilité de l'espace et éviter de générer des « recoins » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trouver un équilibre entre les différentes « destinations » des espaces verts : loisirs, biodiversité, mobilité... • Proposer des espaces publics de détente associant des usages multi-générationnels dans un même lieu et prévoir des espaces de jeux. • Créer des espaces de rencontre sur l'espace public par des traitements paysagers en pieds d'immeuble et le long des rez-de-jardin. • Le long de la future mosquée, un travail spécifique sur les espaces publics devra être mené afin de faciliter les liens entre l'équipement et l'espace public, tout en garantissant une définition et une attribution claires de chaque espace. 		
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

	<p>2.2.3. Orientations urbaines pour le secteur de KDI</p> <p>Alignement-recul-porosités</p> <p>Il s'agit de distancer l'espace public de l'espace privé des logements. Cela peut passer par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des espaces de transition en pied d'immeuble permettant une appropriation collective de ceux-ci (garages à vélos, jardins, terrasses, etc.) ; - des perméabilités entre la végétalisation de l'espace public et celle des espaces privés, mises en connexion physiquement ; - le recul des bâtiments sur tout ou partie de leur façade ; - la création de jardins privatifs en lien avec les logements. Les reculs devront être suffisamment profonds pour permettre des usages (4m de profondeur minimum). Pour animer l'espace public et pour donner un caractère domestique au centre-ville, les logements du RDC pourraient être accessibles depuis ces jardins. 	<p>2.2.3. Orientations urbaines pour le secteur de KDI</p> <p>Alignement-recul-porosités</p> <p>Il s'agit de distancer l'espace public de l'espace privé des logements. Cela peut passer par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des espaces de transition en pied d'immeuble permettant une appropriation collective de ceux-ci (garages à vélos, jardins, terrasses, etc.) ; - des perméabilités entre la végétalisation de l'espace public et celle des espaces privés, mises en connexion physiquement ; - le recul des bâtiments sur tout ou partie de leur façade ; - la création de jardins privatifs en lien avec les logements. Les reculs devront être suffisamment profonds pour permettre des usages (4m de profondeur minimum). Pour animer l'espace public et pour donner un caractère domestique au centre-ville, les logements du RDC pourraient être accessibles depuis ces jardins. 		
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

	<p>Hauteurs et épannelage</p> <p>Il s'agit de souligner par des hauteurs plus marquées les deux axes majeurs de desserte, boulevard Pasteur et avenue V. Hugo, puis répartir la densité sur le reste de l'îlot pour conserver une échelle plus basse dans le quartier :</p> <ul style="list-style-type: none"> • R+2 max sur la rue Schramm • R+6 max en cœur de quartier. • R+ 10 max face à la gare RER B. • sur les zones repérées au plan, R+4. <p>Les variations dans les hauteurs sont autorisées à l'unité foncière, à plus ou moins 2 étages, dès lors que le velum global aboutit à la même constructibilité.</p>	<p>Hauteurs et épannelage</p> <p>Il s'agit de souligner par des hauteurs plus marquées les deux axes majeurs de desserte, boulevard Pasteur et avenue V. Hugo, puis répartir la densité sur le reste de l'îlot pour conserver une échelle plus basse dans le quartier :</p> <ul style="list-style-type: none"> • R+2+Attique max sur la rue Schramm. • R+6 max en cœur de quartier avec quelques R+8 ponctuellement à l'angle entre une voie nouvelle et le mail. • R+6 max sur l'avenue de la République • R+ 10 max face à la gare RER B. • sur les zones repérées au plan, R+4. <p>Les variations dans les hauteurs sont autorisées à l'unité foncière, à plus ou moins 2 étages, dès lors que le velum global aboutit à la même constructibilité.</p>		
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

<p>Modification du périmètre de l'OAP Six Routes – Schramm et de la zone UP 12</p>			<p>La modification du périmètre vise à permettre délimiter l'OAP et la zone UP 12 uniquement sur les parcelles opérationnelles de la ZAC et les parcelles en diffus du boulevard Pasteur. Les deux îlots situés au sud-est du secteur d'OAP correspondent respectivement à un îlot pavillonnaire et à un immeuble de logements collectifs récents. Ces deux secteurs ne font pas partie du périmètre global de l'opération de la ZAC. Leur classement respectif en zone UH et UMD permettra de mieux encadrer l'évolution du tissu urbain existant dans le respect des règles applicables en zone UH et en zone UMD.</p>	<p>Sans impact</p>
------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

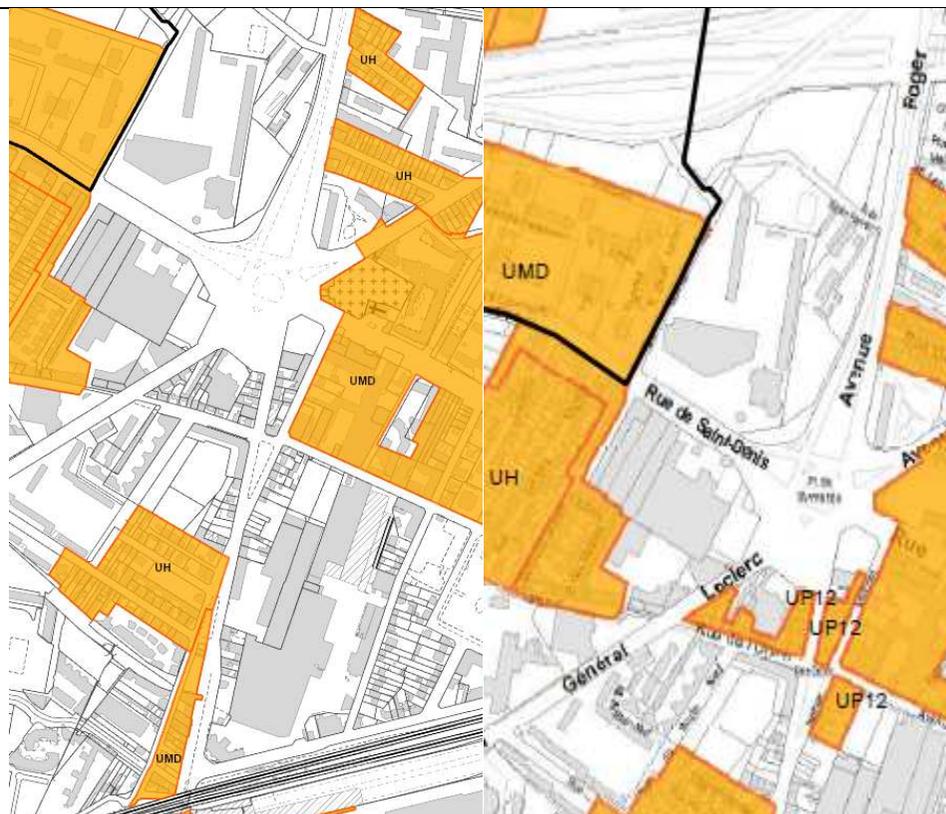
Périmètres de hauteur plafond à créer - OAP Six Routes-Schramm/ Zone UP12



Dans les secteurs non opérationnels des ZAC, ajouter une hauteur plafond à 13m et R+3 afin de mieux gérer les constructions qui ne font pas partie de la ZAC.

Sans impact

Périmètre de servitude de taille minimale de logements – OAP Six Routes-Schramm / Zone UP 12



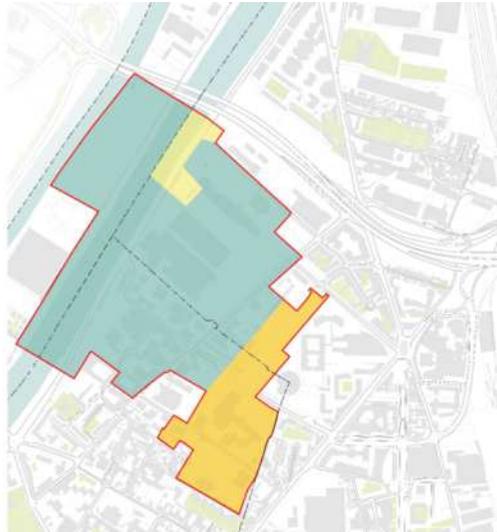
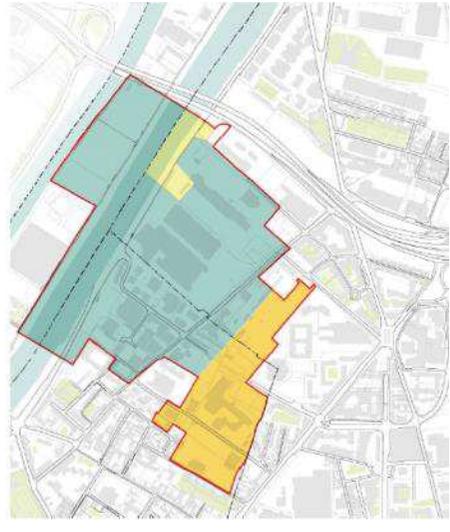
Dans les secteurs non opérationnels, il s'agit de maîtriser la création de petits logements en imposant la même règle que sur le reste du territoire pour une meilleure cohérence de la politique de l'EPT en matière de création de logements.

2.3.2.2 OAP 15 L'île-Saint-Denis Jaurès 15 mai 1962

Objet de la modification	Avant modification	Après modification	Justifications	Impact environnemental
OAP Jaurès - réduire le % d'activité exigée dans la programmation	<p>3.2 Orientations particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réaliser une opération globale et cohérente sur l'ensemble du secteur ; • Réserver une place majoritaire de l'opération pour l'accueil d'activités économiques (au moins 50%) ; • Privilégier l'implantation de locaux d'activités en rez-de-chaussée ; • Créer des cœurs d'îlots verts ; • Assurer la constitution d'un front bâti urbain le long de l'avenue Jean Jaurès ; • Créer une liaison routière entre la place de la Libération et l'avenue Jean Jaurès ; • Assurer la perméabilité du secteur par la création de liaisons transversales réservées au mode de déplacement doux ; • Aménager des ruptures et rythmes dans la façade pour permettre les percées visuelles vers les cœurs d'îlot et améliorer l'interface entre l'espace public et l'espace privé. 	<p>3.2 Orientations particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réaliser une opération globale et cohérente sur l'ensemble du secteur ; • Réserver une place majoritaire de l'opération pour l'accueil d'activités économiques (au moins 25%) ; • Privilégier l'implantation de locaux d'activités en rez-de-chaussée ; • Créer des cœurs d'îlots verts ; • Assurer la constitution d'un front bâti urbain le long de l'avenue Jean Jaurès ; • Créer une liaison routière entre la place de la Libération et l'avenue Jean Jaurès ; • Assurer la perméabilité du secteur par la création de liaisons transversales réservées au mode de déplacement doux ; • Aménager des ruptures et rythmes dans la façade pour permettre les percées visuelles vers les cœurs d'îlot et améliorer l'interface entre l'espace public et l'espace privé. 	Cet îlot a été fléché afin d'accueillir une partie de la reconstitution en logements sociaux et cette exigence de 50% d'activités empêche la reconstitution telle que programmée.	Sans impact

		<ul style="list-style-type: none"> • Programmer du logement social dans le cadre de la reconstitution du NPRU de L'île Saint-Denis. 		
<p>OAP Jaurès – Mise en cohérence du plan de l'OAP avec la réduction du % d'activités dans la programmation</p>		<p>Le pourcentage d'activité étant revu à la baisse, il convient de réduire le nombre d'emplacements dédiés à l'activité. Sont conservés les emplacements situés le long de l'avenue Jean Jaurès.</p>		<p>Sans impact</p>

2.3.2.3 OAP 16 Village Olympique et Paralympique

Objet de la modification	Avant modification	Après modification	Justifications	Impact environnemental
<p>Modification du périmètre OAP VOP (toutes les cartes de l'OAP ont été modifiées afin d'intégrer ce nouveau périmètre d'OAP approuvé par MECDU le 13 octobre 2020)</p>	<p>Exemple :</p> 	<p>Exemple :</p> 	<p>La Mise en compatibilité du PLUi n'a pas prévu la mise en cohérence du document OAP avec les modifications de zonage. Pour une bonne lecture du projet, il convient de mettre ces deux documents en cohérence. Cela ne viendra pas modifier les règles approuvées par la MECDU</p>	<p>Sans impact</p>

2.3.2.4 OAP 27 Saint-Ouen-Sur-Seine Docks de Saint-Ouen

Le Quartier des Docks de Saint Ouen est l'objet de projet d'aménagement depuis plusieurs années. Le projet évolue au fur et à mesure des avancées des constructions et des dépôts de permis de construire.

Afin d'assurer la compatibilité des futurs travaux du secteur des Docks avec l'OAP des Docks de Saint-Ouen, quelques modifications sont nécessaires. Elles ont pour objectif de relocaliser l'espace vert de 4500m² prévu dans l'OAP afin que celui-ci joue un rôle supplémentaire de « zone tampon » entre la voie de circulation le long du quai et les futures constructions en premier front bâti. Cette nouvelle localisation permettra également au parc de jouer un rôle de liaison avec le projet de parc de Clichy en dialogue avec le grand paysage du fleuve. Le parc sera installé sur une parcelle aujourd'hui totalement minéralisée. Sur l'ancienne emprise prévue pour le parc, une promenade plantée est inscrite au document graphique. Enfin, le maillon viaire nord-ouest/sud-est est légèrement décalé vers l'Ouest afin de desservir le futur espace vert.

Cette modification entraîne la mise en cohérence de plusieurs cartographies de l'OAP.

Avant modification :

Après modification

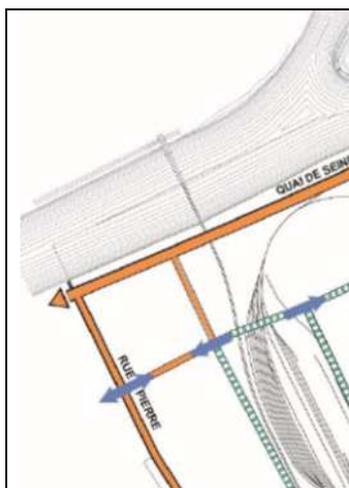


Schéma 1 : Les coutures urbaines

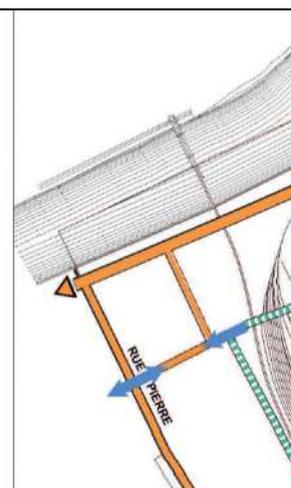


Schéma 1 : Les coutures urbaines

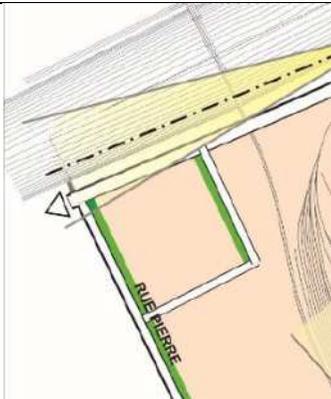


Schéma 3: La trame paysagère

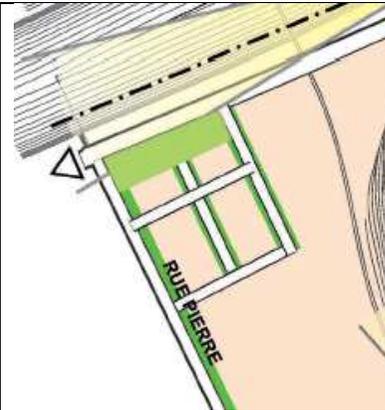


Schéma 3: La trame paysagère

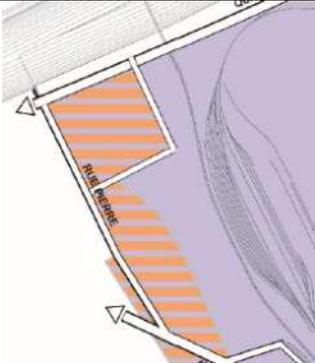


Schéma 4: La diversité des fonctions

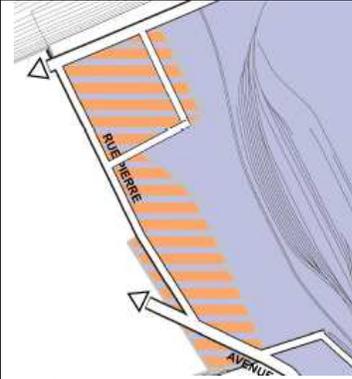


Schéma 4: La diversité des fonctions

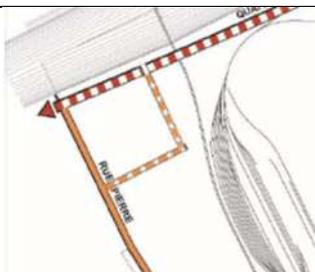


Schéma 5: La trame viaire

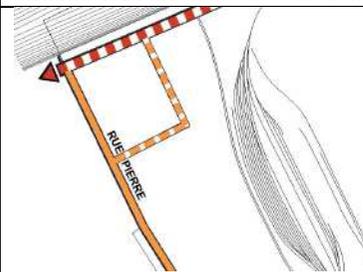


Schéma 5: La trame viaire

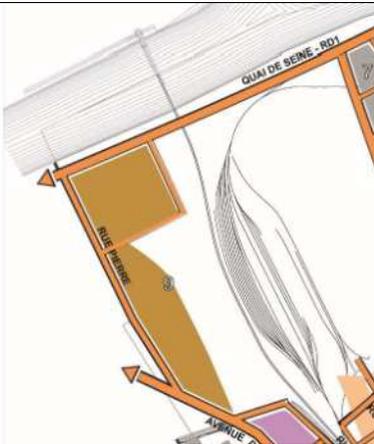


Schéma 7 : Les sous-secteurs d'orientations

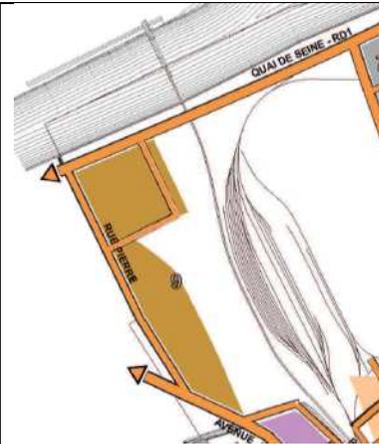
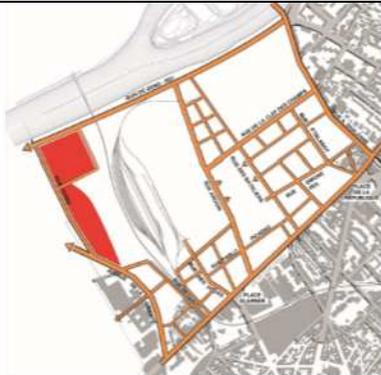
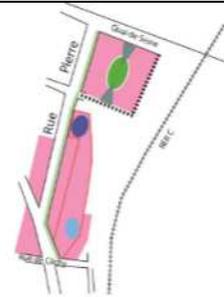


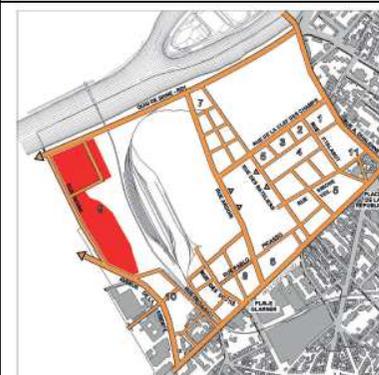
Schéma 7 : Les sous-secteurs d'orientations



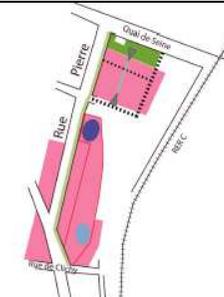
6.9 Les orientations pour le sous-secteur 9



- Constructions de hauteurs diversifiées. Les constructions les plus hautes peuvent atteindre un gabarit maximum de R+11
- Emprise du site de maintenance et de remisage
- Localisations d'un groupe scolaire
- Aménagement paysager et/ou équipement sportif
- Voie potentielle
- Aménagement d'espace à dominante végétale
- Accès ou percée visuelle vers les cœurs d'îlot
- Promenade arborée



6.9 Les orientations pour le sous-secteur 9



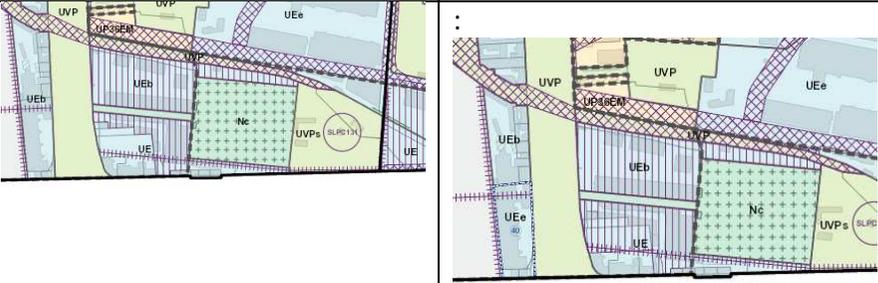
- Constructions de hauteurs diversifiées. Les constructions les plus hautes peuvent atteindre un gabarit maximum de R+11
- Emprise du site de maintenance et de remisage
- Localisation d'un groupe scolaire
- Aménagement paysager et/ou ferme urbaine
- Voie potentielle
- Aménagement d'espace à dominante végétale
- Accès ou percée visuelle vers les cœurs d'îlot
- Promenade arborée

Impact environnemental : Impact positif

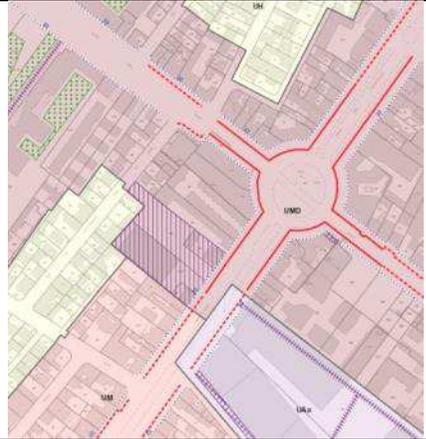
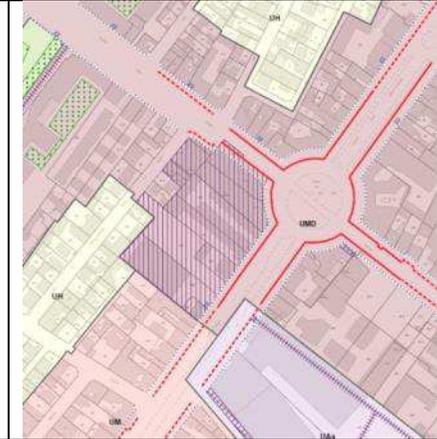
2.3.3 Pour les modifications graphiques autres que des modifications de zonage

Objet de la modification	Avant modification	Après modification	Justifications	Ville(s) concernée(s)	Impact environnemental
SAINT-DENIS					
Supprimer PAPAG 15			Ce périmètre est caduc depuis le 10/12/2020 donc il convient de le faire disparaître du document graphique.	Saint-Denis	Sans impact

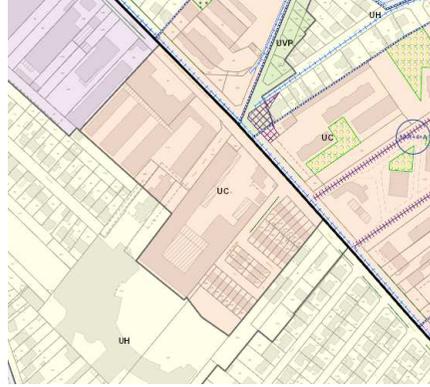
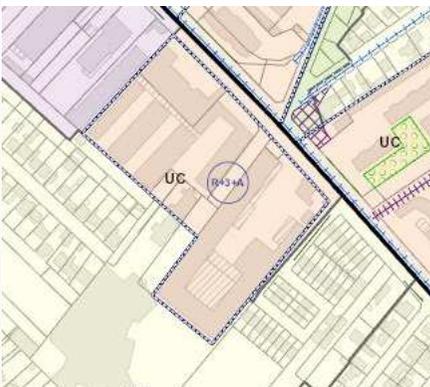
<p>Ajout linéaire commercial (102 rue Gabriel Péri)</p>			<p>Il s'agit ici de pérenniser les commerces qui animent la place et de ne pas favoriser la mutation vers d'autres destinations.</p>	<p>Saint-Denis</p>	<p>Sans impact</p>
<p>Création d'un PAPAG – rue Duclos (AD266)</p>			<p>Projet à définir d'évolution d'un site très minéralisé, qui visera au désenclavement de la cité Duclos et bénéficiera d'une très bonne desserte en transports en commun</p>	<p>Saint-Denis</p>	<p>Impact positif</p>

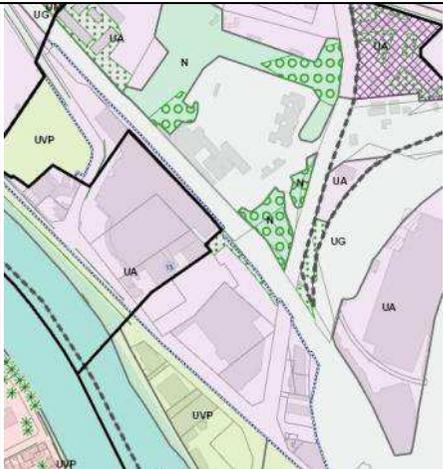
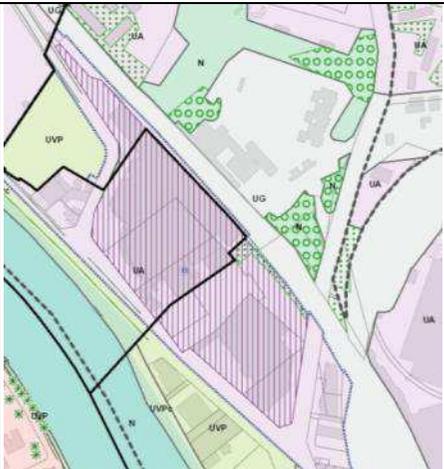
<p>Modification du périmètre de servitude de mixité sociale – suppression d’une adresse du dispositif (12 rue Jean Mermoz- parcelle Y0078)</p>		<p>Concernant cette adresse, il est prévu qu’un programme en accession sociale soit développé et non pas avec du locatif social. Retirer l’adresse du périmètre.</p>	<p>Saint-Denis</p>	<p>Sans impact</p>
<p>Modification/création d’un PAPAG dans le secteur Porte de la Chapelle</p>		<p>Une étude globale est en cours sur ce secteur et l’EPT souhaite se laisser le temps de choisir les meilleures options de réaménagements de ce secteur.</p>	<p>Saint-Denis</p>	<p>Sans impact</p>

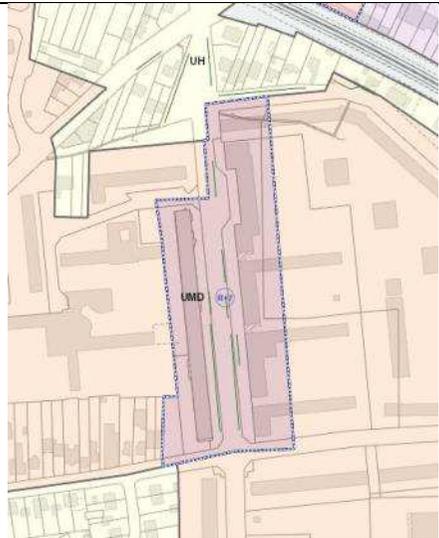
LA COURNEUVE

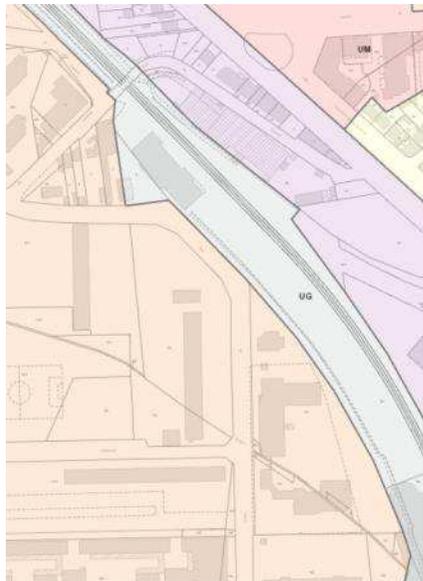
<p>Extension PAPAG 22 à une dizaine de parcelles</p>			<p>Dans le cadre de l'étude d'un aménagement d'ensemble sur le secteur Sud-Ouest de la place du 8 mai 1945.</p>	<p>La Courneuve</p>	<p>Sans impact</p>
<p>Mail Piéton des 4000 Nord – Extension de l'EVPr</p>			<p>Dans un souci de cohérence et afin d'assurer au mieux la préservation de cet espace vert, il convient d'étendre la protection EVPr jusqu'à l'immeuble petit Verlaine.</p>	<p>La Courneuve</p>	<p>Impact positif : extension de la protection sur la totalité de l'espace vert existant</p>

<p>Modification du périmètre du PAPAG P20 pour en sortir les trois parcelles en zone UH</p>			<p>Ce secteur pavillonnaire ne fait pas parti du projet global d'aménagement du quartier. Il s'agit de ne pas bloquer les évolutions classiques au sein d'un quartier pavillonnaire en les retirant du PAPAG.</p>	<p>La Courneuve</p>	<p>Sans impact</p>
<p>EPINAY-SUR-SEINE</p>					
<p>Supprimer une partie du périmètre de hauteur plafond – îlot avenue Gabriel Péri / rue de Paris</p>			<p>Il n'y a pas lieu de limiter la hauteur dans l'ensemble de cet îlot mais seulement en façade, le long de l'avenue Gabriel Péri, à l'interface avec les secteurs pavillonnaires. Pour cela, un filet de hauteur a été délimité à cet endroit-là (voir ligne suivante).</p>	<p>Epinay-sur-Seine</p>	<p>Sans impact : une autre protection est mise en place en lieu et place de celle-ci.</p>

<p>Ajouter une hauteur à l'alignement rue Gabriel Péri (O0117 ; O0015 ; O0328 ; O0012 ; O0011 ; O0009 ; O0007)</p>			<p>Limiter la hauteur de façade à R+2 face à une zone pavillonnaire en vue de sa protection en termes de vis-à-vis, de prospects et de perte d'ensoleillement</p>	<p>Epinay-sur-Seine</p>	<p>Impact positif indirect</p>
<p>Ajouter un filet de hauteur rue Béatus (AI0044 ; AI0228 ; AI0191 ; AI0193 ; AI0138 ; AI0195 ; AI0140 ; AI0197 ; AI0224 ; AI0225 ; AI0201 ; AI0221 ; AI0239 ; AI0240)</p>			<p>Limiter la hauteur de façade à R+2 face à une zone pavillonnaire en vue de sa protection en termes de vis-à-vis, de prospects et de perte d'ensoleillement</p>	<p>Epinay-sur-Seine</p>	<p>Impact positif indirect</p>
<p>Création périmètre de hauteur plafond route de Saint-Leu - rue de l'Europe (BD0161 ; BD164 ; BD0091 ; BD0163 ; BD0097 ; BD0160 ; BD0166 ; BD0173)</p>			<p>Créer un périmètre de hauteur plafond R+3+Attique afin de contraindre la hauteur pour une meilleure insertion du projet dans son environnement pavillonnaire. Protection des secteurs pavillonnaires alentours.</p>	<p>Epinay-sur-Seine</p>	<p>Impact positif indirect</p>

<p>Création d'un PAPAG –Secteur de la Briche (AN0006 ; AN0007 ; AN0008 (Épinay-sur-Seine) / AF0101 ; AF0100 ; AF0002 ; AF0061 ; AF0060 ; AE0002)</p>			<p>Secteur d'activité potentiellement mutable à proximité des bords de Seine et du fort de la Briche, secteur repéré au titre de l'OAP environnement Santé.</p> <p>Les élus souhaitent réfléchir à un aménagement plus en adéquation avec les orientations de l'OAP Environnement et Santé.</p>	<p>Epinay-sur-Seine / Saint-Denis</p>	<p>Impact positif indirect : permet à la collectivité de réfléchir à un projet qualitatif dans un secteur à enjeux environnementaux importants.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Délimitation d'un périmètre de hauteur plafond à R+7 (T0156, T0187, T0168, T0184, T0185, T0195, T0181, T0182, T0183, T0205, T0162, R0179, X0167, X0207)</p>			<p>Le Projet NPNRU du quartier d'Orgemont comprend la construction de 1 750 logements autour de la création d'un mail et d'un vaste parc public. Ce projet ne correspond pas aux règles de la zone UCa, notamment en termes d'implantation des constructions, de hauteur et de nature en ville. La densité du projet implique un classement en zone UMD de l'ensemble du secteur du projet NPNRU. Au regard du calendrier prévisionnel du projet, il ne semble pas nécessaire de modifier le classement sur l'ensemble du secteur dès la première</p>	<p>Epinay-sur-Seine</p>	<p>Impact : densification en hauteur pour laisser un maximum d'espaces libres et de pleine terre au sol.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------



modification du PLUi. Seuls les secteurs Nord Marseille et le lot 6a font l'objet d'une modification de classement de manière à retravailler le projet de façon plus contemporaine qu'avec les règles de la zone UCa issues du PLU d'Epinay-sur-Seine. Ce changement de zone augmente les obligations de pleine terre.

PIERREFITTE-SUR-SEINE

Délimitation d'un périmètre de hauteur plafond sur les secteurs classés en UMD le long du boulevard Mermoz



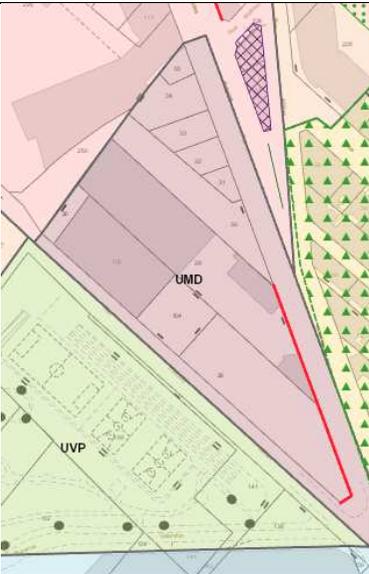
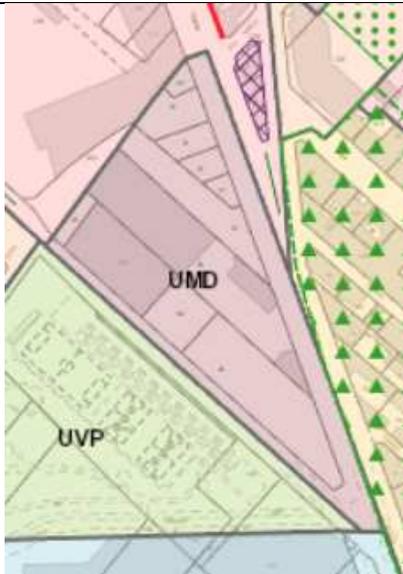
Les secteurs classés en zone UMD le long du boulevard Mermoz sont situés le long d'un axe bordé par un tissu urbain dense constitué à la fois de petits immeubles et d'habitat pavillonnaire. Il s'agit d'encadrer la hauteur des nouvelles constructions afin d'améliorer leur insertion urbaine et paysagère.

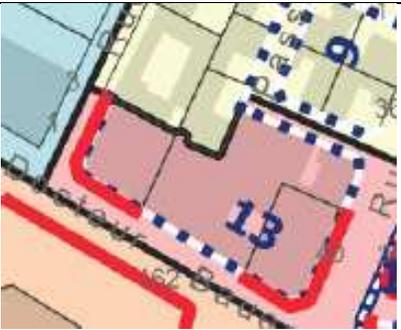
Pierrefitte-sur-Seine

Impact positif indirect

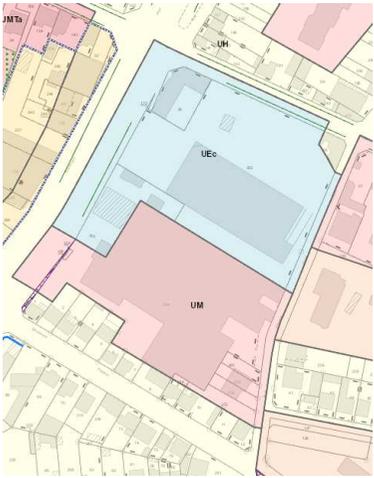
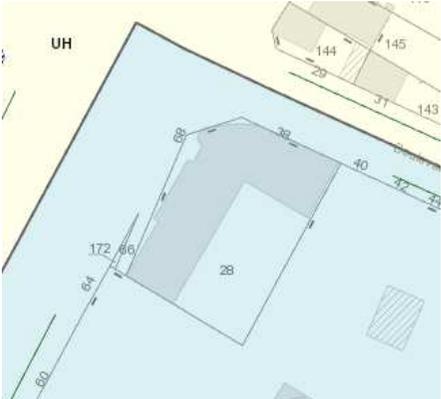
<p>Suppression du périmètre de maintien de l'activité</p> <p>70-78 avenue Lénine</p> <p>Z0056 ; Z0057 ; Z0058</p>			<p>Il s'agit de permettre le développement d'un projet mixte de logements et de maison de santé pour l'accueil d'enfants porteurs de handicap.</p> <p>Le périmètre de maintien de l'activité exige la préservation de 70% de l'activité existante, ce qui ne permet pas la réalisation du projet.</p>	<p>Pierrefitte-sur-Seine</p>	<p>Sans impact</p>
<p>Suppression d'une partie du linéaire commercial – Avenue Sacco et Vanzetti</p>			<p>Le règlement des zones UP 19-1 et UP 19-2 n'autorise aucune destination d'activités prévues par la délimitation d'un linéaire commercial, excepté les équipements publics. Or, il n'y a aucun projet d'installation d'équipement public aux rez-de-chaussée des futures</p>	<p>Pierrefitte-sur-Seine</p>	<p>Sans impact</p>

			<p>constructions le long de l'avenue Sacco et Vanzetti entre la limite communale avec Saint-Denis et la Villa des Joncherolles. En revanche, des locaux commerciaux ont bien été aménagés au rez-de-chaussée des constructions situées à l'angle de l'avenue Sacco et Vanzetti</p>		
SAINT-OUEN-SUR-SEINE					
<p>Supprimer le linéaire commercial + supprimer le périmètre de maintien de l'activité – 22 rue Glarner et ajout de périmètre de hauteur plafond à R+5 sur une épaisseur de 16m50 à partir de la rue Glarner</p>			<p>Cette parcelle est fléchée pour accueillir une résidence conventionnée du type maison de repos/jeunes travailleurs et les deux prescriptions graphiques inscrites sur celle-ci ne permettent pas la réalisation de ce projet. Il convient donc de les supprimer.</p>	<p>Saint-Ouen-sur-Seine</p>	<p>Sans impact</p>

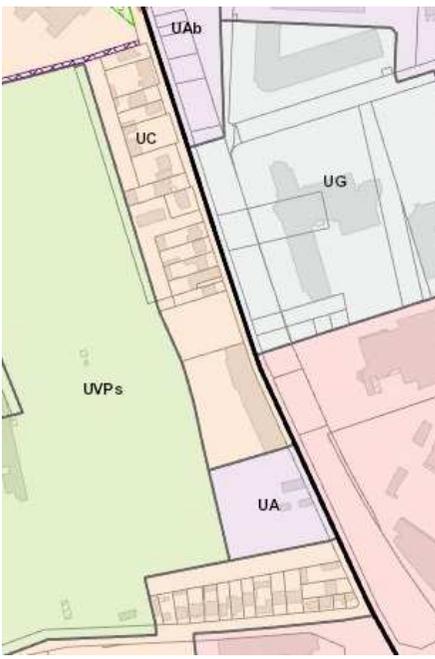
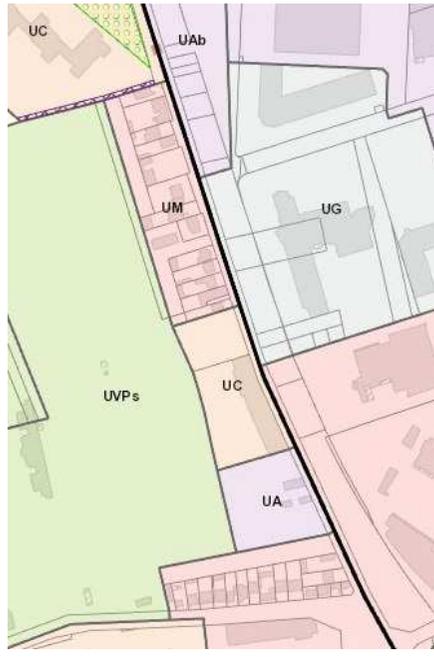
<p>Supprimer le linéaire commercial 54 Schmidt</p>			<p>La Commune souhaite le développement d'un projet avec un rez-de-chaussée non commercial afin de ne pas implanter un commerce isolé, à distance des pôles commerciaux à renforcer.</p>	<p>Saint-Ouen-sur-Seine</p>	<p>Sans impact</p>
<p>Traduire une hauteur plafond en nombre de niveaux</p>			<p>La commune souhaite traduire les hauteurs plafonds en nombre de niveaux pour le 6 rue des Rosiers et le 165 rue du DR Bauer.</p>	<p>Saint-Ouen-sur-Seine</p>	<p>Sans impact</p>

					
<p>Suppression du périmètre de hauteur plafond sur les secteurs UH et suppression des filets de hauteur _ rue des graviers</p>			<p>Il s'agit ici de faire primer les règles du zonage UH qui est plus contraignant que les règles graphiques inscrites lors de l'approbation. Cela permet ainsi de mettre en cohérence le document graphique avec le tissu existant et les évolutions souhaitées par les collectivités</p>	<p>Saint-Ouen-sur-Seine</p>	<p>Sans impact</p>

2.3.4 Pour les modifications de zonages

Objet de la modification	Avant modification	Après modification	Justifications	Ville(s) concernée(s)	Impact environnemental
PIERREFITTE-SUR-SEINE					
<p>zonage UM vers UE boulevard Jean Mermoz K0304 ; K0001 ; K0168, K0169</p> <p>zonage UM vers UH 34 rue Etienne Dolet K272, 274, 276, 278, 280</p>			Permettre l'installation d'une entreprise de blanchisserie sur le territoire en cohérence avec l'axe 3 du PADD	Pierrefitte-sur-Seine	Impact négatif indirect : élargissement d'une activité potentiellement polluante mais minime car sur une emprise déjà bâtie en activité avec obligation de respecter les dispositions réglementaires en matière d'espaces libres.
<p>Zonage UEc vers UM</p> <p>68, boulevard Mermoz</p> <p>K0028</p>			La parcelle est classée en zone UEc mais n'accueille aucune activité économique. Actuellement, la parcelle est vide suite à la démolition d'un immeuble non achevé. Il s'agit de permettre la réalisation d'un	Pierrefitte-sur-Seine	Impact positif indirect : la réalisation d'un programme neuf imposera de respecter l'ensemble des règles en matière de nature en ville et implantation sur la parcelle qui sont plus

			projet d'équipement public (unité éducative en milieu ouvert) en rez-de-chaussée et de logements sociaux à l'étage. Ce projet est porté par le ministère de la Justice, propriétaire de cette parcelle.		qualitative dans le PLUi quand dans le document d'urbanisme précédent
<p>Passage de la zone UH à la zone UM</p> <p>Angle Gallieni – De Gaulle – République</p> <p>C0200 ; C0102 ; C0112 ; C0193 ; C0194 ; C0211 ; C0212 ; C0103 ; C0100 ; C0101 ; C011 ; C099 ; C0221 ; C0222 ; C0218 ; C0219 ; C0096 ; L0188 ; L0048 ; L0052 ; L0051 ; L0186 ; L0187</p>			Certaines parcelles à l'angle Gallieni - De Gaulle - République accueillent des constructions pavillonnaires peu qualitatives. Ces parcelles pourraient accueillir de nouvelles constructions de logements collectifs pour tenir l'angle et marquer la transition entre les immeubles et le pavillonnaire.	Pierrefitte-sur-Seine	Impact positif indirect : densification dans un carrefour sur des pavillons aujourd'hui dégradés

<p>Zonage UH vers UM</p> <p>21-25 rue Guéroux</p> <p>P0274 ; P0275 ; P0159</p>			<p>Ces parcelles sont occupées par des maisons de ville dégradées et la commune souhaite les voir muter vers du petit collectif en limite d'une zone UMD plus dense afin de créer une réelle transition urbaine.</p>	<p>Pierrefitte-sur-Seine</p>	<p>Impact négatif indirect : permet la densification du secteur mais permettra la réalisation d'un projet d'aménagement qui servira de transition avec la zone UMD</p>
<p>Zonage UC vers UM</p> <p>Rue d'Amiens</p> <p>AJ0071 ; AJ0088 ; AJ0079 ; AJ0002 ; AJ0004 ; AJ009 ; AJ0010 ; AJ0003 ; AJ0014 ; AJ0087 ; AJ0086 ; AJ0005 ; AJ0072 ; AJ0001 ; AJ0011 ; AJ0089 ; AJ0056 ; AJ0043 ; AJ0041 ; AJ0057 ; AJ0076 ; AJ0077 ; AJ0046 ; AJ0044 ; AJ0045 ; AJ0049 ; AJ0048 ;</p>			<p>Ces deux secteurs situés le long de la rue d'Amiens sont occupés par un tissu pavillonnaire peu qualitatif susceptible de connaître des mutations futures. Le classement en zone UC – secteurs de grands ensembles résidentiels -semble peu adapté aux formes urbaines attendues.</p>	<p>Pierrefitte-sur-Seine</p>	<p>Impact positif direct : Le classement en zone UM permet d'augmenter les normes d'espaces libres et d'espaces de pleine terre exigées sur ces deux secteurs.</p>

SAINT-OUEN-SUR-SEINE

Passage du jardin de l'impasse juif en zone NJ

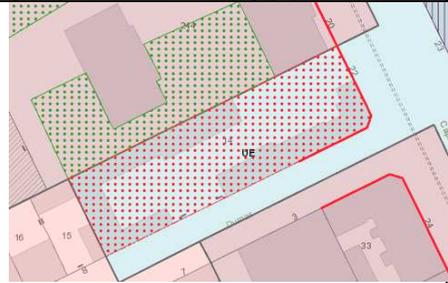


Pérennisation d'un jardin partagé existant

Saint-Ouen-sur-Seine

Impact positif : sanctuarisation de ce secteur en jardins familiaux

zonage UE vers (Q0014) UMD – rue Glarner

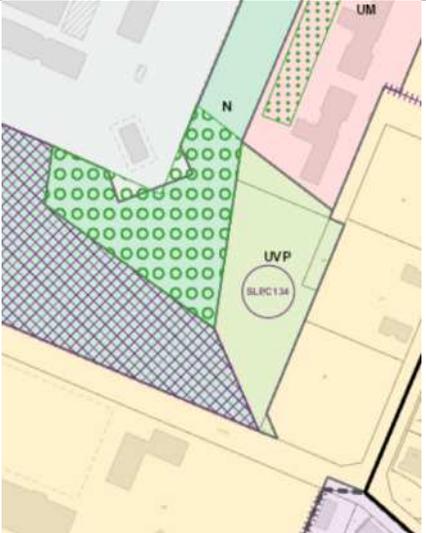
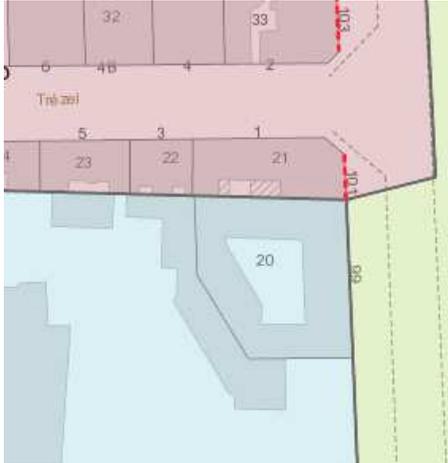


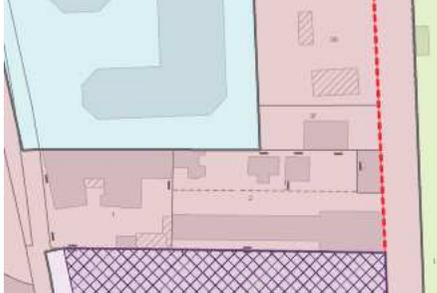
Projet de résidence type maison de repos ou jeunes travailleurs

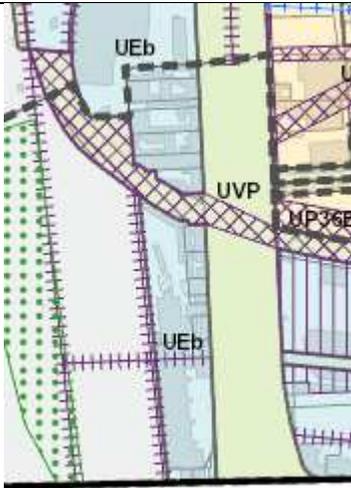
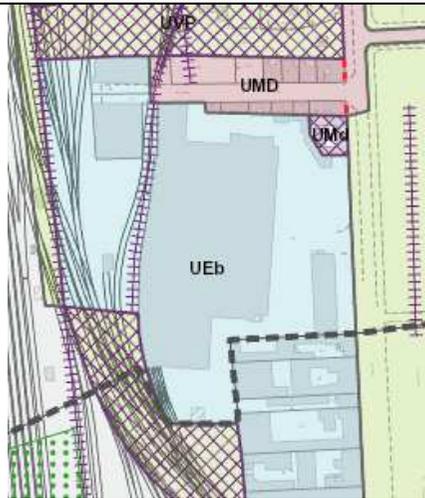
Saint-Ouen-sur-Seine

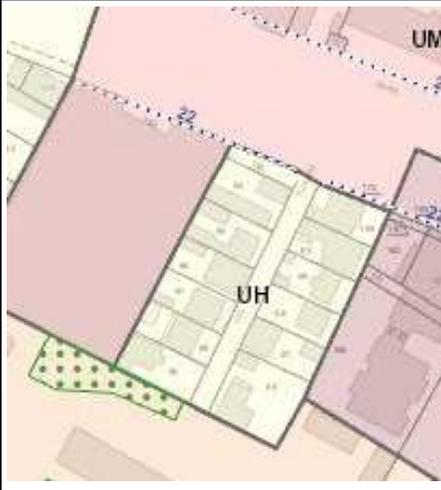
Impact positif indirect

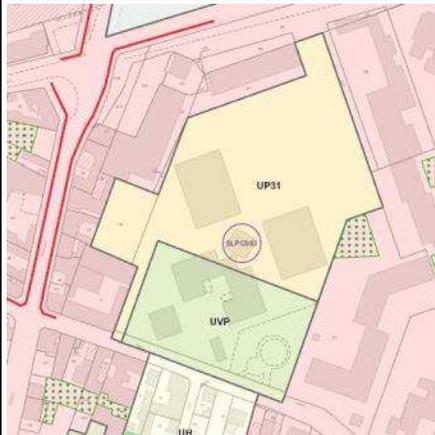
<p>zonage UMh vers UMD – rue Séverine (AN0084 et AN0094)</p>			<p>Correction d'une erreur. Le zonage UMD était inscrit au document graphique au moment de l'arrêt du PLUi en mars 2019.</p>	<p>Saint-Ouen-sur-Seine</p>	<p>Sans impact</p>
--------------------------------------------------------------	--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------	--------------------

SAINT-DENIS					
<p>Fort de l'Est zonage UM vers UVP- étendre sur la parcelle AX0025 (rectangle UP à passer en UVP)</p>			<p>Mettre en cohérence le zonage avec le projet de parc (valorisation des espaces verts existants et à créer)</p>	<p>Saint-Denis</p>	<p>Impact positif : protection renforcée sur les parcelles du futur parc</p>
<p>Passage en zonage UMd (99 avenue du président Wilson)</p>			<p>L'ambition de la commune est la réalisation de logements sociaux sur cette parcelle (concrétisé par la création d'un ER LS 100%). Pour que ce projet soit possible il faut donc autoriser la construction de logements sur cette parcelle.</p>	<p>Saint-Denis</p>	<p>Sans impact</p>

<p>passage de parcelles de la zone UM à UH – rue de montmorency (G251/249/250/174/257/172/246/244/165/164/294/293/295/296/291/168 et J232/175)</p>			<p>Les parcelles qui ont été inscrites en zone UM sont actuellement occupées par des pavillons individuels et la commune souhaite les protéger plutôt que de permettre la mutation de celle-ci. Le passage en zone UH permettra ainsi d'inscrire le caractère pavillonnaire de ces parcelles et de le maintenir</p>	<p>Saint-Denis</p>	<p>Impact positif indirect : le passage en zone UH empêchera une mutation de ce secteur et ne permettra pas une densification importante du secteur comme pouvait le faire le zonage UM</p>
<p>30 rue du Bailly – passage du zonage UMD vers UEb (CK0001, CK0002)</p>			<p>La commune ne souhaite pas permettre la reconstruction de logements dans ce secteur et préfère voir émerger des projets d'activité et bureaux mixtes.</p>	<p>Saint-Denis</p>	<p>Sans impact</p>

<p>Dock des alcool- passage d'UEb vers UEe (enseignement possible)</p>			<p>Permettre plus de mixité dans le programme qui est en cours de définition.</p>	<p>Saint-Denis</p>	<p>Sans impact</p>
<p>Passage de UE à UEb - Secteur Chenué – Ouest Wilson</p>			<p>Le passage du zonage UE vers UEb va imposer une part de locaux d'activités différentes du bureau permettant ainsi de développer des programmes économiques mixtes.</p>	<p>Saint-Denis</p>	

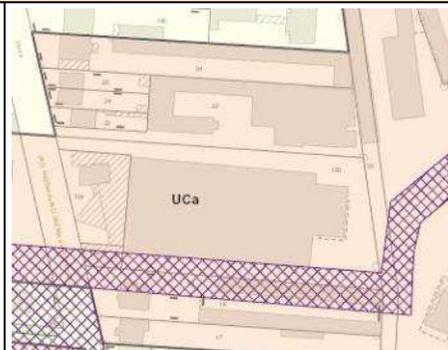
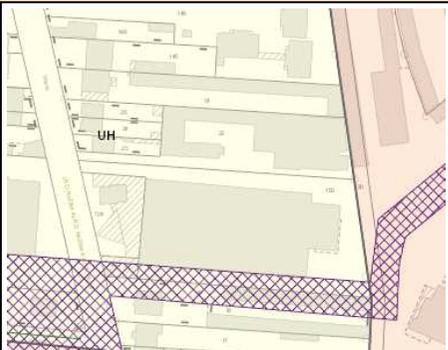
LA COURNEUVE					
<p>Zonage UMD vers UH</p> <p>Villa Fontaine</p> <p>(AN 0086 ; AN0087 AN0088 ; AN0089, AB0090 ; AN0094 AN0095 ; AN0096 AN0097 ; AN0098, AN0099 ; AN0150, AN0169 ; AN0170)</p>			<p>La Villa fontaine est classée en zone UH car la commune n'a pas la volonté de voir muter ce secteur. Cela va dans le sens de la protection des zones pavillonnaires sur le territoire.</p>	<p>La Courneuve</p>	<p>Impact positif indirect : le passage en zone UH empêchera une mutation de ce secteur et ne permettra pas une densification importante du secteur comme pouvait le faire le zonage UMD</p>
<p>Zonage UMD et UH vers UVP</p> <p>Classer le square Jean Jaurès et l'espace public du 106 avenue Jean Jaurès en zone UVP (AP0235, AP0229, AP0250)</p>			<p>Mettre le zonage en cohérence avec l'occupation actuelle du square et de l'espace vert</p>	<p>La Courneuve</p>	<p>Impact positif : protection plus forte de l'espace vert existant avec réduction des possibilités de construire sur le parc</p>

<p>Zonage UMD et UVP sur le square Maria Montessori existant (AV0191 ; AV0240 AV0242)</p>			<p>Zoner le parc existant dans le zonage qui correspond : zone UVP pour les parcs et jardins du territoire + sanctuarisation du parc.</p>	<p>La Courneuve</p>	<p>Impact positif : protection plus forte de l'espace vert existant avec réduction des possibilités de construire sur le parc.</p>
<p>Zonage UP31 vers UVP Classement du square Jollois en zone UVP suite au projet de démolition / reconstruction du collège qui libère 4000 m² pour étendre le square.</p>			<p>Prise en compte de l'emprise du square pour une meilleure protection de l'espace vert.</p>	<p>La Courneuve</p>	<p>Impact positif : protection plus forte de l'espace vert existant avec réduction des possibilités de construire sur le parc.</p>

<p>Zonage UA vers UH de trois parcelles adressées 90-92 rue de la Convention (U0135 ; U0134, U00003)</p>			<p>Il s'agit de parcelles pavillonnaires qui n'ont pas vocation à muter vers l'activité économique. Une des parcelles est occupée par une maison d'un intérêt patrimonial que la commune souhaite protéger. La première étape de protection est le changement de classement de la zone UA vers la zone UH.</p>	<p>La Courneuve</p>	<p>Impact positif indirect : le passage en zone UH empêchera une mutation de ce secteur.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------

EPINAY-SUR-SEINE

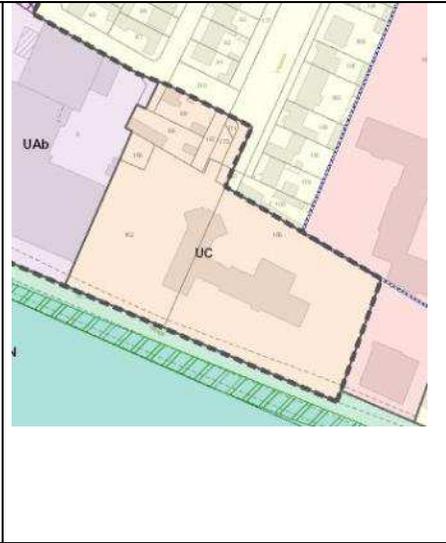
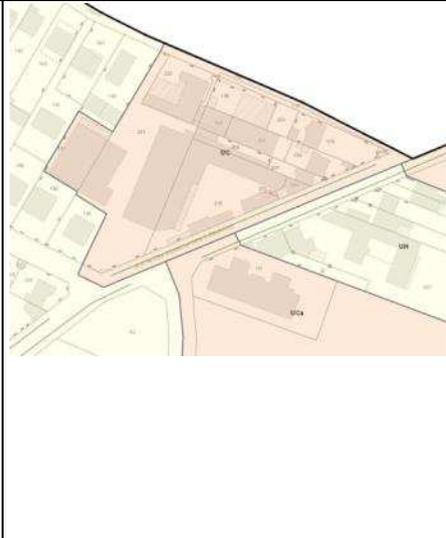
Zonage UH vers UCa
(AY0091 ; AY0025 ;
AY0024 ; AY0023 ;
AY0022 ; AY0124 ;
AY0122 ; AY0150 ;
AY0019 ; AY0018 ;
AY0017 ; AY0109)

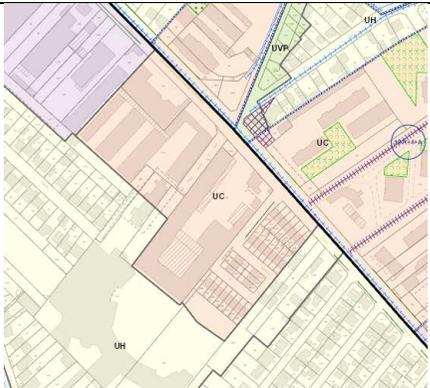
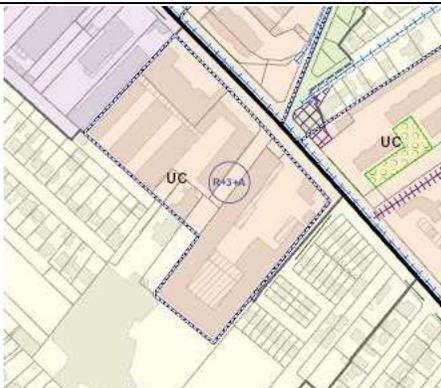
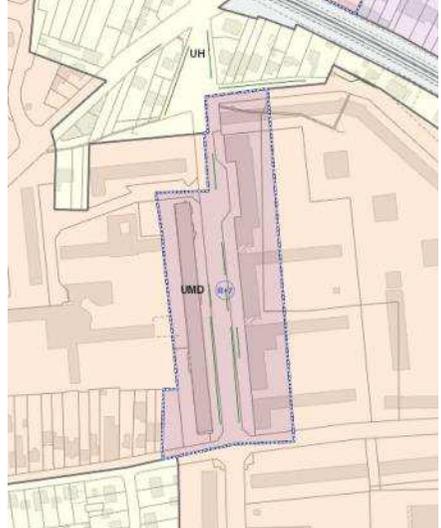


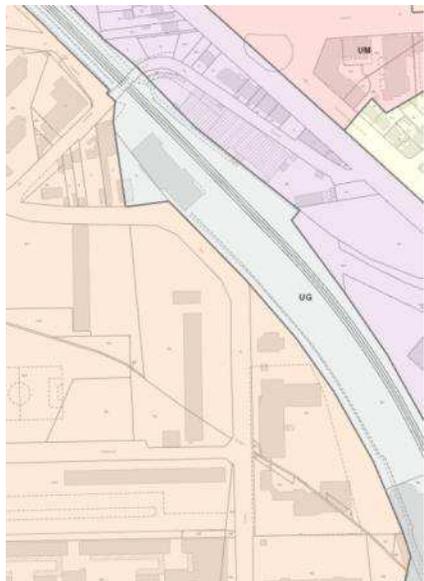
Modification du zonage UCa dans le cadre du projet NPNRU La source- Les Presles. Le périmètre du projet de NPNRU est principalement classé en zone UCa au PLUi, excepté quelques parcelles résiduelles classées en zone UH. La modification du classement de ces parcelles de la zone UH vers la zone UCa vise à mettre le plan de zonage du PLUi en cohérence avec le projet NPNRU qui comprend la démolition-reconstruction de logements collectifs.

Epinay-sur-Seine

Sans impact

<p>zonage UAb vers UC Villa Charles (AK0162, AK0160, AK0156, AK0171, AK0175, AK0167, AK0088, AK0089, AK0158)</p>			<p>Permettre le développement de logements en accession et d'une résidence senior sur une parcelle qui n'est plus occupée par des activités économiques</p>	<p>Epinay-sur-Seine</p>	<p>Impact positif indirect : secteur très minéralisé du fait de la présence d'activités économiques qui va être réorganisé avec la création de logements avec toutes les obligations en matière d'espaces libres et d'implantation.</p>
<p>Zonage UAb vers UC Avenue Jean Jaurès (L0221, L0222, L0196, L0198, L0177, L0252, L0179, L0178, L0254, L0253, L0206, L020, L0249, L0213, L0210)</p>			<p>Site Mokarex : reconversion en logements et ateliers que ne permet pas le zonage UAb, protection des pavillons grâce aux règles de limitations de hauteur et contraintes d'implantation en limite de zone UH.</p>	<p>Epinay-sur-Seine</p>	<p>Impact positif indirect : réorganisation du secteur du fait de l'évolution de l'occupation du secteur</p>

<p>zonage UC vers UH (BE0216 à BE0243, BD0171) Rue de l'Europe</p>			<p>Préserver ce secteur pavillonnaire qui présente des qualités architecturales et urbaines</p>	<p>Epinay-sur-Seine</p>	<p>Impact positif indirect : le passage en zone UH empêchera une mutation de ce secteur et ne permettra pas une densification importante du secteur comme pouvait le faire le zonage UC</p>
<p>Zonage UC vers UMD (T0156, T0187, T0168, T0184, T0185, T0195, T0181, T0182, T0183, T0205, T0162, R0179, X0167, X0207)</p>			<p>Le Projet NPNRU du quartier d'Orgemont comprend la construction de 1 750 logements autour de la création d'un mail et d'un vaste parc public. Ce projet ne correspond pas aux règles de la zone UCa, notamment en termes d'implantation des constructions, de hauteur et de nature en ville. La densité du projet implique un classement en</p>	<p>Epinay-sur-Seine</p>	<p>Impact : densification en hauteur pour laisser un maximum d'espaces libres et de pleine terre au sol.</p>



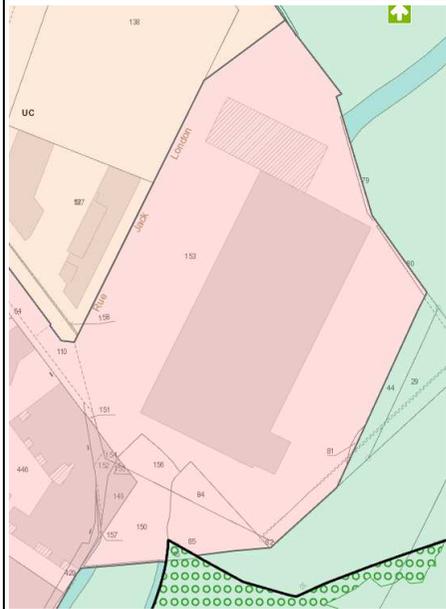
zone UMD de l'ensemble du secteur du projet NPNRU. Au regard du calendrier prévisionnel du projet, il ne semble pas nécessaire de modifier le classement sur l'ensemble du secteur dès la première modification du PLUi. Seuls les secteurs Nord Marseille et le lot 6a font l'objet d'une modification de classement de manière à retravailler le projet de façon plus contemporaine qu'avec les règles de la zone UCa issues du PLU d'Epinay-sur-Seine. Ce changement de zone augmente les obligations de pleine terre.

STAINS

Zonage UM vers UC

rue du Moulin neuf
rue Jack London

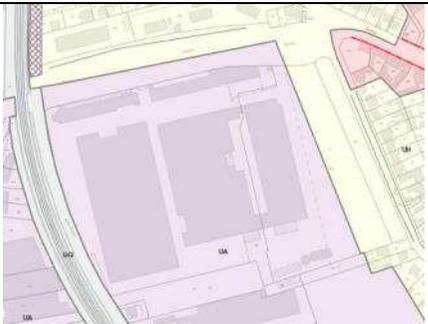
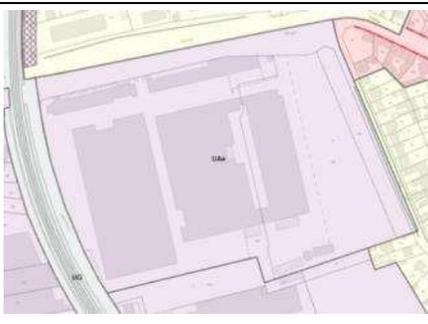
U0084 ; U0085 ;
U0150 ; U0153 ;
U0156



Il s'agit d'un projet de logements collectifs sociaux. Le changement de zonage vise à permettre au projet en frange du parc Georges Valbon de monter plus haut afin d'ouvrir des percées paysagères et des vues vers le parc et pour plus de logements

Stains

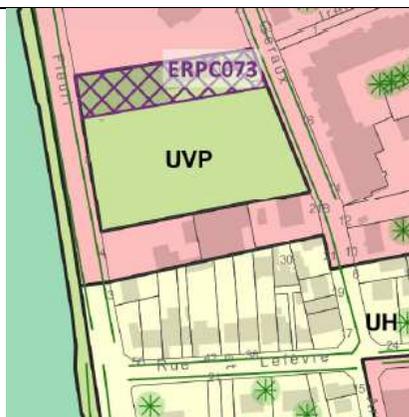
Sans impact

<p>zonage UH vers UA et de la zone UA vers la zone UAe – ZAE Gambetta (K0297, K0296, K0295).</p>			<p>Perspective de mutation de la ZAE Gambetta, le maintien du zonage pavillonnaire viendrait contraindre de manière importante les perspectives d'aménagement</p> <p>Ce secteur identifié au titre du patrimoine, est susceptible d'accueillir des projets d'activités comprenant une partie de formation. Or, en zone UA, cela est interdit.</p> <p>Une partie de la parcelle K0296 et K0296 sont classées en zone UH alors qu'elles font partie de la ZAE Gambetta.</p>	<p>Stains</p>	<p>Sans impact : les parcelles concernées font déjà parties de la ZAE et ce nouveau zonage vient entériner une situation existante.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

L'ILE-SAINT-DENIS

<p>parcelle UH vers UM (F137) – quai de la marine</p>			<p>Cette parcelle est mitoyenne du périmètre d'études lancée sur le centre-ville. Le passage en zone UM permettra d'envisager la mutation de cette parcelle en lien avec l'aménagement du centre-ville.</p>	<p>Ile-Saint-Denis</p>	<p>Impact négatif indirect</p>
<p>passage de parcelles de la zone UM vers zone UH – rue du bocage (J0111; J0055;J0073;J0064; J0098;J0041;J0040; J0038;J0039;K0100; K0098)</p>			<p>Les parcelles qui ont été inscrites en zone UM sont actuellement occupées par des pavillons individuels et la commune souhaite les protéger plutôt que de permettre la mutation de celle-ci. Le passage en zone UH permettra ainsi d'inscrire le caractère pavillonnaire de ces parcelles et de le maintenir.</p>	<p>Ile-Saint-Denis</p>	<p>Impact positif indirect : le passage en zone UH empêchera une mutation de ce secteur et ne permettra pas une densification importante du secteur comme pouvait le faire le zonage UM</p>

Passage des parcelles de la zone UM vers la zone UH (G41/G52/G53)



Le zonage UH correspond mieux à la typologie des constructions de ces trois parcelles qui abritent des pavillons.

Ile-Saint-Denis

Impact positif indirect : le passage en zone UH empêchera une mutation de ce secteur et ne permettra pas une densification importante du secteur comme pouvait le faire le zonage UM.

AUBERVILLIERS

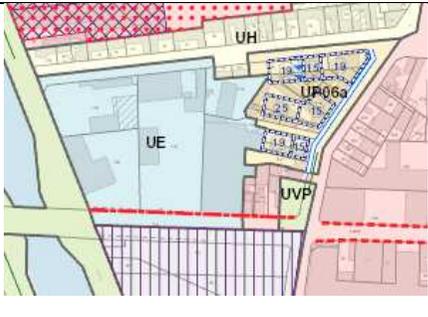
Passage de parcelles des zones UM et UG vers le secteur UMd (BD022, BD0131, BD021, BD130, BD020, BD019, BD018 et BD017)



Le bâtiment sis 116-120 avenue de la République sera sans affectation à la fin des travaux de restructuration de l'hôpital de la Roseraie. Le propriétaire n'envisage pas de le démolir mais de le restructurer potentiellement en hôtel. Deux parcelles composant le terrain d'assiette du projet sont incluses en zone UM. Il s'agit des parcelles BD 19 et BD 131 sises 116 avenue de la République et 48 rue Henri Barbusse. L'extension de la UMD à l'unité foncière de la Roseraie avenue de la République / rue Barbusse permettra la réalisation d'un hôtel.

Aubervilliers

Impact positif indirect : le passage en zone UMd permet une densification des parcelles sans occuper plus d'espace libre.

<p>Passage de parcelles de la zone UE vers la zone UM (H0199, H0148, H0147, H0149 et H0144)</p>			<p>Ce changement de zonage permettra une évolution du site, en cohérence avec les projets avoisinants (logements).</p>	<p>Aubervilliers</p>	<p>Impact positif direct : ce changement de zonage peut permettre une augmentation du pourcentage de pleine terre.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.3.5 Mise en cohérence des autres documents graphiques suite aux modifications de zonage

Les modifications de zonage présentées ci-dessous imposent de modifier certaines cartes règlementaires. En effet, certaines cartes sont liées au zonage inscrit dans le document graphique du PLUi.

La **carte 4-2-6 Plan des périmètres de mixité sociale** présente les périmètres où l'obligation de réaliser des logements sociaux s'applique en fonction des seuils prévus par le règlement écrit. Le passage de certains secteurs d'un zonage où le logement est autorisé à un autre où il ne l'est pas conduit nécessairement à redessiner ces périmètres de mixité sociale. L'inverse s'applique également dans le cadre de ces modifications.

La **carte 4-2-7 Plan des secteurs de servitude de taille minimale de logement** présente dans les zones où le logement est autorisé, les secteurs où la taille des logements est régie par les seuils prévus dans le règlement écrit. Comme pour la carte 4-2-6, le passage d'un secteur vers un zonage où le logement est autorisé ou interdit conduit à faire évoluer cette carte afin qu'elle soit en cohérence avec le nouveau zonage et que la servitude puisse être appliquée de façon uniforme sur le territoire.

2.3.6 Mise à jour du Plan de zonage pluvial

La délibération du 25 mai 2021 est venue modifier le plan de zonage pluvial tel qu'il avait été annexé dans le cadre du PLUi. Il convient donc de mettre à jour ce plan afin d'assurer la bonne information de la population et de permettre une instruction simple et lisible pour les services instructeurs.

2.3.7 Mise en cohérence des données du rapport de présentation avec les modifications engendrées par la procédure de modification N°1

Zone / secteur	Description	Superficie (Ha)	Pourcent.	Superficie (Ha) après modification	Pourcent. après modification
Zones U (total)	Zones urbaines	3952	82,8 %	3936	83%
UMD	Mixte dense	408	8,5 %	383	8,1%
UMT	Mixte traditionnelle	121	2,6 %	121	2,6%
UM	Mixte	517	10,9 %	524	11,1%
UC	Habitat collectif	410	8,6 %	411	8,6 %
UH	Pavillonnaire	624	13,1 %	626	13,2 %
UE	Economique mixte	166	3,4 %	167	3,5 %
UA	Activités	524	11 %	525	11, 1%
UG	Grands équipements et grands services urbains, voies d'eau	422	8,8 %	413	8,7 %
UVP	Zone urbaine verte paysagère	240	5 %	247	5,2 %
UP (39 zones)	Zones de projet	520	10,9 %	519	10,9 %
Zone N (total)	Naturelle	795,5	16,7 %	796,5	16,8 %
N	Naturelle	320	6,7 %	320	6.8 %
N2000	Natura 2000	301	6,3 %	301	6,3 %
Nc	Cimetières paysagers	120	2,5 %	120	2,5 %
Nj	Jardins familiaux, partagés, ouvriers	46	1,0 %	47	1,0 %
Ns	STECAL	8,5	0,2 %	8,5	0,2 %
Zone A (total)	Agricole	9	0,2 %	9	0.2%

2.4 MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES (ER) ET SERVITUDES DE LOCALISATION (SL)

Le PLUi étant un document évolutif, il est amené à connaître de nombreuses modifications tout au long de son existence. Notamment, et compte tenu de l'évolution rapide du territoire de l'EPT, concernant les projets d'infrastructures et d'équipements publics qui évoluent constamment ; d'où le nombre importants de modifications d'emplacements réservés et de servitudes de localisation dans cette procédure.

2.4.1 Modification de la surface des ER soit par réduction ou par augmentation

Emplacement réservé concerné	Objet	Commune	Description	Bénéficiaire	Surface	Modification / Justifications	Impact environnemental
ERPC149	Voirie	Saint-Denis	Elargissement du trottoir Est de l'avenue du président Wilson entre la voie des magasins généraux et la rue Proudhon	Plaine Commune	986 m ²	suppression de la partie de l'ERPC 149 situé au droit de la parcelle CO13 (84 avenue Wilson). L'ER a été inscrit alors que la démolition de l'immeuble était envisagée. Aujourd'hui, elle ne l'est plus et le maintien de l'immeuble ne permettra pas la réalisation de l'ER tel que prévu dans le PLUi. Il convient alors de réduire l'ER pour le retirer de la parcelle CO13. Nouvelle surface = 927 m ²	Sans impact
ERCO193	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Création d'une voie entre la rue des Bateliers et la rue Ardoin (Nord site EDF)	Concédant de la ZAC	3934 m ²	Cet emplacement pour le prolongement de la rue Simone Veil est revu suite au compactage d'un poste source RTE. Nouvelle surface = 3985m ²	Sans impact
ERC234	Voirie	Stains	Création d'un espace public	Commune	3887 m ²	L'ER a été défini sur la totalité des parcelles alors qu'un emplacement réservé d'une 5m à compter de la voie publique suffit à la réalisation de l'ouvrage prévu. Il convient donc de le réduire. Nouvelle surface = 817m ²	Sans impact

2.4.2 Modification de la surface des SL soit par ajout de parcelles ou retrait, ou déplacement

Servitude de localisation concernée	Objet	Commune	Description	Bénéficiaire	Parcelles	Modification Justifications	Impact environnemental
SLPC013	Voirie	Aubervilliers	Nord-sud îlot Réchossière et voies est-ouest entre Quentin et SLPC036	Plaine Commune	– AS0045 – AS0050 – AS0051 – AU0088 – AP0151 – AP0160 – AP0218 – AP0219	Suppression parcelles : AS0045 – AS0050 - AP0218 – AP0219	Sans impact
SLPC021	Voirie	Aubervilliers	Création d'une liaison entre l'Avenue du Président Roosevelt et le Boulevard Anatole France	Plaine Commune	BF174 – BF179	Ajout des parcelles : J0049, J0050, et J0052. Pour mise en cohérence avec le tracé de la servitude dans le document graphique	Sans impact
SLPC022	Voirie	Aubervilliers	Liaison à travers l'îlot Heurtault - Roosevelt - Schaeffer	Plaine Commune	I : 0056 - 0057 - 0058	Suppression parcelles : I0056 et I 0057 Ajout I0059 et I 0134 Pour mise en cohérence avec le tracé de la servitude sur le document graphique	Sans impact
SLPC023	Voirie	Aubervilliers	Création d'une voie de désenclavement du secteur Emile Dubois Nord	Plaine Commune	AL : 0007 - 0008 - 0144 - 0048 - 0049 - 0080 - 0081 - 0082 - 0083	Suppression parcelles : AL 0007 - 0008 – 0144 Ajout parcelle : AL 0201 Mise en cohérence du tracé avec le projet NPNRU arrêté	Sans impact
SLPC027	Voirie	Aubervilliers	Création d'une voirie entre le boulevard Edouard Vaillant et la rue Alfred Jarry	Plaine Commune	AK0051 - AK0052 - AK0053 AK0054 - AK0240 AK0241- AK0266	Prolonger la SLPC 27 jusqu'à la rue Anatole France à La Courneuve, à travers la cité des Fleurs (allée des marguerites) Modifier l'objet de la SLPC : « Création d'une voirie entre le boulevard Edouard Vaillant et la rue Anatole France ».	Sans impact
SLPC031	Voirie	Aubervilliers	Liaison nord-sud n°02 de désenclavement de la ZAE Pressensé	Plaine Commune	C0001 – C0008 – C0020 – C0021 – C0022 – C0065 - BC0255-BC0070	Ajouter la parcelle C0007 et supprimer la parcelle C0001 pour mise en cohérence avec le projet d'aménagement du secteur Pressensé	Sans impact

SLPC074	Voirie	La Courneuve	Mail paysagé reliant le bd Pasteur au parc Jean Moulin à travers l'îlot KDI	Plaine Commune	X0015 – X0112 – X0099- X0081 – X0022- X0023 – X0024 – X0092	Ajout des parcelles X0014 et X00113 Retrait des parcelles X0023 et X0024 Mise ne cohérence du tracé avec le projet de la ZAC des Six-Routes	Sans impact
SLPC080	Voirie	La Courneuve	Création d'une sente ou voie entre la rue Francis de Pressensé à Aubervilliers et la sente du Hareng	Plaine Commune	AH0012 - AH0011 - AH0136 - AH0102 - AH0010 - AH0009 - AH0147	Ajout des parcelles: AZ0037/AH0103/AZ0038/AZ0039/AZ0040/1Z0041/AZ0042/AZ0043/AZ0083/AH0116/1H0115/AH0114 /AH0013/ AH0209/AZ0080 Pour mise en cohérence du tracé avec le projet d'aménagement de la ZAE.	Sans impact
SLPC084	Voirie	Pierrefitte-sur-Seine	Prolongement du pont Frida Kahlo	Plaine Commune	R : 110-129-132	Déplacement au centre la parcelle R0129 Retrait de parcelles : R110 et R132	Sans impact
SLPC091	Espace public et espace vert	Pierrefitte-sur-Seine	Création d'un espace vert	Plaine Commune	V0023 - V0024 - V0065	Retrait des parcelles V0023, V0024 et V0065 Ajout des parcelles AB0080, AB0081 et AB0209	Sans impact
SLPC095	Voirie	Saint-Denis	Création d'une voirie Nord Sud reliant la rue des maraudes et l'avenue Romain Rolland	Plaine Commune	N0188 - N0038 - N0034 - N0035 - N0040	Ajout d'une parcelle : N187	Sans impact
SLPC126	Voirie	Saint-Denis	Création d'une voie Nord Sud (quartier Franc Moisin)	Plaine Commune	BC0075 - BC0076 - BC0080 - BC0148 - BC0149 - BC0151 - BC0157 - BC0165 - BC0171 - BC0172 - BC0173 - BC0220 - BC0259 - BC0261 - BC0045 - BC0046 - BC0088 - BC0127 - BC0156 - BC0160 - BC0163 - BC0172 - BC0174 - BC0175 - BC0176 - BC0177 - BC0179 - BC0180 - BC0182 - BC0184 - BC0186	Supprimer les parcelles BC0157/BC0080/BC0148/BC0076 pour mise en cohérence du tracé avec le projet d'aménagement du secteur Pressensé	Sans impact

SLPC127	Voirie	Saint-Denis	Création d'une voirie Est-Ouest (quartier Franc Moisin)	Plaine Commune	AY0102 - AY0035 - AY0052 - AY0040 - AY0039 - AZ0002	Pour mise en cohérence du tracé avec le projet d'aménagement du secteur Pressensé : Ajout des parcelles AY0032, BC0136, BC0156, BC0259, BC0260 et BC0261	Sans impact
SLPC162	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Liaison Nord-Sud vers le parc des Docks (traversant la Halle)	Plaine Commune	G : 85-140-137-143-145-156	Conservé uniquement la parcelle G137 pour mise en cohérence avec le projet d'aménagement de la ZAC des Docks	Sans impact
SLPC164	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Création d'une voie entre la rue Martin Le Vasseur et la Rue Kateb Yacine	Plaine Commune	N0069	Modifier la parcelle concernée par la SL : N0209	Sans impact
SLPC166	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Liaison rue du Landy vers OPHLM	Plaine Commune	D0143	Représentation graphique à ajuster car dépasse de la parcelle D0143	Sans impact
SLPC168	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Liaison vers la rue du Docteur Bauer	Plaine Commune	AM :11-13	Ajout de parcelles : AM0054, AL0143	Sans impact
SLPC169	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Liaison Nord-Sud vers le parc des Docks (traversant la Halle)	Plaine Commune	G : 85 140 137 143 145 156	Conservé la parcelle G85 et remplacer les autres par les parcelles G25 et G185 pour mise en cohérence avec le projet d'aménagement de la ZAC des Docks	Sans impact
SLPC170	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Liaison Nord-Sud vers le parc des Docks (traversant la Halle)	Plaine Commune	G : 85 140 137 143 145 156	Remplacer toutes les parcelles par la parcelle G185 pour mise en cohérence avec le projet d'aménagement de la ZAC des Docks	Sans impact
SLPC176	Espace public et espace vert	Saint-Ouen-sur-Seine	Aménagement d'une place avenue Gabriel Péri	Plaine Commune	X0022-X0066	Remplacer la parcelle X0022 par V022	Sans impact
SLCO183	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Transversale des Docks (Nord)	Concédant	J: 43 - 49 - 74 - K : 3 - 9 - 10 - L : 58-79	Remplacer la parcelle J74 par la J98, ajouter la parcelle K5	Sans impact
SLCO184	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Verticale des Docks (Est)	Concédant	H0025 - I0024 - J : 43 - 49 - 63 - 74	Conservé les J43, J49 et J63 et remplacer les autres parcelles par H116, I120, I121, J93, J94 et J97 pour mise en cohérence avec le projet d'aménagement de la ZAC des Docks	Sans impact
SLCO185	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Création d'une voie dans le prolongement de la rue Clé des	Concédant	J0043	Ajouter la parcelle J97 pour mise en cohérence avec le projet d'aménagement de la ZAC des Docks	Sans impact

			Champs				
SLCO186	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Transversale des Docks (Sud)	Concédant	H0025 - M0025 - I :7 - 24 - 40 - 41 - 49 - 50	Supprimer la H25, remplacer les parcelles I24, I40 et I41 par les parcelles I28, I96, I97, I104, I108, I117, I119 et I122 et remplacer la M25 par M85	Sans impact
SLCO187	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Création d'une voie - connexion Lise London	Concédant	H0023 - I : 23 - 24 - 89 - 91	Remplacer l'ensemble des parcelles par les parcelles suivantes : H106, I126, I128, I130, I131, I133 et I136	Sans impact
SLCO188	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Création d'une voie entre la rue Simone Veil et le boulevard Victor Hugo	Concédant	H0025	Ajouter les parcelles H20, H109, H110, H111 et H141 pour mise en cohérence avec le projet d'aménagement de la ZAC des Docks	Sans impact
SLCO189	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Voirie entre la rue des Docks et la rue Ardoin	Concédant	H0025	Remplacer la parcelle H0025 par les parcelles H106, H109, H113 et H141 pour mise en cohérence avec le projet d'aménagement de la ZAC des Docks	Sans impact
SLCO190	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Voirie parallèle à la halle des Docks (sud)	Concédant	G : 108 - 143	Remplacer la parcelle G108 par la parcelle G 172 pour mise en cohérence avec le projet d'aménagement de la ZAC des Docks	Sans impact
SLCO191	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Voirie parallèle à la halle des Docks (sud)	Concédant	G0157	Remplacer la parcelle G0157 par les parcelles G151, G158, G177 et G185 pour mise en cohérence avec le projet d'aménagement de la ZAC des Docks	Sans impact
SLCO192	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Voirie transversale des Docks entre la rue des Bateliers et la rue Adrien Meslier	Concédant	G0156	Remplacer la parcelle G0156 par les parcelles G151, G180, G184, G185 pour mise en cohérence avec le projet d'aménagement de la ZAC des Docks	Sans impact
SLCO193	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Prolongement rue Pablo Picasso	Concédant	G : 18 - 156	Remplacer la parcelle G156 par la parcelle G185 pour mise en cohérence avec le projet d'aménagement de la ZAC des Docks	Sans impact
SLCO194	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Voie reliant SLCO186 et SLCO187	Concédant de la ZAC	I0024	Remplacer la parcelle par celles-ci : I117, I118, I124, I126, I131 et I133 et revoir le tracé pour mise en cohérence avec le projet d'aménagement de la ZAC des Docks	Sans impact

2.4.3 Suppression d'un ER

Emplacement réservé concerné	Objet	Commune	Description	Bénéficiaire	Surface	Modification Justifications	
ERD055		Epinay sur seine		Département		Ne figure plus dans la liste des ER car a été supprimé par délibération du conseil départemental. Mais le tracé a été maintenu dans le règlement graphique. Il convient donc de le supprimer sur le règlement graphique afin de mettre les documents en cohérence.	Sans impact
ERPC182	Espace vert ou espace nécessaire aux continuités écologiques	Saint-Denis	Mail piétonnier reliant le passage Haguette à la place Jean Jaurès	Plaine Commune	396 m ²	La localisation du mail n'étant pas assez précise, il a été préféré de dessiner une SL en remplacement de l'ER. Le projet n'étant pas encore clairement défini, l'EPT préfère dessiner une servitude de localisation plutôt qu'un emplacement réservé permettant ainsi plus de possibilités pour les futurs aménagements	Sans impact
ERPC189	Equipement d'intérêt collectif et installation d'intérêt général	Saint-Denis	Création d'une aire d'accueil des gens du voyage	Plaine Commune	14 656 m ²	<p>La suppression de l'ERPC 189 vise à permettre la réhabilitation du foyer de travailleurs migrants « République », qui occupe la parcelle. La crise sanitaire a mis en évidence la nécessité d'accélérer le plan de traitement de ces foyers : ces structures collectives, parfois dégradées, souvent sur-occupées, sont peu compatibles avec l'application des mesures de prévention sanitaire et ne répondent plus aux normes d'habitabilité d'aujourd'hui. Ce foyer de travailleurs migrants, géré par l'ADEF, est l'une des seules structures du territoire qui n'a pas encore fait l'objet d'un projet de réhabilitation.</p> <p>Le projet de réhabilitation a fait l'objet d'études de faisabilité qui prévoient la démolition et reconstruction des bâtiments sur le site. Ce principe a recueilli l'avis favorable des deux villes concernées ainsi que des services de l'Etat. Le projet de réhabilitation nécessite donc la suppression de l'ERPC 189 qui résulte de la prise en compte du Schéma Départemental des aires d'accueil des Gens du Voyage (SDAGV) prévoyant la création de 24 places à Saint-Denis et 24 places à Stains.</p>	Sans impact
ERD239	Espace vert ou espace nécessaire aux continuités écologiques	Ile-Saint-Denis	Création d'un parc Départemental de sports et de loisirs accompagné de l'aménagement d'espaces verts	Département	67 785 m ²	A été supprimé par délibération du conseil départemental.	Sans impact

2.4.5 Suppression d'une SL

Servitude de localisation concernée	Objet	Commune	Description	Bénéficiaire	Surface	Modification Justifications	Impact environnemental
SLPC008	Voirie	Aubervilliers	Liaison entre SLPC014 et la rue des Cités	Plaine Commune	- BF0380 - BF0162 - BF0163 - BF0168 - BF0170	Cette voie n'a pas été réalisée dans le cadre de l'aménagement de la ZAC. Il convient donc de la supprimer	Sans impact
SLPC009	Voirie	Aubervilliers	Liaison entre SLPC014 et la rue des Cités	Plaine Commune	-BF0164 – BF0165 – BF0166 – BF0167 – BF0170	La liaison a été réalisée et rétrocedée. Elle peut donc être supprimée	Sans impact
SLC152	Equipement d'intérêt collectif et installation d'intérêt général	Saint-Ouen-sur-Seine	Création d'un groupe scolaire ou éducatif ou culturel-sportif	Commune	V0045 - V0066	Le projet de groupe scolaire prévu à cet emplacement est abandonné par la commune.	Sans impact
SLPC137	Espace public et espace vert	Saint-Denis	Création d'un espace public entre la Place Jean Jaurès et la Place Dagobert	Plaine Commune	AL0334	La démolition initialement prévue du bâtiment n'aura pas lieu, donc pas de création d'espace vert en lieu et place du Campanile.	Impact négatif
SLPC207	Voirie	Villetaneuse	Création d'une voie entre la rue Paul Langevin et la route de Saint-Leu	Plaine Commune	T0142	Le projet NPNRU prévoit désormais la démolition des bâtiments de la parcelle T0142, et le développement de lots privés. Les limites parcellaires des lots privés iront jusqu'à la limite séparative avec la parcelle voisine T0034	Sans impact

2.4.6 Création d'une SL ou d'un ER

	Objet	Commune	Description	Bénéficiaire	Surface/ Parcelles	Modification Justifications	Impact environnemental
ERC242	Equipement d'intérêt collectif et installation d'intérêt général	Stains	Création groupe scolaire	Commune	T0235 ; T0278 T0279 ; T0280 T0281	Mobilisation du foncier en vue de la réalisation d'un quatrième collège	Sans impact
SLPC224	Voirie	Aubervilliers	Création nouvelle SLPC « Voie nouvelle nord de la ZAC Port Chemin vert »	Plaine Commune	D0008-0009-0010- 0079-0131-0132- 0161-0187-0188	Faciliter les interfaces avec le site Magforce en mutation le long de cette future voie.	Sans impact
SLPC225	Voirie	Saint-Denis	Création d'une nouvelle SLPC « cheminement d'accès au futur parc de Fort de l'Est »	Plaine Commune	AX0026 – AX0029	Créer une servitude de localisation afin de permettre l'accès au futur parc du Fort de l'Est depuis le chemin de Crévecoeur.	Sans impact
SLPC 227	Voirie	Saint-Denis	Allée de Seine	Plaine Commune	AG0084	créer une servitude de localisation pour permettre la réalisation de l'allée de Seine qui sera réalisée à horizon 2023.	Sans impact
SLPC226	Espace public et espace vert	Saint-Denis	Création d'une nouvelle SLPC « mail piétonnier reliant le passage Haguette à la place Jean Jaurès »	Plaine Commune	U0025-0048-0049- 0050-0255	Cette SL est créée afin de remplacer l'ERPC182 qui donnait un tracé précis d'un projet non encore totalement abouti.	Sans impact

2.4.7 Emplacement réservé pour le logement

Afin d'assurer au mieux l'objectif de mixité sociale que l'EPT s'est imposé, une précision est apportée sur les catégories de logements sociaux auxquelles s'appliquent les % de logements sociaux. Sont visés l'ensemble des logements définis comme logements sociaux par l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation. Cela introduit les logements sociaux soumis à Bail Réel Solidaire (BSR) et à Prêt Social Location Accession (PSLA).

Emplacement réservé concerné	Objet	Commune	Description	Bénéficiaire	Surface/ Parcelles	Modification Justifications
ELPC005	Logement	Saint-Denis	Logement Social 100% (Rue Jules Genovesi)	Plaine Commune	772,5 m ²	Devient Logement libre dans le but de favoriser la mixité sociale à l'échelle du quartier Surface : 391m ²
ELC013	Logement	Saint-Denis	Logement 100% PLS	Commune	Parcelles T77, 76, 173, 166	3 avenue Lénine : mixité sociale dans un secteur peu pourvu en logements sociaux Surface : 1087m ²
ELC014	Logement	Saint-Denis	Logement	Commune	Parcelle AK117	11 rue Lanne : Opération de logements dans un quartier avec de nombreux projets de logements sociaux (OPH) Surface : 1028m ²
ELC015	Logement	Saint-Denis	Logement 100% PLS	Commune	Parcelles T234, 235, 142, 141 et 68	53 à 59 rue de Strasbourg : Besoin en logements sociaux Surface : 3793m ²
ELC016	Logement	Saint-Denis	100% logement social	Commune	AK89, AK90	12 rue de la Boulangerie : Assurer la mixité sociale du quartier historique de Saint-Denis. Surface : 382m ²
ELPC019	Logement	Île-Saint-Denis	Logement social 100%	Plaine Commune	I0007, I006, I008, I0080	12, quai de la marine : parcelle fléchée dans le cadre de la reconstitution de l'offre du NPNRU Quartier Sud Surface : 1136m ²
ELPC020	Logement	Île-Saint-Denis	Logement social 25%	Plaine Commune	H31, H64, H78, H36	Avenue Jean Jaurès : reconstitution de l'offre de logements de l'ANRU hors site et hors QPV Surface : 5436m ²
ELPC017	Logement	Saint-Denis	Logement social 100%	Commune	CO0022	99, avenue du Président Wilson : Mixité sociale dans le secteur très peu pourvu en logements sociaux et requalification du carrefour Surface : 395m ²
ELPC018	Logement	La Courneuve	Logement social 30%	Plaine Commune	T0057 ; T0037 ; T0084 ; T0087 ; T0086 ; T0088 ; T0085 ; T0005 ; T0044 ; T0080	L'îlot Chabrol fait l'objet d'un projet global de construction de logements et de création d'une sente. La délimitation d'un emplacement réservé sur ce secteur permet d'inscrire ce projet d'intérêt général dans le PLUi, et de fixer la part de logements sociaux. Les logements sociaux construits dans ce secteur sont destinés à la reconstitution de l'offre des NPNRU de La Courneuve Surface : 17058m ² .

2.4.8 Mise en cohérence des données du rapport de présentation avec les modifications engendrées par la procédure de modification n°1

Catégorie	Nombre	Surface (m ²)	Nombre après modification	Surface (m ²) après modification
Equipement d'intérêt collectif et installation d'intérêt général	25	183 626	28	185 103
Espace vert	40	353 339	38	101376
Logement	11	16 551	19	35 223
Voiries	154	316 244	150	532 315
Total	230	869 560	235	854 017

Commune	Nombre	Surface (m ²)	Nombre après modification	Surface (m ²) après modification
Aubervilliers	44	95 551	44	112 188
Epinay-sur-Seine	10	24 561	10	24 631
La Courneuve	10	143 314	11	160 620
L'Ile-Saint-Denis	3	69 374	4	8 164
Pierrefitte-sur-Seine	46	93 562	47	93 731
Saint-Denis	73	279 929	74	286 462
Saint-Ouen-sur-Seine	20	54 939	19	55 087
Stains	13	94 143	15	98 727
Villetaneuse	11	14 383	11	14 407
Total	230	869 560	235	854 017

2.5 ZONES UP : ENTREE DE CERTAINES REGLES DANS LE DROIT COMMUN (REGLES GENERALES APPLICABLES)

Les zones UP sont des reliquats des anciens PLU sur les communes de l'EPT. Elles ont été maintenues afin de ne pas perturber les bilans des ZAC, notamment, avec l'application de nouvelles règles. Néanmoins, l'EPT a tout de même intégré certaines règles nouvelles du PLUi pour qu'elles s'appliquent aux zones UP ; notamment les règles de stationnement, les règles relatives aux réseaux...

2.5.1 Pour les zones UP33M, UP34M, UP36M à Saint-Denis,

La définition de la pleine terre spécifique à ces zones (2m de profondeur) qui est peu exigeante en matière environnementale est modifiée afin d'être remplacée par celle des dispositions générales de la partie 1 du règlement à savoir « *Parties des espaces végétalisés ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation* comme en sous-sol, jusqu'à la roche, et permettant la libre infiltration des eaux, sauf en cas d'ouvrage nécessaire au fonctionnement des transports ou réseaux de service public* ».

Cette modification permet d'améliorer la qualité des espaces de pleine terre au sein des ZAC de la commune de Saint-Denis afin notamment de permettre une plus grande perméabilité des sols. **Il s'agit donc d'un impact positif de la modification.**

2.5.2 Pour les zones UP14, UP15 et UP16 à Pierrefitte sur Seine,

Les règles relatives aux espaces de pleine terre et d'espaces végétalisés sont modifiés comme suit :

Zone concernée	Avant modification	Après modification
Zone UP 14	Sauf dispositions contraires prévues par les orientations d'aménagement et de programmation, 60 % au moins des surfaces libres de toute construction doivent obligatoirement être végétalisés (pelouse, arbustes, buissons...) et entretenus en bon état, dont 20% en pleine terre.	Sauf dispositions contraires prévues par les orientations d'aménagement et de programmation, 60 % au moins des surfaces libres de toute construction doivent obligatoirement être végétalisés (pelouse, arbustes, buissons...) et entretenus en bon état et 20% de la surface totale de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre.
Zone UP 15	80 % au moins des surfaces libres de toute construction doivent obligatoirement être végétalisés (pelouse, arbustes, buissons...), entretenus en bon état, dont 20 % et en pleine terre.	80 % au moins des surfaces libres de toute construction doivent obligatoirement être végétalisés (pelouse, arbustes, buissons...), entretenus en bon état et 20 % de la surface totale de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre.

Zone UP 16	50 % au moins des surfaces libres de toute construction doivent obligatoirement être végétalisés (pelouse, arbustes, buissons...), entretenus en bon état.	50 % au moins des surfaces libres de toute construction doivent obligatoirement être végétalisés (pelouse, arbustes, buissons...), entretenus en bon état et 10% de la surface totale de l'unité foncière de l'opération doivent être traités en pleine terre.
------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Dans ces zones, la pleine terre étant déjà définie de la même façon que dans la partie 1 du règlement du PLUI, il n'y a pas lieu de la modifier.

Il s'agit d'une amélioration du traitement des espaces libres et de pleine terre dans ces zones UP et cette modification aura **un impact positif sur l'environnement.**

2.6 ANNEXES : AJOUTS ET MODIFICATIONS

2.6.1 Autres annexes réglementaires (Tome 5-2)

Il s'agit de mettre à jour **le Plan des périmètres de sursis à statuer (2.2)** sur le territoire de Plaine Commune car un certain nombre d'entre eux sont devenus caducs depuis l'entrée en vigueur du PLUI. De plus, un périmètre a été oublié lors de l'élaboration du PLUI et il convient de l'ajouter dans ce plan afin d'assurer la meilleure information possible du public, des partenaires et des services.

Enfin, depuis l'approbation du PLUI, des périmètres de sursis à statuer ont été approuvés par l'EPT et seront donc annexés au PLUI par le biais de cette modification (périmètre l'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Confluence (Saint-Denis)).

Concernant l'annexe relative à la **gestion des déchets (7.3)** il s'agit de les mettre à jour avec les documents approuvés par arrêté en janvier 2020.

2.6.2 Annexes informatives (Tome 5-3)

Les annexes informatives (tome 5-3) qui ont été jointes au PLUI évoluent en même temps que le document d'urbanisme ; les pratiques de l'EPT conduisant également à une mise à jour régulière de ces pièces.

- Liste des espèces invasives en Seine-Saint-Denis : actualisation de la Liste des espèces préconisées en Ile de France : mise en cohérence avec la liste des espèces invasives modifiée
- Ajout d'une annexe sur les arbres ayant un enracinement important
- Ajout de la charte de l'économie circulaire
- Mise à jour des annexes informatives relatives à la gestion de déchets

2.7 COMPATIBILITE AVEC L'ARTICLE 153-41 DU CODE DE L'URBANISME

A compléter suite à la décision de l'AE sur le dossier de modification N°1

2.8 TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA MODIFICATION DU PLUI

2.8.1 Code de l'urbanisme

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

2.8.2 Code de l'environnement

Article L123-3

L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise.

Lorsque l'enquête publique porte sur le projet, plan, programme ou autre document de planification d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un des établissements publics qui leur sont rattachés, elle est ouverte par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement. Toutefois, lorsque l'enquête est préalable à une déclaration d'utilité publique, la décision d'ouverture est prise par l'autorité de l'Etat compétente pour déclarer l'utilité publique.

Article L123-4

Dans chaque département, une commission présidée par le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue établit une liste d'aptitude des commissaires enquêteurs. Cette liste est rendue publique et fait l'objet d'au moins une révision annuelle. Peut être radié de cette liste tout commissaire enquêteur ayant manqué aux obligations définies à l'article L. 123-15.

L'enquête est conduite, selon la nature et l'importance des opérations, par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête choisi par le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui à cette fin parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude. Son choix n'est pas limité aux listes des départements faisant partie du ressort du tribunal. Dans le cas où une concertation préalable s'est tenue sous l'égide d'un garant conformément aux articles L. 121-16 à L. 121-21, le président du tribunal administratif peut désigner ce garant en qualité de commissaire enquêteur si ce dernier est inscrit sur l'une des listes d'aptitude de commissaire enquêteur. En cas d'empêchement d'un commissaire enquêteur, le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui ordonne l'interruption de l'enquête, désigne un commissaire enquêteur remplaçant et fixe la date de reprise de l'enquête. Le public est informé de ces décisions.

Article L123-5

Ne peuvent être désignées commissaire enquêteur ou membre de la commission d'enquête les personnes intéressées au projet à titre personnel, en raison de leurs fonctions électives exercées sur le territoire concerné par l'enquête publique, ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête.

Les dispositions du premier alinéa peuvent être étendues, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, à des personnes qui ont occupé ces fonctions.

Article L123-9

La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10.

Article L123-10

I.- Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe le public. L'information du public est assurée par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par l'enquête, ainsi que, selon l'importance et la nature du projet, plan ou programme, par voie de publication locale.

Cet avis précise :

-l'objet de l'enquête ;

-la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer ;

-le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête ;

-la date d'ouverture de l'enquête, sa durée et ses modalités ;

-l'adresse du ou des sites internet sur lequel le dossier d'enquête peut être consulté ;

-le (ou les) lieu (x) ainsi que les horaires où le dossier de l'enquête peut être consulté sur support papier et le registre d'enquête accessible au public ;

-le ou les points et les horaires d'accès où le dossier de l'enquête publique peut être consulté sur un poste informatique ;

-la ou les adresses auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant le délai de l'enquête. S'il existe un registre dématérialisé, cet avis précise l'adresse du site internet à laquelle il est accessible.

L'avis indique en outre l'existence d'un rapport sur les incidences environnementales, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et l'adresse du site internet ainsi que du ou des lieux où ces documents peuvent être consultés s'ils diffèrent de l'adresse et des lieux où le dossier peut être consulté. Il fait état, lorsqu'ils ont été émis, de l'existence de l'avis de l'autorité environnementale mentionné au V de l'article L. 122-1 et à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, et des avis des collectivités territoriales et de leurs groupements mentionnés au V de l'article L. 122-1 du présent code, ainsi que du lieu ou des lieux où ils peuvent être consultés et de l'adresse des sites internet où ils peuvent être consultés si elle diffère de celle mentionnée ci-dessus.

II.- La personne responsable du projet assume les frais afférents à ces différentes mesures de publicité de l'enquête publique.

Conformément à l'article 15 de l'ordonnance n° 2017-80 du 26 janvier 2017, ces dispositions entrent en vigueur le 1er mars 2017 sous réserves des dispositions citées audit article.

Article L123-11

Nonobstant les dispositions du titre Ier du livre III du code des relations entre le public et l'administration, le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

Article L123-12

Le dossier d'enquête publique est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès l'ouverture de l'enquête publique. Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public.

Si le projet, plan ou programme a fait l'objet d'une procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou d'une concertation préalable organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-16 et L. 121-16-1, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision, le dossier comporte le bilan de cette procédure ainsi que la synthèse des observations et propositions formulées par le public. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne.

Article L123-13

I. - Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de

participer effectivement au processus de décision. Il ou elle permet au public de faire parvenir ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête par courrier électronique de façon systématique ainsi que par toute autre modalité précisée dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Les observations et propositions transmises par voie électronique sont accessibles sur un site internet désigné par voie réglementaire.

II. - Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête reçoit le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de ce dernier. Il peut en outre :

- recevoir toute information et, s'il estime que des documents sont utiles à la bonne information du public, demander au maître d'ouvrage de communiquer ces documents au public ;

- visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, après en avoir informé au préalable les propriétaires et les occupants ;

- entendre toutes les personnes concernées par le projet, plan ou programme qui en font la demande et convoquer toutes les personnes dont il juge l'audition utile ;

- organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage.

A la demande du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et lorsque les spécificités de l'enquête l'exigent, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut désigner un expert chargé d'assister le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Le coût de cette expertise complémentaire est à la charge du responsable du projet.

Article L123-14

I.- Pendant l'enquête publique, si la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 estime nécessaire d'apporter à celui-ci, à l'étude d'impact ou au rapport sur les incidences environnementales afférent, des modifications substantielles, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête peut, après avoir entendu le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de six mois. Cette possibilité de suspension ne peut être utilisée qu'une seule fois.

Pendant ce délai, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité environnementale prévue, selon les cas, aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code et à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme ainsi que, le cas échéant, aux collectivités territoriales et à leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1. A l'issue de ce délai et après que le public a été informé des modifications apportées dans les conditions définies à l'article L. 123-10 du présent code, l'enquête est prolongée d'une durée d'au moins trente jours.

II.- Au vu des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 peut, si elle estime souhaitable d'apporter à celui-ci des changements qui en modifient l'économie générale, demander

à l'autorité organisatrice d'ouvrir une enquête complémentaire portant sur les avantages et inconvénients de ces modifications pour le projet et pour l'environnement. Dans le cas des projets d'infrastructures linéaires, l'enquête complémentaire peut n'être organisée que sur les territoires concernés par la modification.

Dans le cas d'enquête complémentaire, le point de départ du délai pour prendre la décision après clôture de l'enquête est reporté à la date de clôture de la seconde enquête.

Avant l'ouverture de l'enquête publique complémentaire, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité environnementale conformément, selon les cas, aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code et à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme et aux collectivités territoriales et à leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1.

Article L123-15

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet.

Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.

Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier.

Si, à l'expiration du délai prévu au premier alinéa, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni justifié d'un motif pour le dépassement du délai, l'autorité compétente pour organiser l'enquête peut, avec l'accord du maître d'ouvrage et après une mise en demeure du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête restée infructueuse, demander au président du tribunal administratif ou au conseiller qu'il délègue de dessaisir le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête et de lui substituer un nouveau commissaire enquêteur ou une nouvelle commission d'enquête ; celui-ci doit, à partir des résultats de l'enquête, remettre le rapport et les conclusions motivées dans un maximum de trente jours à partir de sa nomination.

Le nouveau commissaire enquêteur ou la nouvelle commission d'enquête peut faire usage des prérogatives prévues par l'article L. 123-13.

L'autorité compétente pour prendre la décision peut organiser, en présence du maître d'ouvrage, une réunion publique afin de répondre aux éventuelles réserves, recommandations ou conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Elle est organisée dans un délai de deux mois après la clôture de l'enquête. Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête sont informés de la tenue d'une telle réunion.

Article L123-16

Le juge administratif des référés, saisi d'une demande de suspension d'une décision prise après des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, fait droit à cette demande si elle comporte un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de celle-ci.

Il fait également droit à toute demande de suspension d'une décision prise sans que l'enquête publique requise par le présent chapitre ou que la participation du public prévue à l'article L. 123-19 ait eu lieu.

Tout projet d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale ayant donné lieu à des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête doit faire l'objet d'une délibération motivée réitérant la demande d'autorisation ou de déclaration d'utilité publique de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement de coopération concerné.

Article L123-17

Lorsque les projets qui ont fait l'objet d'une enquête publique n'ont pas été entrepris dans un délai de cinq ans à compter de la décision, une nouvelle enquête doit être conduite, à moins qu'une prorogation de cinq ans au plus ne soit décidée avant l'expiration de ce délai dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article L123-18

Le responsable du projet, plan ou programme prend en charge les frais de l'enquête, notamment l'indemnisation du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

Sur demande motivée du ou des commissaires enquêteurs, le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué à cet effet peut demander au responsable du projet de verser une provision. Le président ou le conseiller en fixe le montant et le délai de versement.