

Etablissement Public Territorial  
GRAND PARIS GRAND EST

# Commune de MONTFERMEIL

## Plan local d'urbanisme

### **Modification n°3**

### **Procédure simplifiée**

### **Notice de présentation**

Version 9 septembre 2020



<b>1. OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 3</b>	<b>3</b>
1.1. Objectifs de la modification simplifiée n° 3	3
1.2. Justification de la modification simplifiée n° 3	3
1.2.1. Délimitation d'un secteur Nag	3
1.2.2. Adaptation des dispositions du règlement aux spécificités des constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.	5
1.2.3. Suppression du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)	6
1.2.4. Modification de l'emprise et de la destination de l'emplacement réservé n° 13.	7
<b>2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU.</b>	<b>9</b>
2.1. Choix de la procédure de modification simplifiée.	9
2.1.1. Procédure de modification	9
2.1.2. Procédure de modification simplifiée	9
2.2. Déroulement de la procédure de modification simplifiée.	9
2.2.1. Engagement de la procédure	9
2.2.2. La mise à disposition du public	10
2.2.3. L'approbation de la modification	10
<b>3. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 3.</b>	<b>11</b>
3.1. Les pièces du PLU concernées par la modification simplifiée n° 3	11
3.2. Présentation des modifications proposées	11
3.2.1. Modification du plan de zonage	11
3.2.2. Modification du règlement - Dispositions propres à la zone N	12
3.2.3. Modification du règlement - Annexe 3 : liste des emplacements réserves	23
<b>4. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>26</b>
4.1. Risques liés à la présence d'anciennes carrières	26
4.2. Qualité des sols	26
4.3. Boisements	26
4.4. Biodiversité - Inventaires	27
4.5. Biodiversité - Continuités écologiques	27
5.6. Zones humides	28

## **1. OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 3 :**

### **1.1. Objectifs de la modification simplifiée n° 3 :**

Le plan local d'urbanisme de la commune de Montfermeil a été approuvé le 28 février 2017 par le Conseil de territoire de l'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est.

Il a été modifié à deux reprises :

- modification simplifiée n° 1 approuvée le 28 mai 2018 par le Conseil de territoire,
- Modification n° 2 approuvée le 9 juin 2020.

La modification simplifiée n° 3 a été prescrite par arrêté AR2020-047.

Elle a pour objectifs :

- La délimitation dans la zone N de secteurs Nag dans lesquels les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole seront autorisées ;
- L'adaptation des dispositions du règlement aux spécificités des constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- La suppression d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ;
- La modification de l'emprise et de la destination de l'emplacement réservé n° 13.

### **1.2. Justification de la modification simplifiée n° 3**

#### **1.2.1. Délimitation d'un secteur Nag**

La commune de Montfermeil souhaite créer une ferme urbaine sur des terrains situés rue des Moulins et dans le parc J-P. Jousseaume - Moulin du Sempin.

L'objectif de cette ferme est de développer du maraîchage écologique, s'inscrivant dans les démarches d'agroécologie développées dans la commune, sous la forme d'une production agricole professionnelle labellisé biologique, de créer de l'emploi local, d'installer un mode de commercialisation en circuit court et de proximité et de mettre en place des activités de pédagogie associée à l'alimentation, au « bien se nourrir », au retour à la terre et à l'origine des produits locaux et de saison.

La superficie cultivée serait d'environ 1 hectare dont 6 000 m<sup>2</sup> de cultures maraîchères, 3 000 m<sup>2</sup> de vergers et 850 m<sup>2</sup> de vignes. Il est envisagé d'installer 1000 à 2000 m<sup>2</sup> de serres, ainsi qu'un bâtiment d'environ 200 m<sup>2</sup>, pour l'entreposage du matériel et de la production. Ces constructions entrent dans la catégorie des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, au sens du code de l'urbanisme<sup>1</sup>.

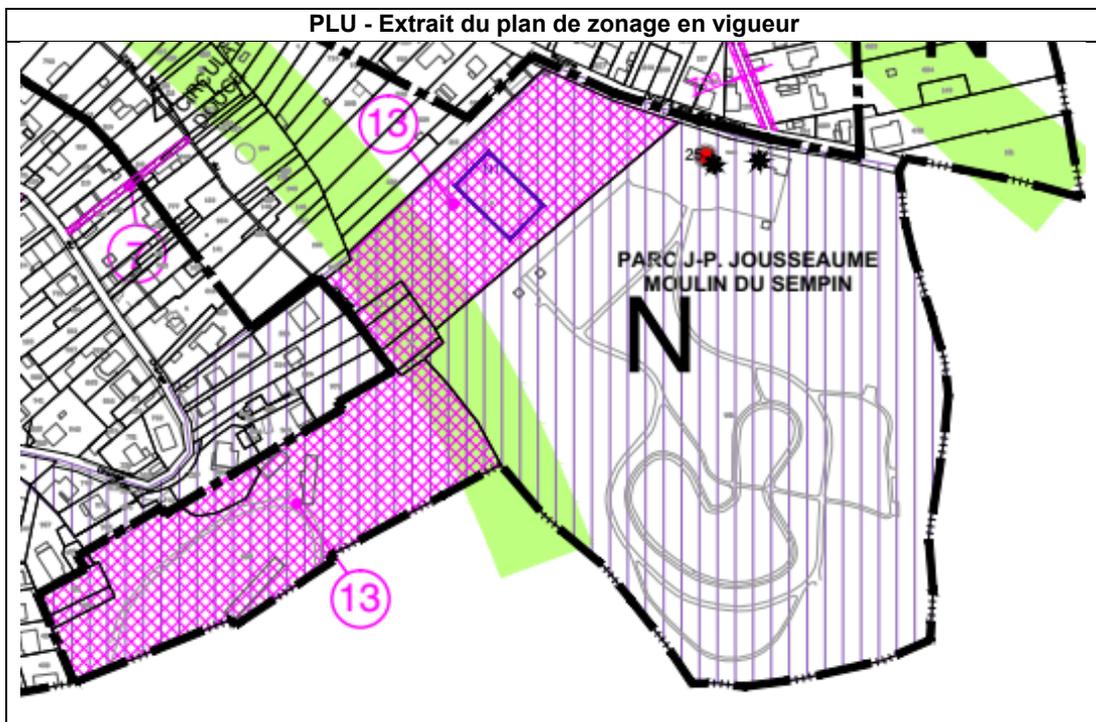
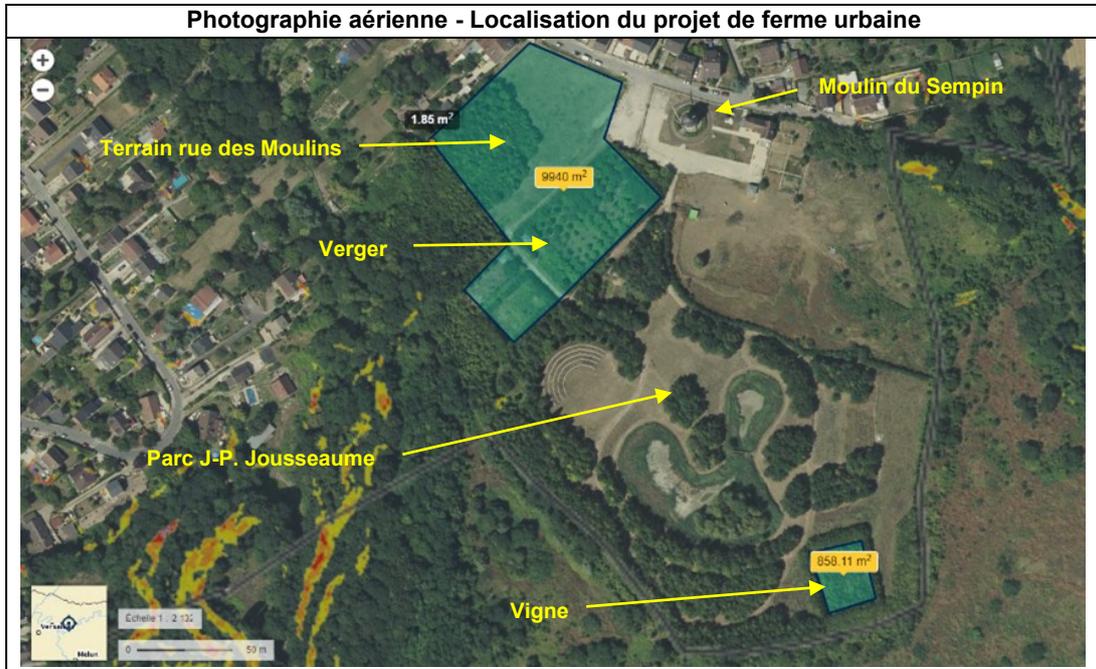
Les terrains sont situés en zone N du plan local d'urbanisme de Montfermeil, dans laquelle les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ne sont pas autorisées.

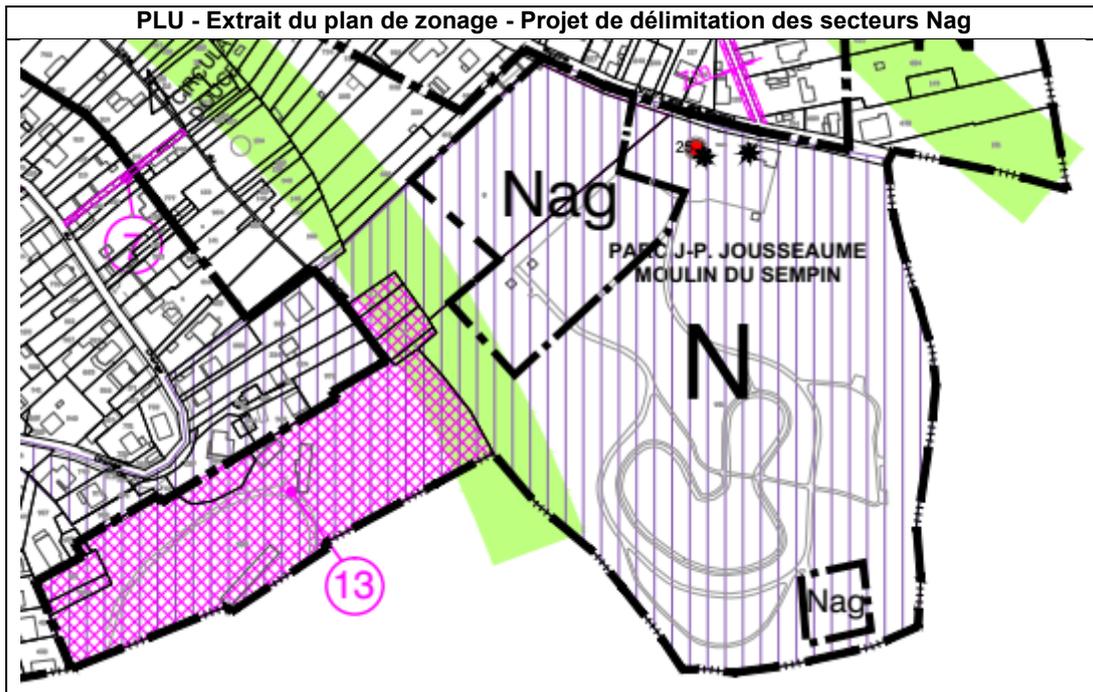
---

<sup>1</sup> Article R.123-9 du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015, applicable au PLU de Montfermeil en application du VI de l'article 12 du décret 2015-1783 du 28 décembre 2015.

Pour permettre la réalisation du projet de ferme urbaine, il est proposé de délimiter dans la zone N des secteurs Nag, dans lesquels les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière seront autorisées.

La délimitation des secteurs Nag est limitée aux terrains nécessaires au projet de ferme urbaine, en tenant compte des limites cadastrales et des cheminements existants dans le parc JP Jousseaume.





Un secteur Nag est délimité au nord-ouest du parc J.-P. Jousseaume, incluant une partie du terrain rue des Moulins, aujourd'hui emplacement réservé n° 13 et le verger du parc. Un autre secteur Nag est délimité sur la vigne située au sud-est du parc.

L'article N2 du règlement - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières - est complété pour autoriser dans le secteur Nag les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, en dehors des corridors écologiques et sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

### 1.2.2. Adaptation des dispositions du règlement aux spécificités des constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les dispositions du règlement sont adaptées :

#### - Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'article N6 impose que les constructions soient implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

La rédaction de l'article N6 est complétée pour réduire ce recul minimum à 2 mètres dans le cas des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

#### - Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

L'article N7 impose une distance minimale de 8 mètres entre tout point d'une construction et la limite séparative.

La rédaction de l'article N7 est complétée pour réduire cette distance minimale à 2 mètres dans le cas des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

- Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

L'article N8 impose une distance minimale d'au moins 4 mètres entre deux constructions non contiguës.

La rédaction de l'article N8 est complétée pour indiquer que la règle ne s'applique pas aux constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière. Cette disposition vise à permettre d'installer des serres de manière regroupée, pour limiter leur impact sur l'espace naturel et sur le paysage.

- Article N9 - Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 5 % de la superficie du terrain.

La rédaction de l'article N9 est complétée pour indiquer que dans le secteur Nag, l'emprise au sol des constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière est limitée à 2 500 m<sup>2</sup>, ce qui correspond à la superficie nécessaire au projet de ferme urbaine.

- Article N13 - Espaces libres et plantation et espaces boisés classés :

Le paragraphe 13.2.1 de l'article N13 impose de conserver les plantations existantes, autorise l'abattage d'arbres uniquement s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès et impose que tout arbre abattu soit remplacé.

Ces dispositions ne sont pas compatibles avec le projet de ferme urbaine, qui nécessite de défricher partiellement le terrain rue des Moulins. Le remplacement de tous les arbres abattus n'est pas compatible avec l'exploitation maraichère envisagée.

La rédaction de l'article N13 est complétée pour préciser que les dispositions du paragraphe 13.2.1 ne s'appliquent pas dans le secteur Nag, en dehors de corridors écologiques.

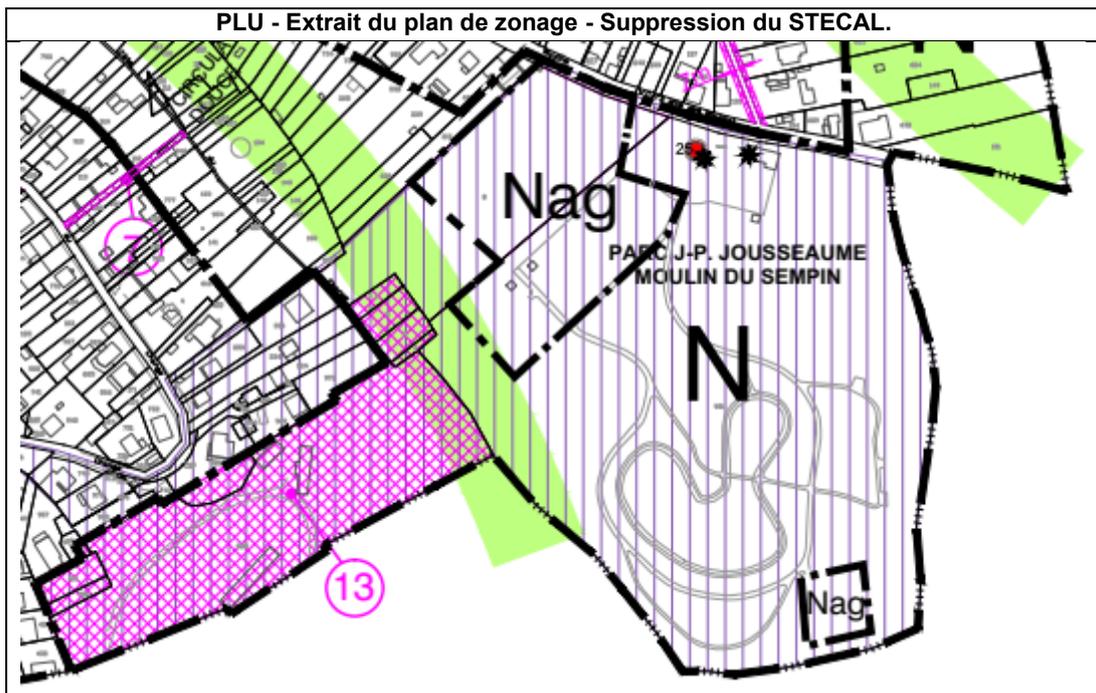
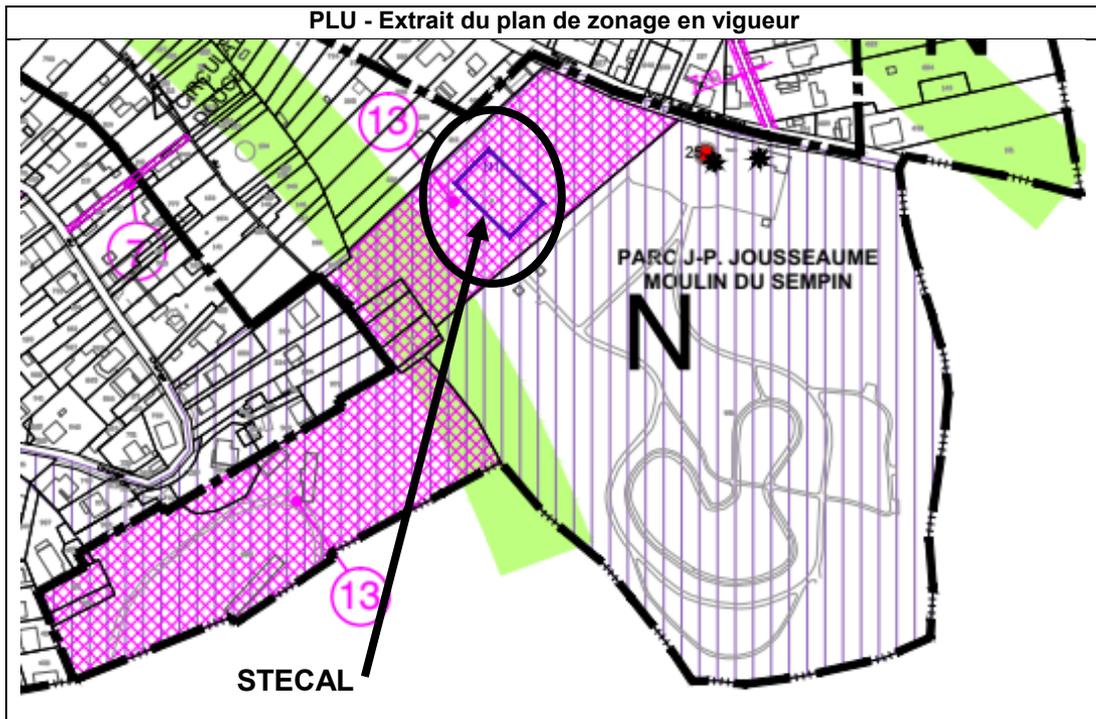
### 1.2.3. Suppression du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées d'une superficie de 1000 m<sup>2</sup> a été délimité dans la zone N, à proximité du parc J-P. Jousseaume, pour la réalisation d'une Maison de la nature.

La maison de la nature a été créée sur un autre site, 37 avenue de Fresnes. Elle propose des cours de permaculture, des initiations à l'agroécologie et des cours d'apiculture. Elle abrite une miellerie et des ateliers de fabrication de diverses réalisations concourant à favoriser la biodiversité (hôtel à insectes, nichoirs, abris à hérissons...).

Ce STECAL est situé dans le secteur Nag délimité pour la réalisation de la ferme urbaine.

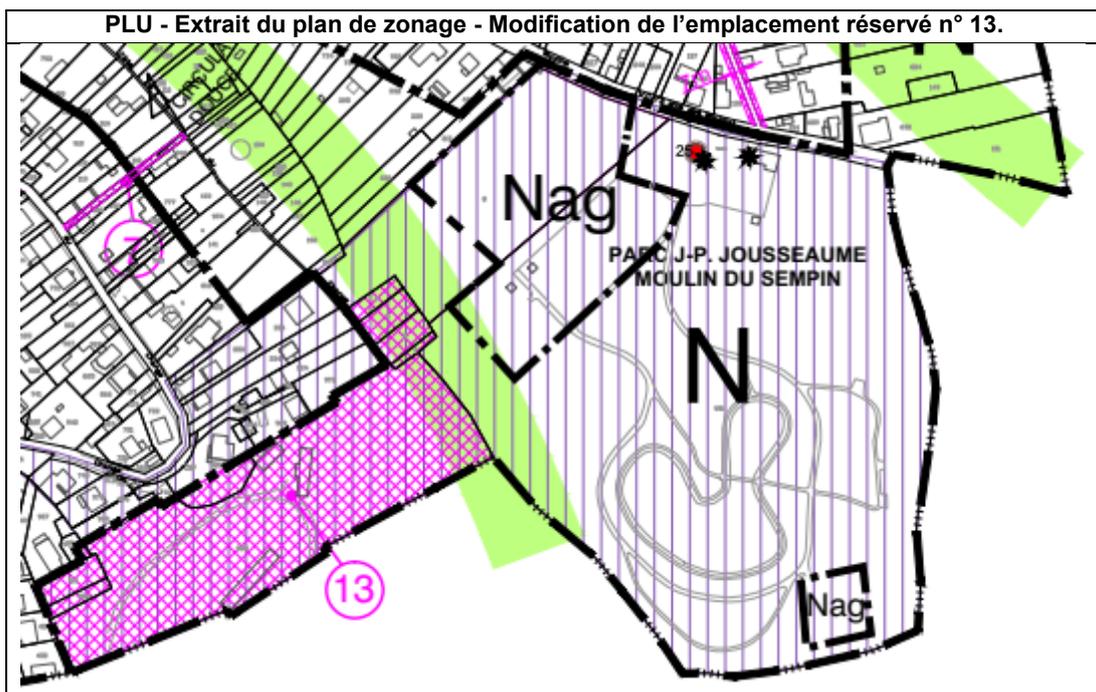
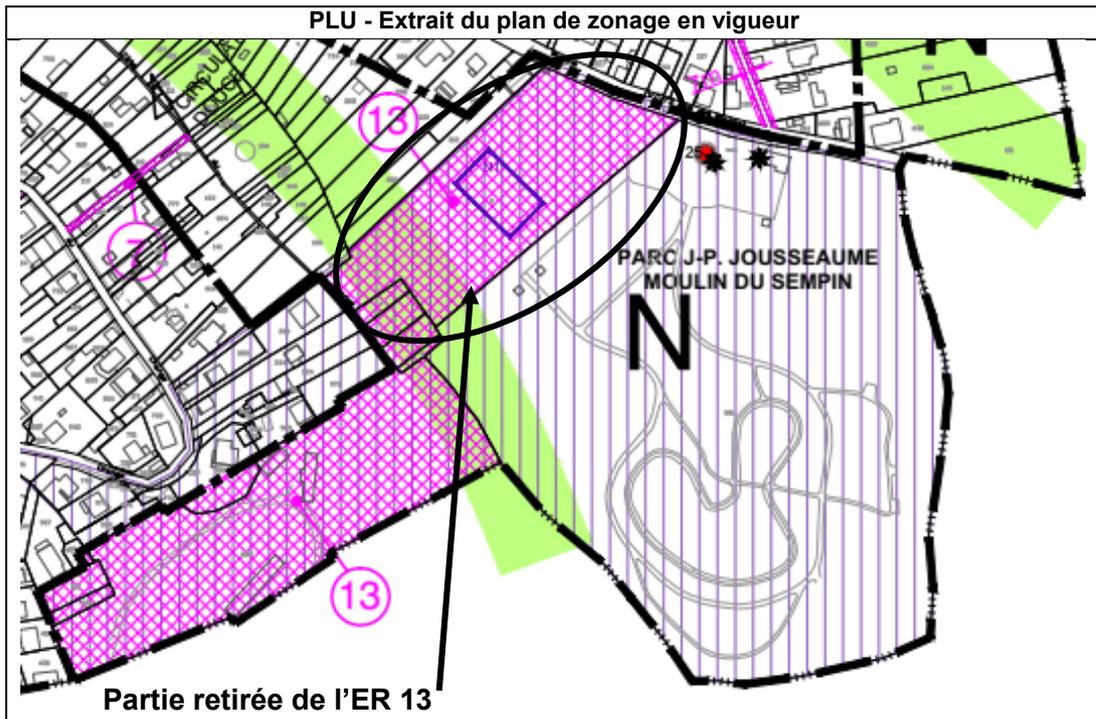
En cohérence avec le projet de ferme urbaine, le STECAL est supprimé du plan de zonage et les références au STECAL devenues sans objet sont supprimées dans le règlement de la zone N (Articles N2, N9, N10, N13, N15).



#### 1.2.4. Modification de l'emprise et de la destination de l'emplacement réservé n° 13.

L'emplacement réservé n° 13, d'une superficie de 27 417 m<sup>2</sup>, est destiné à l'aménagement des accès au parc du Moulin, d'un parking et de paysagements.

La parcelle située dans l'emprise du secteur Nag est retirée de l'emplacement réservé, qui est maintenue dans sa partie Sud, qui sera aménagée en parc urbain, notamment dans le cadre des travaux du parc paysager du Sempin à Chelles et Montfermeil.



## **2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU.**

### **2.1. Choix de la procédure de modification simplifiée.**

#### **2.1.1. Procédure de modification :**

Les évolutions proposées du plan local d'urbanisme de la commune de Montfermeil n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- de réduire un espace boisé classé, une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'induire de graves risques de nuisance,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Ces évolutions du plan local d'urbanisme n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision défini à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme. Elles relèvent de la procédure de modification, qui, conformément à l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme, s'applique lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

#### **2.1.2. Procédure de modification simplifiée :**

Le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Montfermeil n'a pas pour effet :

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

La modification du plan local d'urbanisme de la commune de Montfermeil peut être effectuée selon la procédure simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-19 du code de l'urbanisme.

## **2.2. Déroulement de la procédure de modification simplifiée.**

### **2.2.1. Engagement de la procédure :**

La procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme est engagée à l'initiative du président de l'établissement public territorial Grand Paris Grand Est, qui établit le projet de

modification. La procédure de modification simplifiée n° 3 du PLU de la commune de Montfermeil a été prescrite par arrêté du AR2020-047.

Le président de l'établissement public territorial Grand Paris Grand Est notifie le projet de modification au Préfet et aux personnes publiques associée (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux maires des communes concernées par la modification.

Le président de l'établissement public territorial Grand Paris Grand Est saisi la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), qui se prononce sur la nécessité d'une évaluation environnementale du projet de modification simplifiée du PLU.

### 2.2.2. La mise à disposition du public :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition ont été précisées par délibération du conseil de territoire du 29 septembre 2020

### 2.2.3. L'approbation de la modification :

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public territorial Grand Paris Grand Est en présente le bilan devant le conseil de territoire qui en délibère et adopte le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

La délibération approuvant la modification est transmise au Préfet et fait l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme.

Elle devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission au Préfet.

### 3. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 3

*La notice de présentation mise à disposition du publique expose uniquement les extraits ou parties du plan local d'urbanisme modifiés par la présente procédure. Les parties du PLU qui ne sont pas présentées ci-dessous ne font l'objet d'aucune modification.*

#### 3.1. Les pièces du PLU concernées par la modification simplifiée n° 3 :

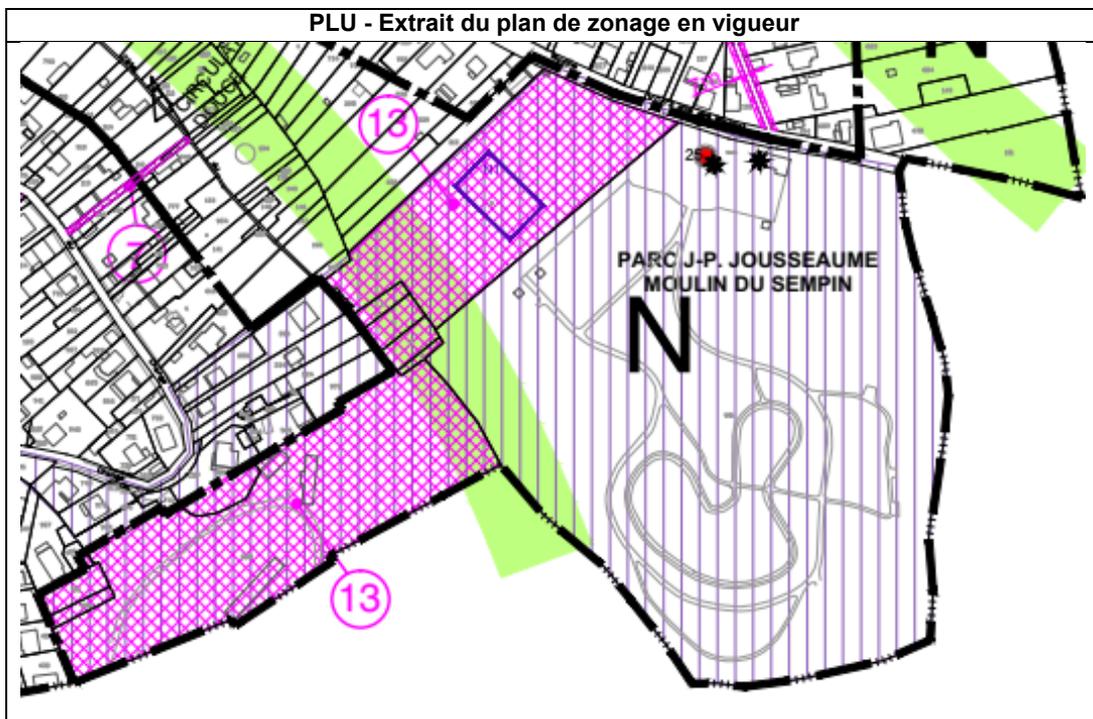
La modification simplifiée n° 3 du PLU de Montfermeil porte sur les pièces suivantes :

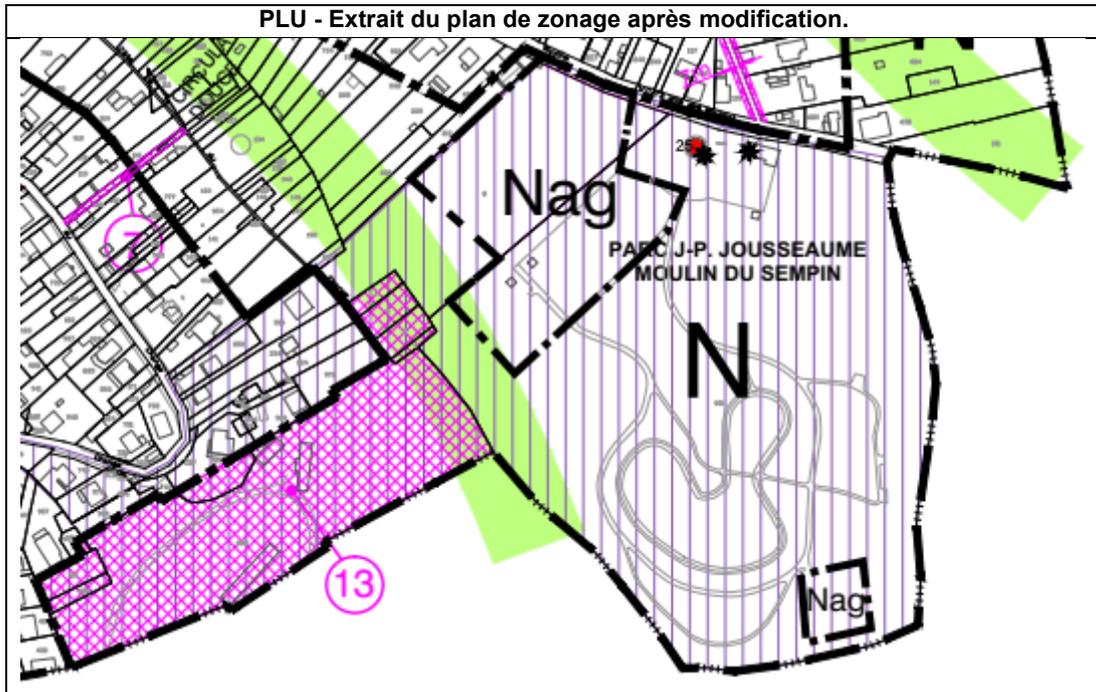
- Pièce n° 4 - Plan de zonage ;
- Pièce n° 5 - Règlement - Dispositions propres à la zone N ;
- Pièce n° 5 - Règlement - Annexe 3 : Liste des emplacements réservés.

#### 3.2. Présentation des modifications proposées :

##### 3.2.1. Modification du plan de zonage :

Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) délimité sur le plan de zonage est supprimé, la délimitation de l'emplacement réservé n° 13 est modifiée (retrait du terrain de la rue des Moulins), deux secteurs Nag sont délimités en zone N.





### 3.2.2. Modification du règlement - Dispositions propres à la zone N :

Le règlement de la zone N est modifié pour autoriser les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole dans le secteur Nag, en dehors des corridors écologiques (article N2). Les règles de l'article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété - et de l'article N9 - Emprise au sol - ne s'appliquent pas aux constructions destinées à l'exploitation agricole. L'interdiction d'abatage d'arbre et l'obligation de remplacement des arbres abattus ne s'appliquent pas dans le secteur Nag, en dehors des corridors écologiques.

Le règlement de la zone N est modifié pour tenir compte de la suppression du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) délimité sur le document graphique (voir modification du plan de zonage).

Dispositions en vigueur	Projet de modification
<b>DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N</b>	<b>DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N</b>
<b>CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE</b>	<b>CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE</b>
Cette zone couvre les parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger en	Cette zone couvre les parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger en

Dispositions en vigueur	Projet de modification
<p>raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère boisé.</p> <p>D'où son appellation de zone naturelle et forestière N.</p> <p>Toute urbanisation en est exclue. Seuls les équipements collectifs liés à l'ouverture au public de ces espaces pour la pratique des sports et des loisirs, ou nécessaires à l'entretien et à la gestion du milieu naturel sont admis.</p> <p>La zone N comporte un secteur Ns où les aménagements et installations à destination d'équipements collectifs sportifs ou socio-éducatifs, à l'exclusion de toutes nouvelles constructions, peuvent être admis sous réserve qu'ils conservent à la zone son caractère dominant de zone naturelle paysagère et boisée.</p> <p>La zone N comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des secteurs de risque lié à la présence ou à la proximité d'anciennes carrières,</li> <li>- des secteurs soumis aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre.</li> </ul>	<p>raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère boisé.</p> <p>D'où son appellation de zone naturelle et forestière N.</p> <p>Toute urbanisation en est exclue. Seuls les équipements collectifs liés à l'ouverture au public de ces espaces pour la pratique des sports et des loisirs, ou nécessaires à l'entretien et à la gestion du milieu naturel sont admis.</p> <p>La zone N comporte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un secteur Ns où les aménagements et installations à destination d'équipements collectifs sportifs ou socio-éducatifs, à l'exclusion de toutes nouvelles constructions, peuvent être admis sous réserve qu'ils conservent à la zone son caractère dominant de zone naturelle paysagère et boisée.</li> <li>- <b>Un secteur Nag, où les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole sont admises.</b></li> </ul> <p>La zone N comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des secteurs de risque lié à la présence ou à la proximité d'anciennes carrières,</li> <li>- des secteurs soumis aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre.</li> </ul>
<p><b>ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p>	<p><b>ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p>
<p><b>1.1 - RAPPEL</b></p> <p>Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.</p> <p><b>1.2 - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES</b></p> <p>Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2 ci-après.</p>	<p><b>1.1 - RAPPEL</b></p> <p>Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.</p> <p><b>1.2 - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES</b></p> <p>Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2 ci-après.</p>

Dispositions en vigueur	Projet de modification
<p><b>ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b></p>	<p><b>ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b></p>
<p><b>2.1 - RAPPELS</b></p> <p>2.1.1 Les démolitions sont soumises à permis de démolir par la délibération du 12 septembre 2007.</p> <p>2.1.2 L'édification des clôtures* est soumise à déclaration préalable par la délibération du 12 septembre 2007 (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>2.1.3 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques.</p> <p>2.1.4 Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés de plus de 0,5 hectares. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.</p> <p>2.1.5 Tous travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout élément de patrimoine bâti identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'un permis de démolir.</p> <p>2.1.6 Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage ou de patrimoine naturel identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h).</p> <p><b>2.2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES</b></p> <p>2.2.1 Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz, ...),</p>	<p><b>2.1 - RAPPELS</b></p> <p>2.1.1 Les démolitions sont soumises à permis de démolir par la délibération du 12 septembre 2007.</p> <p>2.1.2 L'édification des clôtures* est soumise à déclaration préalable par la délibération du 12 septembre 2007 (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>2.1.3 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques.</p> <p>2.1.4 Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés de plus de 0,5 hectares. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.</p> <p>2.1.5 Tous travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout élément de patrimoine bâti identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'un permis de démolir.</p> <p>2.1.6 Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage ou de patrimoine naturel identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h).</p> <p><b>2.2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES</b></p> <p>2.2.1 Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz, ...),</p>

Dispositions en vigueur	Projet de modification
<p>nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures*, et à condition qu'ils ne compromettent pas l'environnement des unités foncières voisines.</p> <p>2.2.2 a. L'aménagement et l'extension mesurée* des logements existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes* à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de logement.</p> <p>b. L'aménagement, le changement de destination, l'extension mesurée*, des bâtiments existants repérés sur le document graphique du PLU.</p> <p><del>c. Les constructions neuves dans les STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) repérés sur le document graphique, doivent être des équipements publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)* liés à la vocation de la zone et en rapport avec la nature. Ces constructions neuves doivent respecter des articles 9 et 10 du règlement.</del></p> <p>2.2.3 Les constructions et installations de faible emprise à destination d'équipement collectif liés à l'ouverture au public des espaces naturels ou forestiers.</p> <p>2.2.4 Les équipements ou établissements de loisirs compatibles avec les paysages naturels et le caractère boisé des sites, de même que les constructions spécifiques à caractère historique, tel que le Moulin de Montfermeil et ses annexes*.</p> <p>2.2.5 Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements.</p> <p>2.2.6 Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion du milieu naturel.</p> <p>2.2.7 Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises</p>	<p>nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures*, et à condition qu'ils ne compromettent pas l'environnement des unités foncières voisines.</p> <p>2.2.2 a. L'aménagement et l'extension mesurée* des logements existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes* à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de logement.</p> <p>b. L'aménagement, le changement de destination, l'extension mesurée*, des bâtiments existants repérés sur le document graphique du PLU.</p> <p>2.2.3 Les constructions et installations de faible emprise à destination d'équipement collectif liés à l'ouverture au public des espaces naturels ou forestiers.</p> <p>2.2.4 Les équipements ou établissements de loisirs compatibles avec les paysages naturels et le caractère boisé des sites, de même que les constructions spécifiques à caractère historique, tel que le Moulin de Montfermeil et ses annexes*.</p> <p>2.2.5 Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements.</p> <p>2.2.6 Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion du milieu naturel.</p> <p>2.2.7 Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises</p>

Dispositions en vigueur	Projet de modification
<p>dans la zone, ou à celle d'équipements d'infrastructure.</p> <p><b>2.2.8 En secteur Ns</b>, les aménagements et installations à destination d'équipements collectifs sportifs ou socio-éducatifs, à l'exclusion de toutes nouvelles constructions, peuvent être admis sous réserve qu'ils conservent à la zone son caractère dominant de zone naturelle paysagère et boisée.</p> <p><b>NUISANCES SONORES</b></p> <p>Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral N° 00 0784 du 13 mars 2000.</p> <p><b>RISQUE CARRIERE</b></p> <p>Dans les secteurs de risque dû à la présence ou à la proximité d'anciennes carrières délimités sur les documents graphiques, les constructions doivent respecter les règles techniques prescrites par l'article 1 de l'arrêté préfectoral n° 95-1137 du 18 avril 1995, repris dans les annexes du PLU, prévoyant la consultation préalable de l'Inspection Générale des Carrières ou tout organisme compétent en la matière.</p> <p><b>RISQUE HYDROLOGIQUE</b></p> <p>Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait</p>	<p>dans la zone, ou à celle d'équipements d'infrastructure.</p> <p><b>2.2.8 En secteur Ns</b>, les aménagements et installations à destination d'équipements collectifs sportifs ou socio-éducatifs, à l'exclusion de toutes nouvelles constructions, peuvent être admis sous réserve qu'ils conservent à la zone son caractère dominant de zone naturelle paysagère et boisée.</p> <p><b>2.2.9 En secteur Nag, les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière sont admises, en dehors des corridors écologiques, sous réserve de leur bonne intégration dans le site.</b></p> <p><b>NUISANCES SONORES</b></p> <p>Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral N° 00 0784 du 13 mars 2000.</p> <p><b>RISQUE CARRIERE</b></p> <p>Dans les secteurs de risque dû à la présence ou à la proximité d'anciennes carrières délimités sur les documents graphiques, les constructions doivent respecter les règles techniques prescrites par l'article 1 de l'arrêté préfectoral n° 95-1137 du 18 avril 1995, repris dans les annexes du PLU, prévoyant la consultation préalable de l'Inspection Générale des Carrières ou tout organisme compétent en la matière.</p> <p><b>RISQUE HYDROLOGIQUE</b></p> <p>Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait</p>

Dispositions en vigueur	Projet de modification
<p>que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Il vérifiera aussi que des dispositions seront prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique.</p>	<p>que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Il vérifiera aussi que des dispositions seront prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique.</p>
<p><b>ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p>	<p><b>ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p>
<p>Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.</p> <p>Ne sont pas soumis à ces règles de recul :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les équipements d'intérêt général et ouvrages techniques d'infrastructure,</li> <li>- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.</li> </ul>	<p><b>6.1.</b> Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.</p> <p><b>6.2.</b> Ne sont pas soumis à ces règles de recul :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les équipements d'intérêt général et ouvrages techniques d'infrastructure,</li> <li>- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.</li> </ul> <p><b>6.3. Dans le secteur Nag, les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière doivent être implantées avec un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.</b></p>
<p><b>ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p>	<p><b>ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p>
<p>La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois pouvoir être inférieure à 8 m.</p> <p>Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les ouvrages techniques d'infrastructure,</li> </ul>	<p><b>7.1.</b> La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois pouvoir être inférieure à 8 m.</p> <p><b>7.2.</b> Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les ouvrages techniques d'infrastructure,</li> </ul>

Dispositions en vigueur	Projet de modification
<p>- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.</p>	<p>- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.</p> <p><b>7.3 Dans le secteur Nag, les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestières doivent être implantées en retrait d'au moins 2 mètres des limites séparatives.</b></p>
<p><b>ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b></p>	<p><b>ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b></p>
<p>Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.</p>	<p><b>8.1</b> Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.</p> <p><b>8.2 Dans le secteur Nag, cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.</b></p>
<p><b>ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL*</b></p>	<p><b>ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL*</b></p>
<p>9.1 L'emprise au sol* des constructions est limitée à 5% <del>à l'exception des constructions implantées dans le STECAL dont l'emprise au sol* est limitée à l'emprise du STECAL.</del></p>	<p>9.1 L'emprise au sol* des constructions est limitée à 5%.</p> <p><b>9.2 Dans le secteur Nag, l'emprise au sol des constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière est limitée à 2 500 m².</b></p>
<p><b>ARTICLE N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p>	<p><b>ARTICLE N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p>
<p><b>10.1 DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR</b></p> <p>10.1.1 La hauteur des constructions est définie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit comme une hauteur totale, ou au faîtage,</li> <li>- soit par référence à l'égout du toit,</li> <li>- soit en nombre de niveaux,</li> </ul> <p>Ces différentes variables pouvant être utilisées conjointement.</p>	<p><b>10.1 DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR</b></p> <p>10.1.1 La hauteur des constructions est définie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit comme une hauteur totale, ou au faîtage,</li> <li>- soit par référence à l'égout du toit,</li> <li>- soit en nombre de niveaux,</li> </ul> <p>Ces différentes variables pouvant être utilisées conjointement.</p>

Dispositions en vigueur	Projet de modification
<p>10.1.2 La hauteur des constructions est la plus grande distance mesurée verticalement à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (égout, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise étant exclus.</p> <p><b>10.2 HAUTEUR EN FONCTION DE LA LARGEUR DE LA VOIE</b></p> <p>10.2.1 En bordure de voie, la hauteur des constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite constructible opposée, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.</p> <p><b>10.3 LIMITATION DES HAUTEURS</b></p> <p>10.3.1 La hauteur maximale des extensions de constructions <del>hors STECAL</del> ne peut excéder 2 niveaux (R+1 soit 9 m au faîtage).</p> <p><del>10.3.2 La hauteur maximale des constructions neuves dans le STECAL ne peut excéder 7 mètres à l'acrotère* ou à l'égout du toit.</del></p> <p><b>10.4 EXEMPTIONS</b></p> <p>Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,</li> <li>- l'aménagement et l'extension mesurée* dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur des extensions est limitée à celle du bâtiment existant.</li> </ul>	<p>10.1.2 La hauteur des constructions est la plus grande distance mesurée verticalement à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (égout, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise étant exclus.</p> <p><b>10.2 HAUTEUR EN FONCTION DE LA LARGEUR DE LA VOIE</b></p> <p>10.2.1 En bordure de voie, la hauteur des constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite constructible opposée, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.</p> <p><b>10.3 LIMITATION DES HAUTEURS</b></p> <p>10.3.1 La hauteur maximale des extensions de constructions ne peut excéder 2 niveaux (R+1 soit 9 m au faîtage).</p> <p><b>10.4 EXEMPTIONS</b></p> <p>Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,</li> <li>- l'aménagement et l'extension mesurée* dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur des extensions est limitée à celle du bâtiment existant.</li> </ul>
<b>ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR</b>	<b>ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR</b>
<p><b>11.1 - ASPECT GENERAL</b></p> <p>11.1.1 Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou</p>	<p><b>11.1 - ASPECT GENERAL</b></p> <p>11.1.1 Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou</p>

Dispositions en vigueur	Projet de modification
<p>à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>11.1.2 La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une adaptation au sol soigneusement traitée,</li> <li>- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes,</li> <li>- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux,</li> <li>- Le rythme et la proportion des ouvertures,</li> <li>- L'harmonie des couleurs.</li> </ul> <p><b>11.2 - VOLUMES ET PERCEMENTS</b></p> <p>Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.</p> <p><b>11.3 - TOITURES</b></p> <p>Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs versants.</p> <p><del>Dans l'emprise du STECAL, les toitures devront être végétalisées*.</del></p> <p><b>11.4 - CLOTURES*</b></p> <p>11.4.1 Les clôtures* seront constituées d'un mur bahut et d'un barreaudage dont les lisses pleines seront espacées de 10 cm minimum et présenteront une répartition régulière. Les parties pleines (hors barreaudage) ne pourront dépasser 60 % de la clôture. Ce pourcentage est calculé sur une hauteur théorique de 2.20m. Les éléments de clôture* seront en fixation scellée et non en fixation boulonnée. Cette clôture* pourra être doublée ou non d'une haie vive. Les festonnages* sont interdits.</p> <p>11.4.2 Dans les corridors écologiques et dans les espaces considérés comme tels suivant la condition d'application définie au 13.3.1, les</p>	<p>à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>11.1.2 La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une adaptation au sol soigneusement traitée,</li> <li>- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes,</li> <li>- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux,</li> <li>- Le rythme et la proportion des ouvertures,</li> <li>- L'harmonie des couleurs.</li> </ul> <p><b>11.2 - VOLUMES ET PERCEMENTS</b></p> <p>Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.</p> <p><b>11.3 - TOITURES</b></p> <p>Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs versants.</p> <p><b>11.4 - CLOTURES*</b></p> <p>11.4.1 Les clôtures* seront constituées d'un mur bahut et d'un barreaudage dont les lisses pleines seront espacées de 10 cm minimum et présenteront une répartition régulière. Les parties pleines (hors barreaudage) ne pourront dépasser 60 % de la clôture. Ce pourcentage est calculé sur une hauteur théorique de 2.20m. Les éléments de clôture* seront en fixation scellée et non en fixation boulonnée. Cette clôture* pourra être doublée ou non d'une haie vive. Les festonnages* sont interdits.</p> <p>11.4.2 Dans les corridors écologiques et dans les espaces considérés comme tels suivant la condition d'application définie au 13.3.1, les</p>

Dispositions en vigueur	Projet de modification
<p>clôtures* (y compris les murs) qu'elles soient sur la voie publique ou en limites séparatives, seront aménagées de façon à laisser passer la petite faune.</p> <p>11.4.3 La hauteur totale des clôtures* sur rue est limitée à 2,20m.</p> <p>11.4.4 Pour les CINASPIC, la hauteur totale des clôtures* sur rue et sur limites séparatives est limitée à 2,5m.</p> <p><b>11.5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES</b></p> <p>11.5.1 Pour toute construction, des dispositions permettant la dissimulation (haie vive, etc....) ou l'intégration dans la construction des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.</p> <p>11.5.2 Les postes de transformation électrique et les poste de détente gaz doivent être intégrés architecturalement au site.</p> <p>11.5.3 Les antennes paraboliques quelle que soit leur dimension sont interdites en façades sur rue. Elles doivent être implantées en dessous du niveau du faîtage du toit. Leur couleur sera proche de celle de la construction principale.</p>	<p>clôtures* (y compris les murs) qu'elles soient sur la voie publique ou en limites séparatives, seront aménagées de façon à laisser passer la petite faune.</p> <p>11.4.3 La hauteur totale des clôtures* sur rue est limitée à 2,20m.</p> <p>11.4.4 Pour les CINASPIC, la hauteur totale des clôtures* sur rue et sur limites séparatives est limitée à 2,5m.</p> <p><b>11.5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES</b></p> <p>11.5.1 Pour toute construction, des dispositions permettant la dissimulation (haie vive, etc....) ou l'intégration dans la construction des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.</p> <p>11.5.2 Les postes de transformation électrique et les poste de détente gaz doivent être intégrés architecturalement au site.</p> <p>11.5.3 Les antennes paraboliques quelle que soit leur dimension sont interdites en façades sur rue. Elles doivent être implantées en dessous du niveau du faîtage du toit. Leur couleur sera proche de celle de la construction principale.</p>
<p><b>ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES</b></p>	<p><b>ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES</b></p>
<p><b>13.1 ESPACES BOISES CLASSES ET ESPACES VERTS PROTEGES</b></p> <p>13.1.1 Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 à L.113-7 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.</p> <p>13.1.2 Les Espaces Verts, jardins, parcs et vergers, Protégés (EVP) au titre des dispositions des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Tout aménagement, construction, reconstruction ou installation devra contribuer à</p>	<p><b>13.1 ESPACES BOISES CLASSES ET ESPACES VERTS PROTEGES</b></p> <p>13.1.1 Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 à L.113-7 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.</p> <p>13.1.2 Les Espaces Verts, jardins, parcs et vergers, Protégés (EVP) au titre des dispositions des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Tout aménagement, construction, reconstruction ou installation devra contribuer à</p>

Dispositions en vigueur	Projet de modification
<p>mettre en valeur ou améliorer les éléments remarquables du paysage dont la surface ne doit en aucun cas être diminuée.</p> <p><b>13.2 - OBLIGATION DE PLANTER</b></p> <p>13.2.1 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé.</p> <p>13.2.2 Dans les secteurs correspondant aux couloirs des lignes à haute tension, les plantations d'arbres de haute tige sont interdites.</p> <p><b>13.3 - CORRIDORS ECOLOGIQUES</b></p> <p>13.3.1 Condition d'application : les règles sont applicables si le corridor écologique couvre au moins 10% de la parcelle. Dans ce cas les prescriptions relatives aux corridors écologiques s'appliquent sur la totalité de la parcelle concernée par le corridor écologique.</p> <p>13.3.2 Les arbres plantés dans les corridors écologiques devront être des arbres d'essences locales*.</p> <p>13.3.3 Les clôtures* dans les corridors écologiques sont soumises à des dispositions particulières définies à l'article 11.4.2.</p> <p>13.3.5 Les toitures terrasses seront autorisées dans les corridors écologiques uniquement si ce sont des toitures végétalisées*. Les toitures présentant une pente de 30° maximum pourront être végétalisées* dans les corridors écologiques.</p>	<p>mettre en valeur ou améliorer les éléments remarquables du paysage dont la surface ne doit en aucun cas être diminuée.</p> <p><b>13.2 - OBLIGATION DE PLANTER</b></p> <p>13.2.1 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé.</p> <p>13.2.2 Dans les secteurs correspondant aux couloirs des lignes à haute tension, les plantations d'arbres de haute tige sont interdites.</p> <p><b>13.2.3 Dans le secteur Nag, les dispositions du paragraphe 13.2.1 ne s'appliquent pas en dehors des corridors écologiques.</b></p> <p><b>13.3 - CORRIDORS ECOLOGIQUES</b></p> <p>13.3.1 Condition d'application : les règles sont applicables si le corridor écologique couvre au moins 10% de la parcelle. Dans ce cas les prescriptions relatives aux corridors écologiques s'appliquent sur la totalité de la parcelle concernée par le corridor écologique.</p> <p>13.3.2 Les arbres plantés dans les corridors écologiques devront être des arbres d'essences locales*.</p> <p>13.3.3 Les clôtures* dans les corridors écologiques sont soumises à des dispositions particulières définies à l'article 11.4.2.</p> <p>13.3.5 Les toitures terrasses seront autorisées dans les corridors écologiques uniquement si ce sont des toitures végétalisées*. Les toitures présentant une pente de 30° maximum pourront être végétalisées* dans les corridors écologiques.</p>

Dispositions en vigueur	Projet de modification
<b>ARTICLE N15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE</b>	<b>ARTICLE N15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE</b>
<del>Dans l'emprise du STECAL, les constructions devront respecter la démarche HQE.</del>	<b>Sans objet.</b>

### 3.2.3. Modification du règlement - Annexe 3 : liste des emplacements réservés :

Le liste des emplacements réservés est modifiée pour prendre en compte la réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n° 13.

Dispositions en vigueur				Projet de modification			
N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface en m <sup>2</sup>	N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface en m <sup>2</sup>
1	Création de la nouvelle branche pour le tram T4	STIF	74050 m <sup>2</sup>	1	Création de la nouvelle branche pour le tram T4	STIF	74050 m <sup>2</sup>
2	Rue Delagarde. Elargissement unilatéral Sud 12 m.	Commune	790 m <sup>2</sup>	2	Rue Delagarde. Elargissement unilatéral Sud 12 m.	Commune	790 m <sup>2</sup>
3	Avenue Vaucanson depuis la rue du Général Morin jusqu'à l'avenue Daguerre à Chelles (77). Elargissement unilatéral Ouest 10 m à 12 m.	Commune	2922 m <sup>2</sup>	3	Avenue Vaucanson depuis la rue du Général Morin jusqu'à l'avenue Daguerre à Chelles (77). Elargissement unilatéral Ouest 10 m à 12 m.	Commune	2922 m <sup>2</sup>
4	Ruelle de la Tuilerie. Elargissement bilatéral 10 m.	Commune	1670 m <sup>2</sup>	4	Ruelle de la Tuilerie. Elargissement bilatéral 10 m.	Commune	1670 m <sup>2</sup>
5	Rue du lavoir. Lieu-dit « Le Pavé de Chelles » Elargissement unilatéral 10 m.	Commune	150 m <sup>2</sup>	5	Rue du lavoir. Lieu-dit « Le Pavé de Chelles » Elargissement unilatéral 10 m.	Commune	150 m <sup>2</sup>
6	Rue du Docteur Calmette. Elargissement à 8 m.	Commune	2124 m <sup>2</sup>	6	Rue du Docteur Calmette. Elargissement à 8 m.	Commune	2124 m <sup>2</sup>
7	Aménagement d'une liaison douce entre le sentier de la Côte du Change	Commune	245 m <sup>2</sup>	7	Aménagement d'une liaison douce entre le sentier de la Côte du Change	Commune	245 m <sup>2</sup>

	et le chemin de la Côte du Change.				et le chemin de la Côte du Change.		
8	Accès à la zone AU à partir du chemin de la Côte du Change.	Commune	800 m <sup>2</sup>		8	Accès à la zone AU à partir du chemin de la Côte du Change.	Commune 800 m <sup>2</sup>
9	Elargissement du sentier des Sablons à 8 m.	Commune	707 m <sup>2</sup>		9	Elargissement du sentier des Sablons à 8 m.	Commune 707 m <sup>2</sup>
10	Elargissement du sentier des Combarts à 8 m pour accès à la zone AU.	Commune	796 m <sup>2</sup>		10	Elargissement du sentier des Combarts à 8 m pour accès à la zone AU.	Commune 796 m <sup>2</sup>
11	Rectification du chemin des Groues depuis la Villa Alice jusqu'à la limite de propriété d'avec le Centre Hospitalier Intercommunal de Montfermeil. Elargissement bilatéral 8m.	Commune	470 m <sup>2</sup>		11	Rectification du chemin des Groues depuis la Villa Alice jusqu'à la limite de propriété d'avec le Centre Hospitalier Intercommunal de Montfermeil. Elargissement bilatéral 8m.	Commune 470 m <sup>2</sup>
12	Extension du nouveau cimetière, aménagement des accès, parking et paysagement.	Commune	10683 m <sup>2</sup>		12	Extension du nouveau cimetière, aménagement des accès, parking et paysagement.	Commune 10683 m <sup>2</sup>
13	Accès au parc du Moulin, parking, équipement public et paysagement.	Commune	27417 m <sup>2</sup>		13	Aménagement du parc Jousseaume et du parc du Sempin.	Commune 17173 m <sup>2</sup>
14	Elargissement de la rue Pierre Curie à 7 m.	Commune	1540 m <sup>2</sup>		14	Elargissement de la rue Pierre Curie à 7 m.	Commune 1540 m <sup>2</sup>
15	Accès au site Montguichet – desserte partagée	Commune	3724 m <sup>2</sup>		15	Accès au site Montguichet – desserte partagée	Commune 3724 m <sup>2</sup>
16	Création d'un chemin piétonnier. Largeur 6 m.	Commune	840 m <sup>2</sup>		16	Création d'un chemin piétonnier. Largeur 6 m.	Commune 840 m <sup>2</sup>
17	Création d'un chemin piétonnier. Largeur 6 m.	Commune	439 m <sup>2</sup>		17	Création d'un chemin piétonnier. Largeur 6 m.	Commune 439 m <sup>2</sup>
18	Pan coupé boulevard Bargue,	Commune	50 m <sup>2</sup>		18	Pan coupé boulevard Bargue,	Commune 50 m <sup>2</sup>

	avenue des Hortensias.				avenue des Hortensias.		
19	Aménagement du carrefour de Barrière Blanche.	Commune	257 m <sup>2</sup>	19	Aménagement du carrefour de Barrière Blanche.	Commune	257 m <sup>2</sup>
20	Aménagement d'une place Urbaine publique	Commune	536,71 m <sup>2</sup>	20	Aménagement d'une place Urbaine publique	Commune	536,71 m <sup>2</sup>
21	Aménagement de carrefour, pôle social éducatif et programme de logements dont 100 % de la SDP attribuée au logement locatif social	Commune	5059 m <sup>2</sup>	21	Aménagement de carrefour, pôle social éducatif et programme de logements dont 100 % de la SDP attribuée au logement locatif social	Commune	5059 m <sup>2</sup>
22	Zone de rencontre vers le Bois des Ormes à 6m	Commune	2420 m <sup>2</sup>	22	Zone de rencontre vers le Bois des Ormes à 6m	Commune	2420 m <sup>2</sup>
23	Espaces verts	Commune	3033 m <sup>2</sup>	23	Espaces verts	Commune	3033 m <sup>2</sup>
24	Accès au Bois des ormes-circulation douce. Emprise de 6 m.	Commune	241 m <sup>2</sup>	24	Accès au Bois des ormes-circulation douce. Emprise de 6 m.	Commune	241 m <sup>2</sup>
25	Extension du groupe scolaire maternelle Jules Ferry + logements d'accompagnement.	Commune	500 m <sup>2</sup>	25	Extension du groupe scolaire maternelle Jules Ferry + logements d'accompagnement.	Commune	500 m <sup>2</sup>

## 4. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

### 4.1. Risques liés à la présence d'anciennes carrières :

Le parc J-P. Jousseaume est situé sur des anciennes carrières. Le site a fait l'objet de travaux de confortement dans les années 1990, avant la création du Parc en 2002. Après l'apparition de fontis, le parc a été fermé au public en 2003. Des travaux d'injections ont été réalisés dans l'hiver 2019-2020. A la suite de ces travaux, une étude gravimétrique a montré que les sols sont compatibles avec l'usage de Parc. Selon les préconisations de l'inspection générale des carrières, des mesures de contrôles seront réalisées périodiquement.

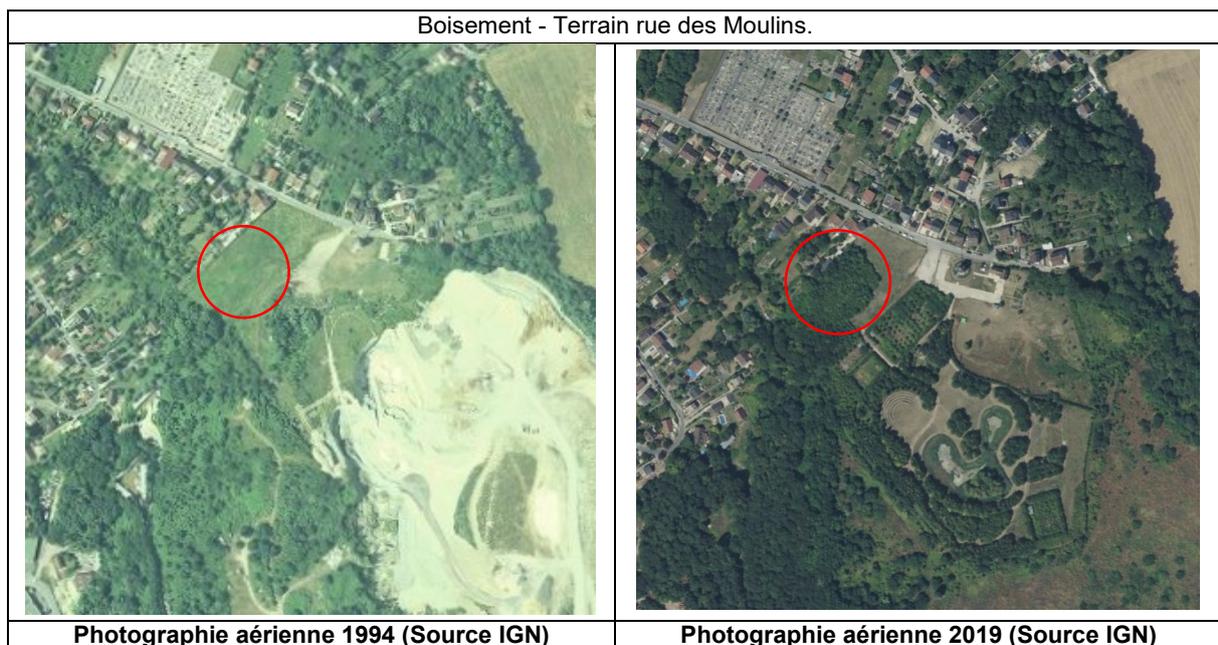
Le parc Jousseaume a été ouvert au public dans l'été 2020.

### 4.2. Qualité des sols :

La ville de Montfermeil s'est adjointe une assistance à maîtrise d'ouvrage spécialisée en agroécologie et permaculture qui réalisera les analyses permettant de confirmer la qualité des sols et les différentes contraintes pour l'installation d'une exploitation agricole.

### 4.3. Boisements :

Une partie du terrain de la rue des Moulins est aujourd'hui boisée. Ce boisement répond à la définition de l'état boisé au sens du code forestier, mais ne nécessite pas de demande d'autorisation de défrichement en raison d'un âge inférieur à 30 ans (article L.342-1 du code forestier).<sup>2</sup>



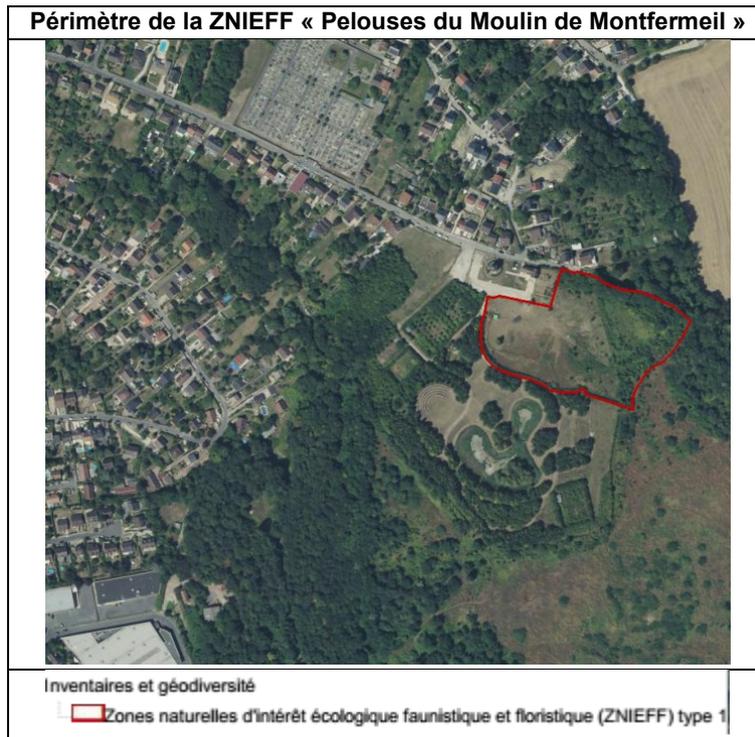
<sup>2</sup> Source : Projet de parc paysager de la Plaine du Sempin à Chelles et Montfermeil - Etude d'impact- 2018.

#### 4.4. Biodiversité - Inventaires

Une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1, « Pelouses du Moulin de Montfermeil » est située au nord-est du parc J-P-Jousseaume et sur la commune de Chelles.

Cette ZNIEFF est en zone N du PLU de Montfermeil, les secteurs Nag sont délimités en dehors de celle-ci.

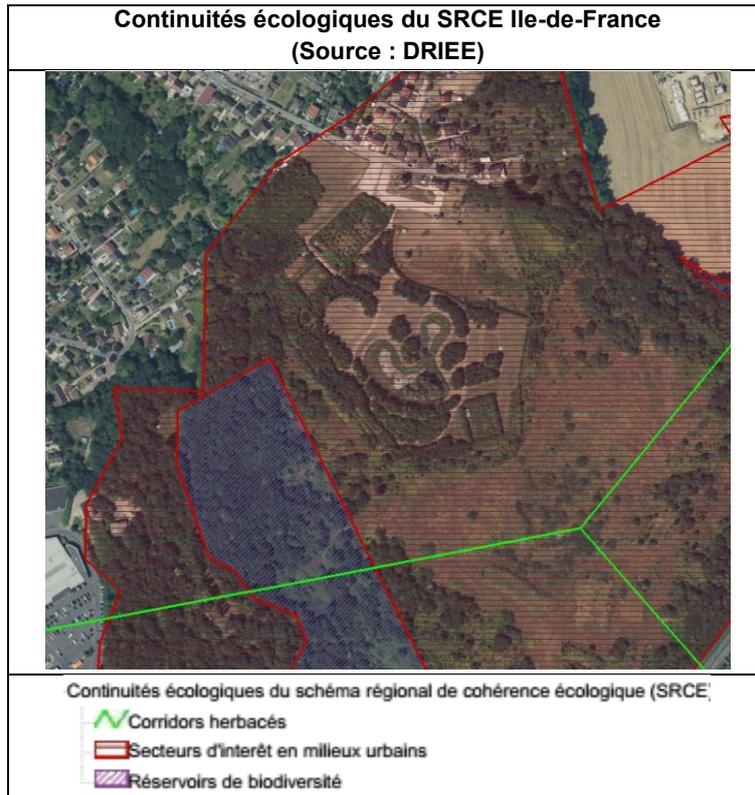
La modification du PLU est sans effet sur la ZNIEFF « Pelouse du Moulin de Montfermeil »



#### 4.5. Biodiversité - Continuités écologiques.

Le parc J-P. Jousseaume et ses abords sont situés dans « secteur d'intérêt écologique en milieu urbain » du schéma régional de cohérence écologique, dont la préservation est assurée par le classement en zone N - zone naturelle et forestière - au PLU de Montfermeil.

La modification du PLU est sans effet sur la préservation des continuités écologiques.



## 5.6. Zones humides

Une partie de la zone N est en partie couverte par une enveloppe d'alerte des zones potentiellement humides de classe 3 (Forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.) Les secteurs Nag sont délimités en dehors de cette enveloppe d'alerte. La modification du PLU est sans effet sur la protection des zones humides.

