



JUSTIFICATIONS DES CHOIX MODIFICATION N°1

Dossier d'approbation – Conseil de territoire du 25 février 2020

Mis en compatibilité par délibération du Conseil de Territoire le 13 octobre 2020 (MECDU Village Olympique)

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 9 novembre 2021 déclarant d'intérêt général le projet de site unique du ministère de l'intérieur valant mise en compatibilité du document d'urbanisme de plaine commune (MECDU PSU St Ouen)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 14 mars 2022 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » et emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU CHUGPN)

Modifié par délibération du Conseil de Territoire le 29 mars 2022 (Modification n°1 du PLUi)

Mis en compatibilité par décret du Conseil d'Etat en date du 30 mars 2022 modifiant le décret no 2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de-Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Nanterre, Reuil-Malmaison, Saint-Cloud et Suresnes et de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU ligne 15 Ouest)

Mise à jour N°2 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 16 août 2022

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 11 avril 2023 (Modification n°3)

Mise à jour n°3 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 15 mai 2023

Mis en compatibilité par délibération du Conseil de Territoire du 27 juin 2023 déclarant d'intérêt général le projet de la Tony Parker Academy et emportant mise en compatibilité du PLUi

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 18 septembre 2023 (modification simplifiée n°1)

Mise à jour n°4 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 19 décembre 2023

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 2 janvier 2024 approuvant la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de l'établissement public territorial de Plaine Commune pour l'extension des Archives nationales à Pierrefitte-sur-Seine

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 25 juin 2024 (Modification n°4)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 20 mars 2025 approuvant la déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal pour le prolongement du T8 Sud de Saint-Denis-Porte de Paris à la Gare RER E Rosa Parks à Paris

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	8
2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES	9
2.1 CORRECTION DES ERREURS MATERIELLES	10
2.2 Amélioration de la rédaction et de la compréhension du règlement.....	17
Cette notice présente les évolutions du document qui viennent créer des nouvelles règles ou bien modifier le sens de celles déjà existantes. Les corrections d’erreurs matérielles (fautes de frappe, mot oublié ou inadéquat...) sont présentées en intégralité dans les pièces du dossier	
2.2.1 Reprise des règles des dispositions générales applicables à toutes les zones (tome 4 – Partie 1 - 4.1.1)	17
2.2.2 Adaptations des règles particulières pour une meilleure compréhension et une meilleure application aux projets (règlements de zones et règlement zones UP).....	47
2.3 ADAPTATION DU PLUI AUX EVOLUTION DU CONTEXTE URBAIN.....	59
2.3.1 Pour les modifications dans les règlements écrits	60
2.3.2 Pour les modifications dans les Orientations d’Amenagement et de Programmation (OAP) sectorielles.....	61
2.3.2.1 OAP 11 La Courneuve- Six Routes-Schramm (ex site KDI)	61
2.3.2.2 OAP 15 L’Ile-Saint-Denis Jaurès 15 mai 1962	70
2.3.2.3 OAP 16 Village Olympique et Paralympique (Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine) .	72
2.3.2.4 OAP 27 Saint-Ouen-Sur-Seine Docks de Saint-Ouen	73
2.3.3 Pour les modifications graphiques autres que des modifications de zonage	76
2.3.4 Pour les modifications de zonages	94
2.3.5 Mise en cohérence des autres documents graphiques suite aux modifications de zonage..	116
2.3.6 Mise à jour du Plan de zonage pluvial.....	116

2.3.7 Mise en cohérence des données du rapport de présentation avec les modifications engendrées par la procédure de modification N°1	117
2.4 MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES (ER) ET SERVITUDES DE LOCALISATION (SL)	118
2.4.1 Modification de la surface des ER soit par réduction ou par augmentation	119
2.4.2 Modification de la surface des SL soit par ajout de parcelles ou retrait, ou déplacement....	119
2.4.3 Suppression d'un ER	124
2.4.4 Suppression d'une SL.....	125
2.4.5 Création d'une SL ou d'un ER	125
2.4.6 Emplacement réservé pour le logement.....	126
2.5 ZONES UP : ENTREE DE CERTAINES REGLES DANS LE DROIT COMMUN (REGLES GENERALES APPLICABLES)	128
2.5.1 Pour les zones UP33M, UP34M, UP36M à Saint-Denis,.....	128
2.5.2 Pour les zones UP14, UP15 et UP16 à Pierrefitte sur Seine,	128
2.6 ANNEXES : ajouts et modifications.....	129
2.6.1 Autres annexes réglementaires (Tome 5-2)	129
2.6.2 Annexes informatives (Tome 5-3)	129
2.7 COMPATIBILITE AVEC L'ARTICLE L153-41 DU CODE DE L'URBANISMe.....	130
2.8 Textes législatifs et réglementaires applicables à la modification du PLUi.....	130
2.8.1 Code de l'urbanisme.....	130
2.8.2 Code de l'environnement.....	131

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 (Mise en compatibilité du document d'urbanisme 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 reportés en rouge les éléments ajoutés ou modifiés au sein des documents écrits. Seules les modifications des documents écrits les plus importantes qui viennent modifier le sens de la règle ou en créer une sont présentées dans la notice.

Pour les modifications graphiques, elles sont présentées par des extraits de plan dans la notice.

Il conviendra de se reporter aux documents eux même pour avoir la vision la plus exhaustive possible des modifications envisagées

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 dossier de modification n°1 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/corrigéant certains points qui présentent des difficultés d'interprétation
- Réintégrer certaines règles des zones UP dans le droit commun des dispositions générales

Articulation avec les documents de rang supérieur

Les évolutions majeures apportées par le projet de modification n°1 du PLUi de Plaine Commune portent sur le renforcement des règles de végétalisation, de protection du tissu pavillonnaire et de stationnement des vélos. Il s'agit ensuite de modifier le zonage de certaines parcelles sans que cela ne revienne mettre en cause la compatibilité initiale du PLUi avec les documents de rang majeur.

Les modifications principales de zonage ont pour vocation de permettre la réalisation de projets de logements indispensables au développement du territoire (notamment pour amorcer les projets NPNRU sur le territoire de l'EPT) allant dans le sens du Plan Local de l'Habitat de l'EPT ;

Elles s'inscrivent pleinement dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Elles ne remettent pas en cause le rapport de compatibilité du PLUi avec les documents de rang supérieur (c'est-à-dire qu'il prend bien en compte leurs orientations générales).

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLUi est ainsi compatible avec les documents suivants :

- Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)
- Plan de Déplacements Urbains et la Région Ile-de-France (PDUIF)
- Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands
- Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Croult-Enghien-Vieille Mer, approuvé le 28 janvier 2020 mais l'obligation de compatibilité a été anticipée dans l'évaluation environnementale
- Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) « Seine- Normandie »,
- Plans d'exposition au bruit (PEB),
- Schéma départemental de l'organisation sociale et médicosociale de Seine-Saint-Denis,
- Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV),
- Plan Local de Déplacement de Plaine Commune (PLD),
- Programme Local de l'Habitat de Plaine Commune (PLH).

Il prend par ailleurs en compte les documents suivants (c'est-à-dire qu'il applique les orientations essentielles définies – sauf motif tiré de l'intérêt de l'opération envisagée) :

- Schéma Régional des Cohérences Ecologiques (SRCE) d'Ile-de-France
- Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) d'Ile-de-France
- Plans Climat Energie Territoriaux (PCET) de la Métropole du Grand Paris, de la Seine-Saint-Denis et de Plaine Commune

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 31 juin 2021, 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 et celui des 9 communes.

11registres 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/ou 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

Par décision n°MRAe IDF-2021-6431 en date du 29 juillet 2021, la mission régionale d'autorité environnementale d'Ile de France a dispensé d'évaluation environnementale la modification du PLUi de Plaine Commune après examen au cas par cas.

Elle a considéré que « les évolutions envisagées dans le cadre de la modification n°1 du PLUi n'affectent pas de manière notable les principaux enjeux environnementaux identifiés » lors de l'évaluation environnementale réalisée lors de l'élaboration du PLUi en 2019.

Conformément aux dispositions de l'article R104-33 du code de l'urbanisme, la décision de la MRAe est présente dans le dossier d'enquête soumis au public.

1.4 LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION N°1

Le dossier de modification n°1 comporte les pièces suivantes (se reporter au sommaire détaillé pour une vision globale des pièces modifiées)

- 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 ».
- Le dossier administratif composé de : une copie de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique, un tableau récapitulatif des envois des notifications aux PPA, la décision de nomination de la commission d'enquête publique par la TA de Montreuil
- Les retours des avis des personnes publiques associées
- La dispense d'évaluation environnementale rendue par l'Autorité environnementale (MRAE 93) le 29 juillet 2021.
- Pièce 3-3 OAP sectorielles :
 - OAP 11 – La Courneuve Six routes –Schramm
 - OAP 15- Ile-Saint-Denis – Jaurès 19 mars 1962
 - OAP 16 - Village Olympique et Paralympique – Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine
 - 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

L'ensemble des pièces modifiées est présente dans son intégralité dans le dossier d'enquête publique.

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 à l'inverse des documents graphiques ou des OAP

Pour chaque document graphique, le dossier est constitué d'un document avant modification et après modification. Pour les documents graphiques de zonage ou d'OAP, , des zooms des secteurs modifiés sont insérés dans cette notice. Il conviendra de se reporter aux documents eux-mêmes pour avoir une version plus précise des modifications proposées

2.1 CORRECTION DES ERREURS MATERIELLES

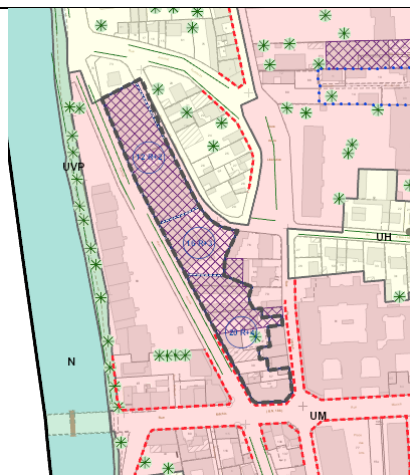
L'élaboration d'un document aussi volumineux et dense qu'un PLUi conduit nécessairement à des erreurs dans la constitution des pièces et dans les pièces elles-mêmes : des erreurs aussi bien de rédaction, que des erreurs graphiques.

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
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
Erreur sur le plan de zonage pluvial	Tome 4 – Règlement	Erreurs sur les données géographiques (couche SIG) + PDF (avant/après à intégrer)	Toutes
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

Fiches patrimoines Coin du Feu Fiches STD 015, 064, 147, 193, 199, 203, 226, 229 STD015 : CK0002 STD064 : X0009 à 0038 STD147 : BP0031 – 0032 – 0034 à 0045 – 0056 – 0057 – 0065 – 0066 – 0068 – 0069 STD193 : BS0068 à 0070 STD199 : B0053 à 0070 – 0072 à 0106 – 0110 à 0114 – 0144 à 0146 – 0148 à 0152 – 0200 STD203 : BF0069 à 0072 STD226 : BT0028 à 0053 – 0111 et 0112 STD229 : BF0093-0094	Tome 4 – Règlement 4-1-3-2 Patrimoine Saint-Denis-	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	Saint-Denis
---	--	---	--------------------

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 de l'élaboration du PLUi (mars 2019) et présenté à enquête publique (en septembre/octobre 2019) mais n'a pas été intégrée dans le dossier approuvé du PLUi (février 2020), il s'agit d'une erreur lors de la constitution du dossier du PLUi approuvé le 25 février 2021.	La Courneuve
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
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
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
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



Avant modification



Après-modification

Fiche patrimoine STO139 – 6 rue des entrepreneurs	Tome 4 – Règlement 4-1-3-2 Patrimoine St Ouen Sur Seine	Illustration d'un autre bâtiment que celui protégé par la fiche – mise en cohérence	Saint-Ouen
Linéaire commercial - Erreur sur le linéaire commercial - 14 place Payret,	Tome 4 – Règlement (document graphique	Un linéaire commercial a été tracé devant le 14 place Payret alors qu'il n'y a pas de commerce à valoriser ou à conserver à cette adresse. Il s'agit d'une erreur de tracé qu'il convient de corriger.  avant modification	Saint Ouen

		 après modification	
Linéaire commercial Parcelle AK0070	Tome 4 – Règlement (document graphique)	Il y a eu une erreur au moment de l’approbation du PLUi en février 2020. Le linéaire qui a été présenté à l’enquête publique (en septembre/octobre 2019) et qui n’a pas fait l’objet de demande de modification, n’a pas été réintroduit correctement. Il s’agit d’une erreur avec le logiciel de cartographie. La ville demande donc à ce que le linéaire commercial soit modifié afin qu’il corresponde à celui qui a été présenté lors de l’enquête publique de 2019 et qui aurait dû figurer dans le dossier d’approbation du PLUi en février 2020.  Avant modification	Saint-Ouen

		 Après modification	
Superposition deux périmètres PUP et TA majorée sur le même secteur	Tome 5 – Annexes	Le territoire de Saint Ouen est concerné par plusieurs modes de participations aux financements des équipements publics : la taxe d'aménagement majorée et les périmètres de PUP (projet urbain partenarial). Ces deux modes de participations ne pouvant pas se superposer, il convient de supprimer la superposition en reprenant les périmètres de PUP tels qu'approuvés par le Conseil de Territoire et de retirer la TA majorée.	Saint-Ouen-sur-Seine

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.

Cette notice présente les évolutions du document qui viennent créer des nouvelles règles ou bien modifier le sens de celles déjà existantes. Les corrections d'erreurs matérielles (fautes de frappe, mot oublié ou inadéquat...) sont présentées en intégralité dans les pièces du dossier

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

Les points présentés dans la notice sont ceux présentant de nouvelles règles ou des modifications des règles des dispositions générales.. L'ensemble des modifications sera présenté dans le dossier de modification n°1 dans le document 4.1.1 Dispositions générales. L'ensemble des modifications présentées dans le document global et dans la notice sera étudié par la commission d'enquête . 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.

Les petites astérisques *présentes dans le tableau correspondent aux mots qui sont définis dans le lexique du document 4.1.1 Dispositions générales pour un renvoi plus pratique pour le lecteur. Elles ont été laissées dans cette notice car elles permettront aux lecteurs de s'orienter éventuellement vers les définitions en cas de besoin.

Article concerné	Avant	Après	Justifications
Article 1.1.1 Destination des constructions – définition du		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	Ce type de constructions se développant sur le territoire, l'EPT souhaite inscrire dans son PLUi les sous destinations auxquelles il peut être rattaché. Il s'agit de constructions qui

« Co-living »		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 de maison, nettoyage régulier des locaux, réception, même non personnalisée de la clientèle.	permettent d'accueillir plusieurs personnes qui disposent d'une chambre chacun et d'espaces communs avec des services particuliers qui peuvent être apparentés à de l'hôtel, d'où la précision dans la colonne ci contre.
Article 2.1.1 Bande de constructibilité – précisions sur l'application de cette bande de constructibilité pour les voies de statut privé	Les voies et emprises de statut privé déclenchent une bande de constructibilité principale* à condition : • 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	Les voies de statut privé déclenchent une bande de constructibilité principale* à condition : • 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* <u>indépendantes</u> dans	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.

	une largeur de voie* d'au moins 8 mètres et un linéaire supérieur à 30 mètres, et desservent au moins 3 constructions*.	leur fonctionnement (entrées, 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	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. 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.	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. 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.	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
Article 2.1.2 Alignement	Le terme alignement* utilisé pour l'application du présent règlement désigne selon les cas : la limite entre la propriété privée et le domaine public routier existant et ses accessoires (trottoirs...) ;	Le terme alignement* utilisé pour l'application du présent règlement désigne selon les cas : la limite entre la propriété privée et le domaine public routier existant et ses accessoires (trottoirs*...) ;	Il s'agit ici d'ajouter des précisions sur la définition de l'alignement permettant de déclencher la bande de constructibilité et le calcul de la hauteur sur rue. Le renvoi à la définition de la limite d'emprise des voies privées ayant été oublié, il a été ajouté

	la limite d'un emplacement réservé figurant au plan de zonage pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement de voie ; la limite d'une voie prévue par une servitude localisation et figurant au plan de zonage ; la limite d'une voie destinée à la circulation générale prévue dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle ; la limite d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'une opération d'ensemble ; la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale.	la limite d'un emplacement réservé figurant au plan de zonage pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement de voie ; la limite d'une voie future prévue par une servitude de localisation et figurant au plan de zonage ; la limite d'une voie destinée à la circulation générale prévue dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle ; la limite d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'une opération d'ensemble ; la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale. la limite d'emprise des voies privées telles qu'elles sont définies dans le paragraphe 2.1.1	afin que les cas concernant ce type de voies puissent être traités sans difficultés par les services instructeurs et les porteurs de projet.
2.1.4 Règles alternatives – ajout d'une règle alternatives pour les grands services urbains	Dès lors que le règlement de zone* (Partie 2 du règlement) le prévoit, une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.1.1 du règlement de zone* peut être autorisée dans les situations et conditions suivantes : Pour l'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, dès lors qu'elle permet une harmonie d'ensemble et que la surface de plancher* de l'extension* n'excède pas 30% de la surface de plancher* de la construction* initiale ; Lorsque la construction* est édifiée	Dès lors que le règlement de zone* (Partie 2 du règlement) le prévoit, une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.1.1 du règlement de zone* peut être autorisée dans les situations et conditions suivantes : Pour l'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, dès lors qu'elle permet une harmonie d'ensemble et que la surface de plancher* de l'extension* n'excède pas 30% de la surface de plancher* de la construction* initiale ; Lorsque la construction* est édifiée sur un terrain* comprenant un élément patrimonial	L'implantation des constructions nécessaires pour au fonctionnement des grands services urbain est souvent très contrainte techniquement au vues des réseaux souterrains, des obligations en matière de sécurité...Il convient alors d'avoir un peu de souplesse dans le traitement de l'implantation de ces constructions ; étant précisé que la bonne intégration urbaine de ces constructions est toujours recherchée par les collectivités.

	sur un terrain* comprenant un élément patrimonial ou situé dans un ensemble patrimonial identifié au plan patrimoine (document n°4-2-4), dès lors que le choix d'implantation de la construction* permet de mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial ; 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 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.	ou situé dans un ensemble patrimonial identifié au plan patrimoine (document n°4-2-4), dès lors que le choix d'implantation de la construction* permet de mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial ; 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 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. Pour les constructions et installations nécessaires aux fonctionnements des grands services urbains (GRT GAZ, chauffage urbain,...).	
2.2.3 Modalités de calcul du retrait – ajouts d'éléments pour clarifier l'application du retrait	Pour le calcul du retrait*, ne sont pas pris en compte : les débords* de toiture, dont la profondeur n'excède pas 0,80 mètre ; les balcons* dont la profondeur n'excède pas 1,50 mètre ; les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres) dont la profondeur n'excède pas 0,40 mètre ; les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur n'excède pas 0,40 mètre par rapport au nu général* de la façade* ;	Pour le calcul du retrait*, ne sont pas pris en compte : les débords* de toiture, dont la profondeur n'excède pas 0,80 mètre ; les balcons* dont la profondeur n'excède pas 1,50 mètre ; les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres) dont la profondeur n'excède pas 0,40 mètre ; les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur n'excède pas 0,40 mètre par rapport au nu général* de la façade* ; les parties de constructions* totalement ou partiellement enterrées, affectées au	Concernant l'ajout de la mention « du terrain d'assiette de la future construction », il s'agit de clarifier le point d'attache du calcul du retrait en faisant référence expressément au terrain concerné par la construction et non plus au sol de manière générale (qui renvoie au sol sur le domaine public, au sol sur la parcelle). Concernant l'ajout de cas pour lesquels le retrait est au moins égal à 1,90 m, il s'agit de traiter de la même manière les espaces publics pouvant supporter un « rapprochement » des constructions au regard de leur nature peu ou pas construite.

	les parties de constructions* totalement ou partiellement enterrées, affectées au stationnement ou à des locaux techniques, dont la hauteur n'excède pas 1,20 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ; les autres parties de constructions* totalement ou partiellement enterrées, dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ; pour les constructions existantes*, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur, dont l'épaisseur n'excède pas 0,20 mètre. Lorsque le retrait* (R) est exprimé proportionnellement à la hauteur de la construction* (par exemple : $R \geq H/2$), la hauteur* H à prendre en compte est la hauteur de la façade* (Hf) de la construction*. Le point bas de l'oblique de pente ainsi défini est situé au niveau du sol. Pour les constructions* implantées le long des emprises publiques* du canal Saint-Denis, lorsque la construction* comporte des vues*, le retrait est au moins égal à 1,90 mètre.	stationnement ou à des locaux techniques, dont la hauteur n'excède pas 1,20 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ; les autres parties de constructions* totalement ou partiellement enterrées, dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ; pour les constructions existantes*, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur, dont l'épaisseur n'excède pas 0,20 mètre ; les édicules techniques en toiture. Lorsque le retrait* (R) est exprimé proportionnellement à la hauteur de la construction* (par exemple : $R \geq H/2$), la hauteur* H à prendre en compte est la hauteur de la façade* (Hf) de la construction*. Le point bas de l'oblique de pente ainsi défini est situé au niveau du terrain d'assiette de la future construction. Pour les constructions* implantées le long des emprises publiques* du canal Saint-Denis, des cimetières, des parcs et jardins, des berges de la Seine lorsque la construction* comporte des vues*, le retrait est au moins égal à 1,90 mètre.	
2.2.4 Baies – correction d'une erreur de rédaction et intégration d'une	Ne constituent pas une baie* ou une vue* : une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher en	Ne constituent pas une baie* ou une vue* : une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher en étage ; une porte non vitrée ou en verre translucide ;	Concernant la suppression de la mention « à compter du niveau du sol existant », il s'agit de retirer un doublon dans la rédaction (erreur de rédaction). Concernant l'intégration des fenêtres de toit

nouvelle dérogation	étage ; une porte non vitrée ou en verre translucide ; les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ou en pavés de verre ; les toitures terrasses non accessibles ; les dalles aménagées à une hauteur au plus égale à 60 cm à compter du niveau du sol existant à compter du niveau du sol existant après travaux ; les terrasses situées à une hauteur supérieure à 60 cm à compter du niveau du sol existant après travaux et équipées d'un pare-vue* de 1,90 mètre minimum de hauteur.	les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ou en pavés de verre ; les toitures terrasses non accessibles ; les dalles aménagées à une hauteur au plus égale à 60 cm à compter du niveau du sol après travaux ; les terrasses situées à une hauteur supérieure à 60 cm à compter du niveau du sol existant après travaux et équipées d'un pare-vue* de 1,90 mètre minimum de hauteur. Les fenêtres de toit* dès lors qu'elles sont situées au-delà de 1,90 mètres.	dans cette exonération, il s'agit d'inscrire une pratique des collectivités de ne pas considérer une fenêtre de toit comme une baie dans la mesure où celle-ci ne crée pas de vue directe.
2.2.5 Règles alternatives – Augmentation de la possibilité de déroger aux règles d'implantation pour les constructions existantes	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 : 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	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 : 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.	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.

	inférieur à 5 mètres • Lorsque la construction* est édifiée sur un terrain* comprenant un élément patrimonial ou situé dans un ensemble patrimonial identifié au plan patrimoine (document n°4-2-4), dès lors que le choix d'implantation de la construction* permet de mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial. • 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	• Lorsque la construction* est édifiée sur un terrain* comprenant un élément patrimonial ou situé dans un ensemble patrimonial identifié au plan patrimoine (document n°4-2-4), dès lors que le choix d'implantation de la construction* permet de mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial. • 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. • Pour les constructions et installations nécessaires aux fonctionnements des grands services urbains (GRT GAZ, chauffage urbain),	
--	--	--	--

	installations liées au réseau public de transport d'électricité ; • Pour les constructions* et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.		
2.3.3 Règles alternatives	Pour l'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, dès lors qu'elle permet une harmonie d'ensemble et que la surface de plancher* de l'extension* n'excède pas 15% de la surface de plancher* préexistante. Lorsque la construction* est édifiée sur un terrain* comprenant un élément patrimonial ou situé dans un ensemble patrimonial identifié au plan patrimoine (document n° 4-2-4), dès lors que le choix d'implantation de la construction* permet de mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial. 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	Pour l'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, dès lors qu'elle permet une harmonie d'ensemble et que la surface de plancher* de l'extension* n'excède pas 30% de la surface de plancher* préexistante. Lorsque la construction* est édifiée sur un terrain* comprenant un élément patrimonial ou situé dans un ensemble patrimonial identifié au plan patrimoine (document n° 4-2-4), dès lors que le choix d'implantation de la construction* permet de mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial. 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.	La règle alternative permettant aux constructions de s'implanter par rapport aux autres constructions sur un même terrain ne concernait que les extensions lorsqu'elles n'excédaient pas 15% de la surface initiale. La pratique a démontré que ce ratio était très vite atteint et ne permettait pas de faire évoluer les constructions existantes conformément aux besoins des propriétaires (15% d'une petite maison ne permet pas de créer une nouvelle chambre par exemple). Les collectivités se sont donc accordées pour augmenter ce ratio afin de permettre une évolution du bâti existant ; tout en exigeant une bonne intégration des constructions et un respect des règles de salubrité. Concernant l'ajout de la mention relative aux grands services urbains, l'implantation des constructions nécessaires pour au fonctionnement des grands services urbain est souvent très contrainte techniquement au vues des réseaux souterrains, des obligations en matière de sécurité...Il convient alors d'avoir un peu de souplesse dans le traitement de

	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.	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. Pour les constructions et installations nécessaires aux fonctionnements des grands services urbains (GRT GAZ, chauffage urbain),	l'implantation de ces constructions ; étant précisé que la bonne intégration urbaine de ces constructions est toujours recherchée par les collectivités.
2.5.2 Hauteur de façade des constructions	La hauteur de façade* de la construction* se mesure en tout point de la façade principale*. Pour une construction* édifiée sur un terrain* ou trottoir en pente, la hauteur de façade* est mesurée au point médian de la façade principale* de la construction*, par segments ne pouvant être supérieurs à 20 mètres de longueur. Le niveau de référence bas de la mesure de la hauteur de façade* est situé : - au niveau du trottoir pour les constructions* implantées à l'alignement* de la voie* ; - au niveau du sol existant après travaux, pour les constructions* implantées en recul*.	La hauteur de façade* de la construction* se mesure en tout point de chaque façade* de la construction* . Les attiques ne sont pas inclus dans les hauteurs de façades. Pour une construction* édifiée sur un terrain* ou trottoir* en pente, la hauteur de façade* est mesurée au point médian de chaque façade* de la construction*, par segments ne pouvant être supérieurs à 20 mètres de longueur. Le niveau de référence bas de la mesure de la hauteur de façade* est situé : - au niveau du trottoir*, après travaux, ou du sol fini après travaux pour les constructions* implantées à l'alignement* de la voie* ; - au niveau du sol après travaux, pour les constructions* implantées en recul*.	La modification « en tout point de chaque façade » a été inscrite afin d'entériner la pratique des services instructeurs sur le territoire et de préciser que la hauteur de façade Hf ne se mesure pas uniquement au niveau de la façade principale. Les attiques étant en recul par rapport aux façades d'au moins 3 mètres, il convient de les exonérer du calcul de la hauteur de façade Le terme « existant » est retiré dans la dernière phrase car il prête à confusion quant au sol à prendre en compte pour le calcul de la hauteur de façade. Il s'agit bien du sol après travaux.

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.	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. - 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.
2.5.4 Hauteur en nombre de niveau	Pour le calcul du nombre de niveaux, ne sont pas pris en compte : les combles* non aménageables ou qui correspondent à un niveau technique ou nécessaire au fonctionnement de la construction* (gainés, ventilations, machineries d'ascenseurs...); les sous-sols* ; les mezzanines*.	Pour le calcul du nombre de niveaux, ne sont pas pris en compte : les combles* non aménageables ou qui correspondent à un niveau technique ou nécessaire au fonctionnement de la construction* (gainés, ventilations, machineries d'ascenseurs...); pour les constructions* existantes, les combles* aménageables dans l'enveloppe bâtie existante ; les sous-sols* ; les mezzanines*.	La mention ajoutée permet de lever le doute sur la façon d'instruire l'aménagement de combles dans l'enveloppe existante des constructions. Cet ajout permet d'harmoniser la pratique sur tout le territoire de l'EPT et de sécuriser les autorisations qui seront accordées sur la base de cet article
2.5.5 Gabarit sur voie	Sont admis en-dehors du gabarit* : les acrotères* et garde-corps, dans la limite d'une hauteur de 1,20 mètre ; les souches de cheminées, dans la limite d'une hauteur de 3 mètres et lorsqu'elles sont en recul* de 3 mètres au moins par rapport au nu général de la façade* ;	Sont admis en-dehors du gabarit* : les acrotères* et garde-corps, dans la limite d'une hauteur de 1,20 mètre ; les souches de cheminées, dans la limite d'une hauteur de 3 mètres et lorsqu'elles sont en recul* de 3 mètres au moins par rapport aux nus général des façades* ; les édicules techniques*, locaux et	Précisions sur la prise en compte de chaque façade dans le calcul du gabarit sur voie et non pas uniquement de la façade générale ; la rédaction initiale ne reflétait pas la façon dont les services et les utilisateurs appliquaient le texte. Il s'agit bien ici de prendre en compte la totalité des façades pour la définition des reculs

	les édicules techniques*, locaux et installations techniques, y compris ceux liés à la sécurité des personnes, et les systèmes nécessaires à la production d'énergie à partir de sources renouvelables au sens des dispositions de l'article L 111-16 du Code de l'urbanisme correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction*, sous réserve d'une insertion architecturale qualitative, dans la limite d'une hauteur de 3 mètres et lorsqu'ils sont en recul* de 3 mètres au moins par rapport au nu général de la façade* ; les locaux et installations nécessaires au fonctionnement des toitures-terrasses végétalisées*. les lucarnes, dès lors qu'elles sont, d'une part, inscrites dans le plan incliné de toiture* sans contact avec le nu général de la façade* (schéma ci-dessous) et, d'autre part, que leur longueur cumulée est au plus égale au tiers de la longueur de la façade* concernée.	installations techniques, y compris ceux liés à la sécurité des personnes, et les systèmes nécessaires à la production d'énergie à partir de sources renouvelables au sens des dispositions de l'article L 111-16 du Code de l'urbanisme correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction*, sous réserve d'une insertion architecturale qualitative, dans la limite d'une hauteur de 3 mètres et lorsqu'ils sont en recul* de 3 mètres au moins par rapport aux nus général des façades* ; les locaux et installations nécessaires au fonctionnement des toitures-terrasses végétalisées*, * à condition qu'elles soient traitées en harmonie avec les façades de la construction. les lucarnes*, dès lors qu'elles sont, d'une part, inscrites dans le plan incliné de toiture* sans contact avec le nu général de la façade* (schéma ci-dessous) et, d'autre part, que leur longueur cumulée est au plus égale au tiers de la longueur de la façade* concernée.	des cheminées ou des édicules techniques en toiture. L'ajout de la mention « à condition qu'elles soient traitées en harmonie avec les façades de la construction » permet d'enteriner les demandes formulées auprès des pétitionnaires par les collectivités et d'ainsi inscrire une exigence supplémentaire de bon intégration dans l'environnement.
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 : • 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 : • Pour l'isolation par surélévation* de la toiture* d'une construction existante*,	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.

	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 • 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.	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. • 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.	
2.5.8 Bonus de constructibilité environnementale	Dès lors que le règlement de zone* le prévoit, un dépassement des règles relatives à la hauteur* des constructions* peut être autorisé, en application de l'article L 151-28 3° du Code de l'urbanisme.	Dès lors que le règlement de zone* le prévoit, un dépassement des règles relatives à la hauteur* des constructions* peut être autorisé, en application de l'article L 151-28 3° du Code de l'urbanisme, et de l'arrêté du 12 octobre 2016	Il s'agit uniquement d'inscrire la base réglementaire de ce bonus et de son application ; celui-ci s'appliquait par ailleurs. La mention permet d'orienter immédiatement de l'utilisateur vers les bonnes références réglementaires.
3.1.2 Principes d'aménagement des espaces	Les espèces végétales indigènes* sont favorisées dans le choix des plantations. Les espèces invasives*	Les espèces végétales indigènes* sont favorisées dans le choix des plantations. Les espèces invasives* sont interdites (voir annexes informatives Tome 5.3 Vol.1)	La référence aux annexes permet un renvoi plus facile pour les utilisateurs. La deuxième modification est une correction

végétalisés	sont interdites. Ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface des espaces végétalisés* : les surfaces aménagées en dalles alvéolaires engazonnées et autres dispositifs similaires ; les surfaces situées sous des balcons* ou éléments en saillie* par rapport au nu général* de la façade* de la construction*, dès lors qu'ils sont situés à moins de 3 mètres au-dessus du niveau du sol après travaux et que leur profondeur excède de 0,5 mètre.	Chapitres 2.4 et 2.5). Ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface des espaces végétalisés* : les surfaces aménagées en dalles alvéolaires engazonnées et autres dispositifs similaires ; les surfaces situées sous des balcons* ou éléments en saillie* par rapport au nu général* de la façade* de la construction*, dès lors qu'ils sont situés à moins de 3 mètres au-dessus du niveau du sol après travaux et que leur profondeur excède 0,5 mètre.	d'erreur de frappe.
3.1.4 Principes d'aménagement spécifiques à certains espaces libres ou végétalisés	Aires de stationnement Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction* font l'objet d'un traitement paysager d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de trois places et plus sont plantées d'au moins 4 unités de plantation par tranche de 50 m² de stationnement, le calcul de la surface à planter intégrant les surfaces dédiées aux circulations et les accès.	Aires de stationnement Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction* font l'objet d'un traitement paysager d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de trois places et plus sont plantées d'au moins 4 unités de plantation par tranche entamée de 50 m² de stationnement, le calcul de la surface à planter intégrant les surfaces dédiées aux circulations et les accès. Les plantations des aires de stationnement ne sont pas comprises dans le ratio nécessaire à la végétalisation de la parcelle.	L'ajout du terme « entamée » vient clarifier le mode de calcul des unités de plantations pour les aires de stationnement, et permet d'harmoniser ce décompte avec les autres prévus dans les dispositions générales du PLUI. L'ajout de la phrase « les plantations des aires de stationnement ne sont pas comprises dans le ratio nécessaire à la végétalisation de la parcelle » permet d'acter le fait que ces exigences de plantation viennent en plus des exigences énoncées par l'article 3.2 des dispositions générales du PLUI.

3.2.1 Coefficient de compensation de la pleine terre	Par principe, les espaces de pleine terre* se situent prioritairement au niveau du sol.	Par principe, les espaces de pleine terre* se situent prioritairement au niveau du sol après travaux.	Harmonisation sur la façon de prendre en compte le sol aussi bien pour le calcul de la hauteur que pour les espaces de pleine terre : pour l'application des règles des dispositions générales, il convient de prendre le niveau de sol et ses caractéristiques après travaux.
3.2.3 Compensation en cas des arbres abattus	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.	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. 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. 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.	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 = 3 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. Suite à l'enquête publique et aux demandes de compléments la règle de compensation des arbres abattus sera intégrées comme suit : Lorsque la conservation d'un arbre ne peut pas être assurée et qu'il doit être abattu, il est exigé que soit replanté trois arbres équivalents sur le terrain, en prenant en compte les recommandations en matière de surface de pleine terre et de distance recommandées vis-à-vis des façades prévues au paragraphe 3.2.2 ci-dessus. La notion d' « arbre équivalent » fait référence aux types de plantations définis au paragraphe

			3.2.2 ci-dessus. 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 conformément aux unités de plantation définies dans le paragraphe 3.2.2 ci-dessus. <i>Exemple : pour un arbre de grand développement abattu, trois arbres de grand développement devraient être replantés. Sachant que 3 arbres de grand développement = 24 (unités de plantation), il serait possible de replanter 1 arbre de grand développement (correspondant à 8 unités) + 3 arbres de moyen développement (12) + 2 arbres de petit développement (4) = 24 (unités de plantation).</i> 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 dans les mêmes conditions que celles énumérées ci-dessus, sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie ou de toute emprise publique : - Dans un rayon de 500 m autour de l'unité foncière concernée par le projet d'abattage, - A défaut, la compensation devra être assurée sur le territoire de la commune concernée par le projet d'abattage,
--	--	--	---

			- En dernier recours, la compensation devra être assurée sur le territoire de l'EPT Plaine Commune. Lorsque l'état sanitaire de l'arbre impose son abattage, celui-ci ne sera compensé que par la plantation d'un arbre équivalent. Les arbres replantés au titre de la présente disposition ne sont pas pris en compte dans le calcul des unités de plantation du paragraphe 3.2.
Article 3.2.2 Unité de plantation. Modifier la définition d'arbre de grand développement : la hauteur doit être revue à la baisse	1 arbre de grand développement Taille à maturité ≥ 20 m 1 arbre de moyen développement Taille à maturité = 7 et 20m	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.	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.
3.3.1 Toitures – terrasses végétalisées : aspects quantitatifs		Le calcul doit prendre en compte l'ensemble des toitures terrasses réalisées, y compris les terrasses techniques.	Il s'agit de préciser la façon de calculer les surfaces exigées en matière de toitures terrasses végétalisées afin d'harmoniser les pratiques et de lever les interrogations des utilisateurs du PLUI.
Article 3.5.3 arbres remarquables et alignements d'arbres à préserver	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	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	La précision est nécessaire afin de ne pas empêcher ou retarder la coupe immédiate d'arbres malades ou dangereux.

	règlement.	être compensé par la plantation d'un arbre équivalent, comme prévu au paragraphe 3.2.3 de la Partie 1 du règlement.	
4.1.1 L'insertion du projet dans son contexte	La conception du projet privilégie son insertion dans la morphologie urbaine de la zone* considérée en prenant en compte son environnement urbain et paysager.	La conception du projet privilégie son insertion dans la morphologie urbaine de la zone* considérée, ou aux zones considérées quand la parcelle se situe à la limite de plusieurs zones , en prenant en compte son environnement urbain et paysager.	Précisions pour inclure tous les cas de figure et ne pas laisser de doute sur l'application de ces articles.
4.2.1 Volumétrie et rythme du bâti	Pour les césures* ou failles*, au moins une des deux façades* implantées à l'intérieur de celles-ci devra être animée par des vues*, dans le respect des dispositions prévues à la section 2.3 de la Partie 1 du règlement, ou par des éléments architecturaux ou techniques de qualité.	Pour les césures* ou failles*, au moins une des deux façades* implantées à l'intérieur de celles-ci devra être animée par des vues*, dans le respect des dispositions prévues à la section 2.3 de la Partie 1 du règlement, ou par des éléments architecturaux ou techniques de qualité. Cette règle ne s'applique qu'aux constructions neuves.	Il s'agit ici d'affirmer que cette règle ne s'impose pas aux constructions existantes notamment concernant les retraits mentionnés dans la section 2.3 de la partie 1 du règlement. Il convient de l'inscrire pour faciliter la lecture de l'article aux utilisateurs.
4.2.2 Traitements des toitures	Différents types de toitures* tels que toiture-terrasse, à pans ou formes contemporaines, sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade* et la volumétrie de la construction*. Édicules et équipements techniques	Différents types de toitures* tels que toiture-terrasse, à pans ou formes contemporaines, sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de toutes les façades* et la volumétrie de la construction*. Édicules et équipements techniques Les édicules et équipements techniques	Compte tenu des modifications opérées dans les règles relatives au calcul de la hauteur, il convient ici d'harmoniser la rédaction des règles sur l'ensemble du document écrit en mentionnant bien que la hauteur de l'ensemble des façade doit être prise en compte. Ajout de deux mots « édicules et » car ils ont été oubliés, et permet de clarifier l'application de la règle à l'ensemble des constructions

	Les équipements techniques situés en toiture* (tels que les systèmes de refroidissement, de chauffage, accès, édicules d'ascenseurs...) sont intégrés qualitativement de manière à en limiter l'impact visuel et à ne porter atteinte ni à l'intégrité architecturale de la construction*, ni au paysage urbain. Ils sont implantés en recul* d'au moins 3 mètres par rapport au nu général de la façade*.	situés en toiture* (tels que les systèmes de refroidissement, de chauffage, accès, édicules d'ascenseurs...) sont intégrés qualitativement de manière à en limiter l'impact visuel et à ne porter atteinte ni à l'intégrité architecturale de la construction*, ni au paysage urbain. Ils sont implantés en recul* d'au moins 3 mètres par rapport au nu général de la façade*.	mentionnées en tête de paragraphe « édicules et équipements techniques »
4.2.3 Traitement des façades	Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents et en bon état doivent être préservés au maximum, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture sont interdits, sauf si des contraintes techniques le justifient. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits et l'enduit doit être teinté.	Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents et en bon état doivent être préservés au maximum, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture sont interdits, sauf si des contraintes techniques le justifient. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, ...) doivent être enduits et l'enduit doit être teinté.	La suppression de la mention « béton » permet ainsi d'intégrer le béton dans les traitements de façades.
4.2.4 devantures commerciales	La conception du rez-de-chaussée de la construction* et celle des devantures commerciales s'inscrivent dans la conception d'ensemble du projet architectural. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent notamment être adaptés à l'architecture de la construction concernée. Dans la mesure du possible, le rythme des pleins et des vides suit la composition verticale des	Dans le cas de constructions neuves l'emplacement de la future enseigne commerciale devra être prévu en fonction des prescriptions ci-dessous, La conception du rez-de-chaussée de la construction* et celle des devantures commerciales s'inscrivent dans la conception d'ensemble du projet architectural. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent notamment être	Il s'agit de précisions sur les règles écrites afin qu'elles retranscrivent bien la volonté des collectivités territoriales et leur pratique en matière de création de surfaces et devantures commerciales.

	perçements situés en étages. L'occupation commerciale est limitée sous la ligne horizontale située au-dessus du rez-de-chaussée, sauf dans le cas de commerces implantés sur plusieurs niveaux* ; Lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës*, les limites entre les constructions* doivent être marquées. Lorsque la construction* est implantée à l'angle de deux voies ou emprises publiques* et comporte un local commercial sur cet angle, cet angle est composé de parties vitrées.	adaptés à l'architecture de la construction concernée. Dans la mesure du possible, le rythme des pleins et des vides suit la composition verticale des percements situés en étages. L'occupation commerciale est limitée sous la ligne horizontale située au-dessus du rez-de-chaussée, y compris dans le cas de commerces implantés sur plusieurs niveaux* ; Lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës*, les limites entre les constructions* doivent être marquées. Lorsque la construction* est implantée à l'angle de deux voies ou emprises publiques* et comporte un local commercial sur cet angle, cet angle est composé majoritairement de parties vitrées.	
Article 4.3.1 Principes généraux pour les clôtures – ajout d'une précision sur les terrains en pente	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. Les clôtures* présentent un aspect fini et sont constituées de matériaux pérennes. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable	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. Les clôtures* présentent un aspect fini et sont constituées de matériaux pérennes. Le choix des matériaux privilégie leur caractère	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.

	conservant un aspect qualitatif dans le temps. 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. 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. Dès lors que les clôtures* sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales* et non invasives*, adaptées à chaque site. 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	durable conservant un aspect qualitatif dans le temps. 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. 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. Dès lors que les clôtures* sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales* et non invasives*, adaptées à chaque site. 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. 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	
--	---	---	--

	public.	hauteur totale de 2,50 m pour les clôtures implantées à l'alignement et 2,80 m pour les clôtures implantées en limites séparatives.	
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
Article 4.3.2. Précision sur les clôtures à l'alignement Clôture à l'alignement	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.	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 : - 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.	Permettre une plus grande porosité des clôtures afin que l'espace public puisse profiter de la végétalisation exigée lors de la création de clôture.
4.3.4 Règles alternatives	Des hauteurs et un traitement des clôtures* différents peuvent être autorisés à l'alignement* et en limites séparatives* afin de : permettre la reconstruction à	Des hauteurs et un traitement des clôtures* différents peuvent être autorisés à l'alignement* et en limites séparatives* afin de : permettre la reconstruction à l'identique de	Insertion qui permet de préciser la façon dont les clôtures sont prises en compte par les collectivités et de permettre une meilleure lecture pour les utilisateurs, lors de la conception de leur projet pour une intégration

	l'identique de clôtures* anciennes présentant un intérêt d'aspect ; prendre en compte les contraintes de fonctionnement et de sécurité des constructions à destination* d'équipement d'intérêt collectif et service public le nécessitant.	clôtures* anciennes présentant un intérêt d'aspect ; prendre en compte les contraintes de fonctionnement et de sécurité des constructions à destination* d'équipement d'intérêt collectif et service public le nécessitant. prendre en compte les clôtures des parcelles voisines.	harmonieuse des clôtures.
5.1.2 – Accès Diminution de la largeur minimum	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	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	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.
5.2.2.1 Dispositions générales	Les places de stationnement et rampes doivent respecter les normes NF P 91-120 et P 91-201. Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes : Longueur : 5 mètres minimum ; Largeur : 2,30 mètres minimum. Cette surface correspond à une place effective et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules. Les rampes d'accès aux sous-sol*	Les places de stationnement et rampes doivent respecter les normes NF P 91-120 et P 91-201. Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes : Longueur : 5 mètres minimum ; Largeur : 2,30 mètres minimum, hors places encadrées par des poteaux ou des voiles. Cette surface correspond à une place effective et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules.	Il s'agit d'ajout permettant de lever les interrogations qu'ont pu avoir les utilisateurs du PLUi (pétitionnaires, architectes et instructeurs) sur l'application de ces règles générales relatives au stationnement. Ils retranscrivent la pratique des collectivités sur ces points.

	peuvent modifier le niveau du trottoir pour des raisons techniques. Leur pente n'excède pas 6 % dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement*, sauf impossibilité technique.	Les rampes d'accès aux sous-sols* peuvent modifier le niveau du trottoir* pour des raisons techniques, sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie . Leur pente n'excède pas 6 % dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement*, sauf impossibilité technique.	
Article 5.2.2.3 Norme de stationnement – pour les commerces ajout d'une règle spécifique aux plateaux piétons	La surface de plancher* est comptabilisée sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, lorsque la surface de plancher* des réserves est égale ou supérieure à 300 m², la norme relative aux constructions* à destination* d'entrepôt s'applique à ces réserves. Hébergement : Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées : 1 place de stationnement pour 10 chambres Résidences universitaires	La surface de plancher* est comptabilisée sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, lorsque la surface de plancher* des réserves est égale ou supérieure à 300 m², la norme relative aux constructions* à destination* d'entrepôt s'applique à ces réserves. Ces ratios s'appliquent à chaque cellule commerciale créée par construction ou division. Pour les commerces d'une SDP inférieure à 500m², les normes de stationnement ci-dessus ne s'appliquent pas dans les secteurs piétons ou semi-piétons délimités par des bornes escamotables. Hébergement : Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées : 1 place de stationnement par tranche entamée de 10 chambres ou unités d'habitation Résidences universitaires et étudiantes	Compte tenu de la localisation de ces commerces, ouvrant sur un plateau piéton, l'obligation de réaliser des places de stationnement perd de son intérêt ; les clients et le personnel ne se déplaçant pas jusqu'aux locaux avec leurs véhicules. Précision sur le mode d'application du ratio afin de lever les interrogations des utilisateurs sur le mode de calcul : les collectivités imposent les surfaces pour la création des cellules commerciales qu'elles soient neuves ou issues d'une division. L'objectif étant de permettre une bonne gestion des déchets par chaque commerce. Précisions sur le mode de calcul des places de stationnements pour certains types d'hébergements afin de clarifier l'application de cette règle aux projets qui ne prévoient pas forcément des chambres. Précision et harmonisation du mode de calcul par tranche « entamée » pour une harmonisation sur tout le document écrit des dispositions générales

			Précisions que les règles s'appliquent également aux résidences étudiantes qui ne sont pas forcément dédiés à des élèves d'université et ainsi éviter toute interrogation de la part des utilisateurs.
5.2.3 Stationnement des deux-roues non motorisés 5.2.3.1 Modalités 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. Il comporte un système sécurisé de fermeture et des dispositifs	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.

	d'accroche sécurisés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.	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.	
5.2.3 Stationnement des deux-roues non motorisés 5.2.3.2 Norme de	Habitation Pour toute opération comprenant plus de 2 logements, il est exigé la réalisation d'un espace de stationnement réservé au	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	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

stationnement	stationnement sécurisé des vélos, d'une surface minimale de : • 0,75 m² par logement comportant 1 ou 2 pièces principales ; • 1,5 m² pour les logements comportant 3 pièces principales ou plus. 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. 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*.	surface minimale de : • 1,5 m² par logement comportant 1 ou 2 pièces principales ; • 3 m² pour les logements comportant 3 pièces principales ou plus 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. 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*. 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.	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.
Article 6.1.2 réseau de chaleur		Le raccordement au réseau d'énergie	Il s'agit ici, de modifier les règles de raccordement obligatoire au 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 constructions* nouvelles doivent tendre vers des objectifs ambitieux, tels que les techniques et matériaux renouvelables (bois, géothermie) et de récupération (incinération de déchets, biogaz).	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 constructions* nouvelles doivent tendre vers des objectifs ambitieux, tels que les techniques et matériaux renouvelables (bois, géothermie) et de récupération (incinération de déchets, biogaz).	suite au classement du réseau de chaleur par l'EPT Plaine Commune (délibération du conseil de territoire de plaine commune en date du 9 février 2021). Des périmètres sont répertoriés en annexe où le raccordement au réseau de chaleur devient obligatoire.
Article 6.3.1 Modalités de réalisation des locaux destinés au stockage des déchets et des ordures	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.	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.	Précisions et réécriture de la règle pour une meilleure gestion des déchets et une meilleure instruction par les services gestionnaires.

ménagère	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. En outre, les modalités de réalisation de ces locaux de stockage d'ordures respectent 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	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. En outre, les modalités de réalisation de ces locaux de stockage d'ordures respectent 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. Pour les constructions nouvelles* de 10 logements ou plus, un local destiné au stockage des encombrants est aménagé. Lorsqu'il existe un dispositif enterré de collecte des déchets, ou si ce dispositif est réalisé avant l'achèvement des travaux, la	
----------	--	--	--

	impossibilité technique. Les constructions existantes* justifiant d'impossibilités techniques majeures ainsi que 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*.	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. Les constructions existantes* justifiant d'impossibilités techniques majeures ainsi que 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*.	
6.3.2 Surfaces des locaux	Logement La surface du local destiné au stockage des ordures ménagères et des encombrants est au moins égale à 3 m², plus 1 m² par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher*. Autres destinations et sous-destinations	Logements collectifs La surface du local destiné au stockage des ordures ménagères est au moins égale à 3 m², plus 1 m² par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher*. Autres destinations et sous-destinations La surface du local destiné au stockage des déchets est au moins égale à 4 m², plus	Précisions sur le fait que ces règles ne s'appliquent pas à l'habitat individuel. Pour les autres destinations, le terme déchets vient remplacer le termes ordures ménagères car concernent toutes sortes d'activités qui ne produisent pas que des ordures ménagères. L'ajout de la possibilité de réduire la surface

	La surface du local destiné au stockage des ordures ménagères est au moins égale à 4 m², plus 1 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher*. Il peut être situé au rez-de-chaussée ou au sous-sol* de la construction*	1 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher*. Il peut être situé au rez-de-chaussée ou au sous-sol* de la construction* Lorsque cette règle de calcul aboutit à la création d'un local manifestement surdimensionné par rapport aux besoins futurs de stockage des déchets produits à l'occasion du fonctionnement de l'équipement, la surface du local pourra, sur avis du service gestionnaire, être réduite pour correspondre aux besoins en stockage des déchets identifiables au moment du dépôt de permis de construire.	lorsqu'elle est manifestement surdimensionné a été travaillé avec le service gestionnaire de Plaine Commune et permettra de prendre en compte leurs préconisations dans certains cas.
--	---	--	---

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
Zone UP 10 et UP 37 Epinay sur seine – modification de la définition de mur aveugle et de vue –	Chapitre 0 – Dispositions générales Baie (ou ouverture ou percement) Tout vide traversant une paroi, principalement les portes et fenêtres	Chapitre 0 – Dispositions générales Baie (ou ouverture ou percement) 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.	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.

	• Vue indirecte Il s'agit : - 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.	• Vue indirecte Il s'agit : - 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.	
Zone UP 20a et b –ZAC intercommunale des Tartres – Saint-Denis / Stains/ Pierrefitte-sur-Seine	CHAPITRE 0 – DEFINITIONS • Clôture 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.	CHAPITRE 0 – DEFINITIONS • Clôture 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. • Epannelage Désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives du tissu urbain. À l'échelle d'une construction, désigne la	Il s'agit de clarifier les définitions pour une meilleure appréciation de la règle au sein de cette ZAC intercommunale des Tartres et d'améliorer la qualité des logements et la qualité écologique des bâtiments. Certaines modifications ont été réalisées pour la totalité de la zone UP20 mais d'autres ne l'ont été que pour une des sous zones (par exemple la définition de cloture n'a été modifiée que dans le règlement e la zone UP20a)

	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. • Faille 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 • Porche Passage couvert ménagé dans un bâtiment pour l'accès des véhicules et/ou des individus, entre la voie publique et la cour intérieure. • Trottoir Partie latérale d'une rue, surélevée par rapport à la chaussée, réservée aux piétons. 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	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. • Faille 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 • Porche Passage couvert ménagé dans un bâtiment pour l'accès des véhicules et/ou des personnes, entre la voie publique et la cour intérieure. • Trottoir Emplacement, jouxtant la chaussée, réservé à la circulation des piétons et/ou des cycles. 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	
--	---	---	--

	2.13 Saillies Sur l'ensemble des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, les saillies devront respecter le règlement de voirie en vigueur. Pour les voies communales et communautaires : > 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. 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 2.2.1 Règle générale 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.	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. Pour les voies communales et communautaires : > 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. 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 2.2.1 Règle générale 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.	
--	--	--	--

	3.1 - Principes généraux et définitions • Les espaces libres 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. 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. 3.4 - Obligations en matière d'espaces plantés en toiture terrasse • La végétalisation des toitures terrasses non privatives 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	3.1 - Principes généraux et définitions • Les espaces libres 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. 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. 3.4 - Obligations en matière d'espaces plantés en toiture terrasse • La végétalisation des toitures terrasses non privatives 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	
--	--	---	--

	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. Ce minimum s'applique sur l'ensemble des toitures quel que soit le niveau. • La végétalisation des toitures terrasses privatives 30 % de la superficie de la toiture-terrasse devra être végétalisée par bac.	en place d'un système de drainage, de filtrage et d'un dispositif de soutien de la terre végétale. Ce minimum s'applique sur l'ensemble des toitures quel que soit le niveau. • La végétalisation des toitures terrasses privatives 30 % de la superficie de la toiture-terrasse devra être végétalisée par bac. 4.2 - Principes d'épannelage 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. 4.3 - Rythme 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	
	4.3 - Rythme 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 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 : • 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. 4.5 - Façade • Façade aveugle	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 : • 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. 4.5 - Façade • Façade aveugle Les façades, pignons et héberges aveugles sont autorisés sous réserve des	
--	--	---	--

	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.	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 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.	
Zone UP 11 – définition et précisions des règles- L'Ile Saint Denis- ZAC Eco quartier	2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées 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	2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées 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	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.

	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.	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. 2.1.6 Dérogation pour les structures bois 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. CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE 3.2.2 – Privatifs Les terrasses, loggias ou balcons privatifs devront être équipées au minimum d'un point d'eau et d'un point électrique. Dans la mesure du possible, chaque logement à partir du T2 devra bénéficier d'un espace extérieur (balcon, loggia, terrasse, jardin privatif). 3.2.3, sur la qualité de la végétation en toiture-terrasse Plusieurs strates végétales et un choix de	
--	--	--	--

	CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE 3.2.2 – Privatifs Les terrasses, loggias ou balcons privatifs devront être équipées au minimum d'un point d'eau. CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE <u>5.2.4 Normes de stationnement</u> <u>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.	dispositifs limitant l'entretien des toitures terrasses végétalisées sont privilégiés afin d'assurer la pérennité des végétaux. Les espaces dédiés aux plantations sont en majorité composés d'espèces préconisées en Ile de France (cf. annexe). Les espèces invasives sont interdites (cf. annexe). CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE 4.9 – Bardage Les fixations du bardage métallique ne doivent pas être apparentes. 4.10 – Gestion des eaux pluviales La gestion des eaux pluviales par pissette est interdite. <u>5.2.4 Normes de stationnement</u> <u>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 dégagements. 6.4 Collecte des déchets Les locaux destinés au stockage des	
--	---	--	--

		déchets et des encombrants doivent avoir une hauteur minimale d'1m90. Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Au sein d'une même construction*, les locaux destinés au stockage des ordures ménagères des commerces, artisanats, 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.	
Zone UP 31 – Secteur de projets_ La Courneuve	CHAPITRE 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS <u>2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées</u> 2.1.1 - Dispositions générales La bande de constructibilité principale (BCP) a une profondeur de 18 mètres à partir de la limite d'emprise ou des voies	CHAPITRE 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS <u>2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées</u> 2.1.1 - Dispositions générales La bande de constructibilité principale (BCP) a une profondeur de 18 mètres à partir de la limite d'emprise ou des voies	Clarification des règles d'implantation des constructions pour prendre en compte les évolutions urbaines envisagées par la commune dans le secteur. Mise en place d'une rédaction se rapprochant des règles du droit commun dans les dispositions générales.

	publiques. CHAPITRE 5 : DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT 5.1. Déplacements 5.1.2. Voies Les caractéristiques des voies existantes ou à créer doivent : • - être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ; • - 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. 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. Les voies nouvelles en impasse sont	publiques CHAPITRE 5 : DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT 5.1. Déplacements 5.1.2. Voies Les caractéristiques des voies existantes ou à créer doivent : • - être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ; • - 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. 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. Les voies nouvelles en impasse sont interdites	
--	--	--	--

	interdites. 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.	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.	
Zone UH – locaux deux roues non motorisés et locaux OM	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 6.3 - Collecte des déchets Les dispositions de la section 6.3 de la Partie 1 du règlement ne sont pas applicables	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. 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. .	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).

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)
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
SAINT-OUEN-SUR-SEINE				
Zone UGb - Non application sur la règle d'aménagement	En cas de recul*, ce dernier fait l'objet d'un aménagement paysager et végétalisé de qualité.	En cas de recul*, ce dernier fait l'objet d'un aménagement paysager et végétalisé de qualité, sauf	Le secteur UGb est dédié au Stade Bauer à Saint-Ouen-sur-Seine. Dans le cadre du projet de réhabilitation du stade, le recul	Saint-Ouen-sur-Seine

paysager en cas d'implantation en recul		en secteur UGb pour des raisons liées à la desserte, aux accès, aux circulations de l'équipement et à la sécurité incendie.	entre l'alignement et les constructions sera aménagé comme accès et voies pompiers au stade, comme dans l'état existant.	
---	--	--	--	--

2.3.2 Pour les modifications dans les Orientations d'Amenagement et de Programmation (OAP) sectorielles

2.3.2.1 OAP 11 La Courneuve- Six Routes-Schramm (ex site KDI)

Objet de la modification	Avant modification	Après modification	Justifications
OAP sectorielle n°11 – Six Routes – Schramm	2.1.3. Orientations urbaines pour le secteur des Six-Routes Habiter dans un paysage à conforter 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. Habiter autour du pôle gare GPE Le socle recevra des commerces et services animant le parvis et	2.1.3. Orientations urbaines pour le secteur des Six-Routes Habiter dans un paysage à conforter 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.	Correction d'erreurs matérielles (qui sont corrigées directement dans le document OAP 11 Six routes SCHRAMM) et prise en compte : - 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 Entrepouse ; - dans le secteur KDI, prise en compte des évolutions du projet (épannelages différents)

	profitant aux usagers de la gare et aux habitants du quartier. Accompagner la mutation d'anciens sites industriels - 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. La requalification de la tour Entrepose - 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	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 des six Routes à La Courneuve. Accompagner la mutation d'anciens sites industriels 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. La requalification de la tour Entrepose	
--	--	---	--

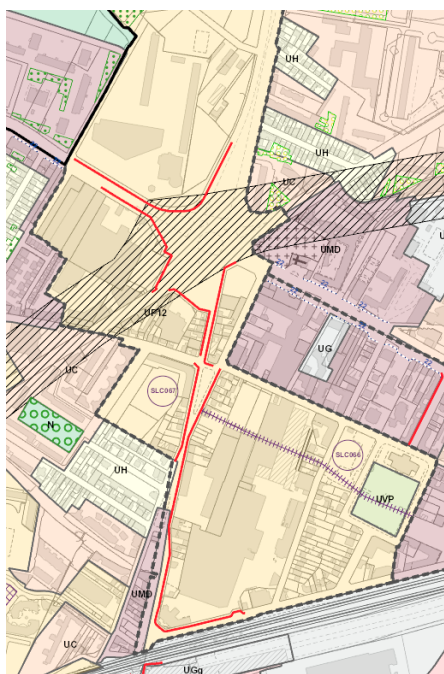
	réintégration dans le tissu urbain. L'implantation d'un programme d'hôtel et/ou de bureaux pourrait être envisagée. 2.2.2. Les lieux de rencontres Le mail aura une épaisseur variable sur sa longueur, afin de s'adapter aux possibilités et aux enjeux des lieux qu'il traverse : • Trouver un équilibre entre 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	• 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. 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. 2.2.2. Les lieux de rencontres Le mail aura une épaisseur régulière sur toute sa longueur pour une meilleure lisibilité de l'espace et éviter de générer des « recoins » : • 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	
--	--	--	--

	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. 2.2.3. Orientations urbaines pour le secteur de KDI Alignement-recul-porosités Il s'agit de distancer l'espace public de l'espace privé des logements. Cela peut passer par : - 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	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. 2.2.3. Orientations urbaines pour le secteur de KDI (parcelle ayant accueilli la société KDI, qui fabriquait de l'acier et qui est partie en 2019) Alignement-recul-porosités Il s'agit de distancer l'espace public de l'espace privé des logements. Cela peut passer par : - 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	
--	--	---	--

	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. Hauteurs et épannelage 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 : • 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,	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. Hauteurs et épannelage 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 : • 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+4. 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.	• 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. 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.	
--	--	---	--

Modification du
périmètre de
l'OAP Six Routes
– Schramm et
de la zone UP
12



La modification du périmètre vise à permettre de délimiter l'OAP et la zone UP 12 uniquement sur les parcelles opérationnelles de la ZAC des Six Routes, concernée par cette OAP, 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.

Il s'agit ici d'éviter que des parcelles qui ne font pas partie du projet d'aménagement se trouvent sans règles applicables. Le retrait du périmètre de l'OAP les fait rentrer dans le régime de droit commun <= modification du périmètre de l'OAP ci contre, au sud Est du périmètre.

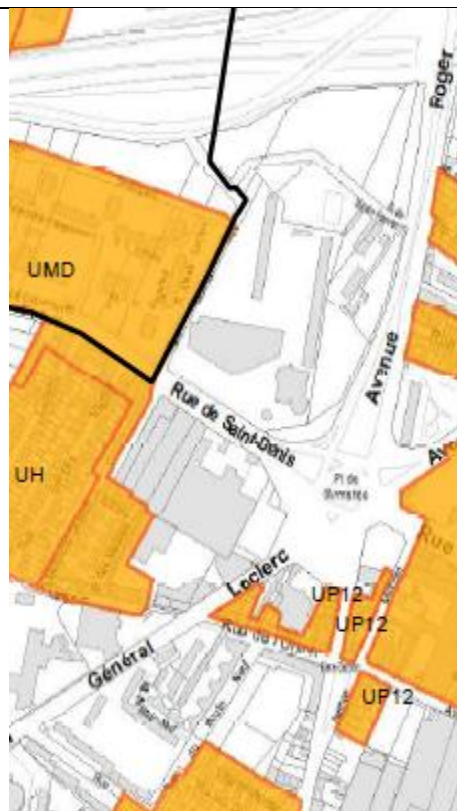
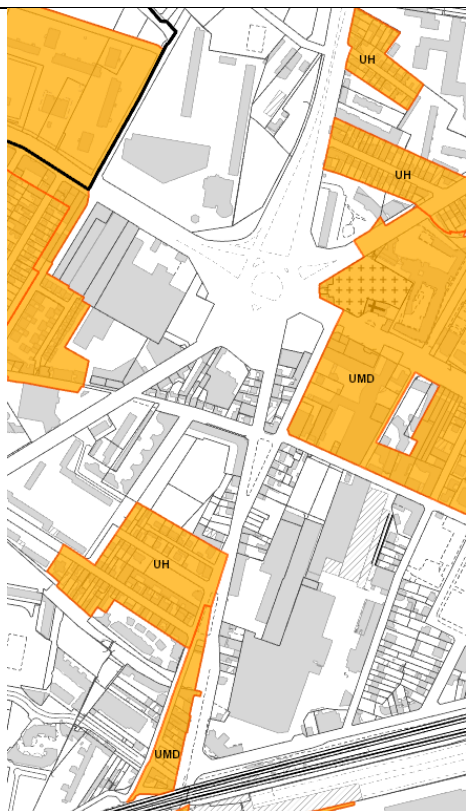
Périmètres de hauteur plafond à créer - OAP Six Routes-Schramm/ Zone UP12



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

Les règles de hauteurs prévues au document graphique de l'OAP11 vont de R+3 à R+4, et sont définies par ilots.

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



Dans les secteurs non opérationnels, il s'agit de limiter 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.

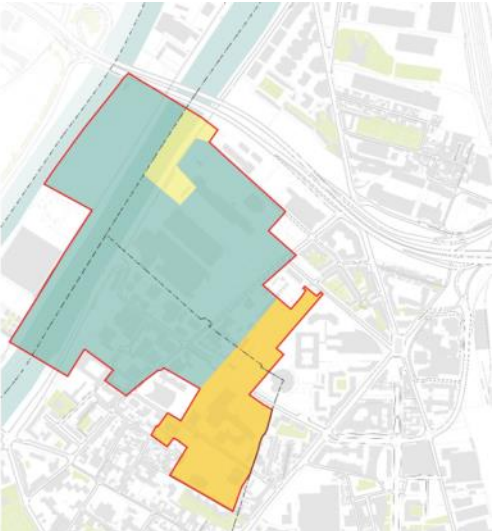
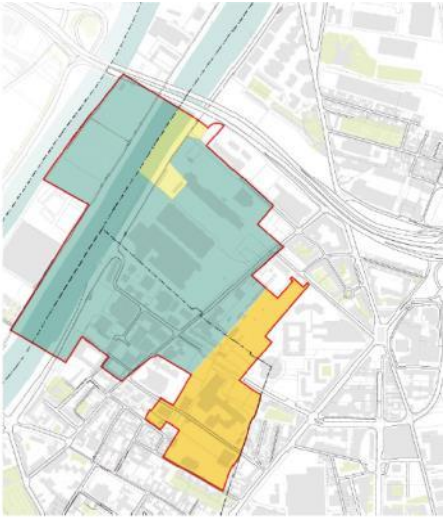
Cette règle consiste à imposer un pourcentage de logements de grande taille pour chaque programme de logements, en fonction du nombre de logements prévus par chaque opération conformément aux dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme.

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

Objet de la modification	Avant modification	Après modification	Justifications
OAP Jaurès - réduire le % d'activité exigée dans la programmation	3.2 Orientations particulières • 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.	3.2 Orientations particulières • 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 dans le cadre du NPNRU de l'Ile Saint Denis et cette exigence de 50% d'activités empêche la reconstitution telle que programmée. Dans le cadre du NPNRU, celui-ci prévoit la démolition de 300 logements dont 268 seront reconstitués sur site et 40 hors sites, notamment dans le périmètre de l'OAP Jean Jaurès. Suite à l'enquête publique, les orientations sont modifiées comme suit : • Réserver une place majoritaire de l'opération pour l'accueil d'activités économiques (au moins 10%) ;

		Programmer du logement social dans le cadre de la reconstitution du NPRU de L'Île Saint-Denis.	
OAP Jaurès – Mise en cohérence du plan de l'OAP avec la réduction du % d'activités dans la programmation			Le pourcentage d'activité étant revu à la baisse, il convient de réduire le nombre d'emplacements dédiés à l'activité. Sont conservés en activités les emplacements situés le long de l'avenue Jean Jaurès.

2.3.2.3 OAP 16 Village Olympique et Paralympique (Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine)

Objet de la modification	Avant modification	Après modification	Justifications
Modification du périmètre OAP VOP (toutes les cartes de l'OAP ont été modifiées afin d'intégrer ce nouveau périmètre d'OAP approuvé par Mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU le 13 octobre 2020)	Exemple : 	Exemple : 	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.

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, des 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 (ceux-ci sont à consulter dans leur intégralité dans le document OAP sectorielle 27 Saint-Ouen-Sur-Seine Docks de Saint- Ouen)

Avant modification :

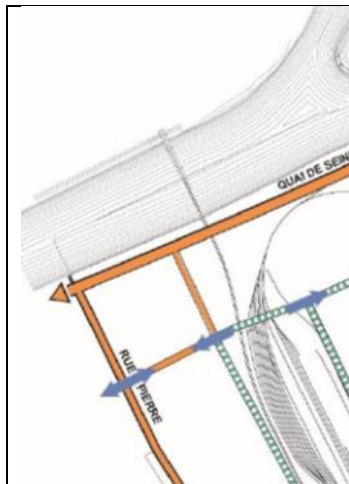


Schéma 1 : Les coutures urbaines

Après modification

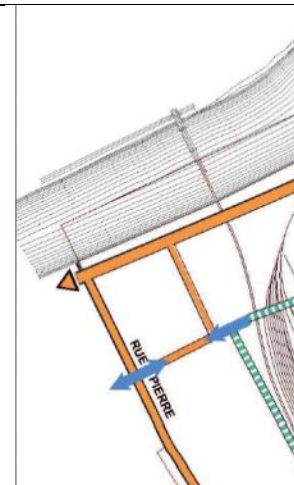


Schéma 1 : Les coutures urbaines

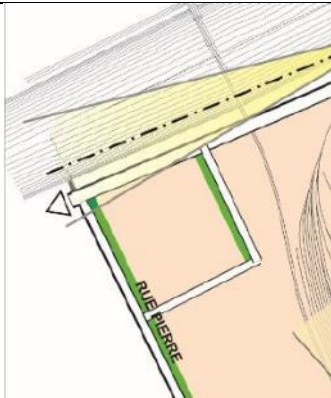


Schéma 3: La trame paysagère

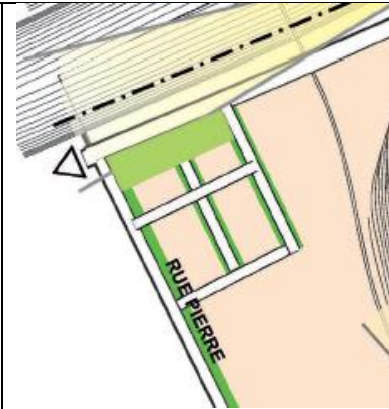


Schéma 3: La trame paysagère

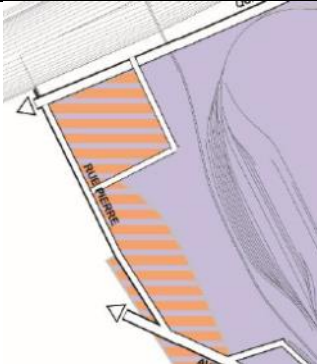


Schéma 4: La diversité des fonctions

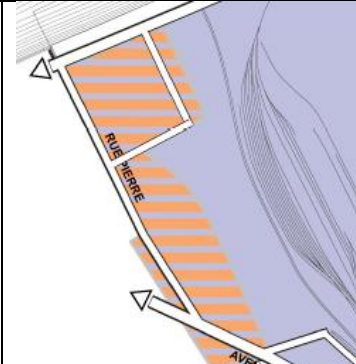


Schéma 4: La diversité des fonctions

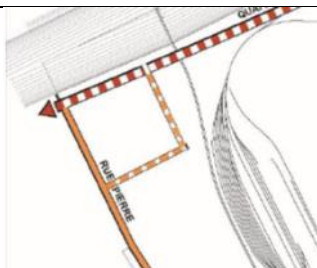


Schéma 5: La trame viaire

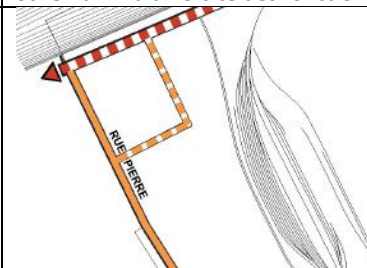


Schéma 5: La trame viaire

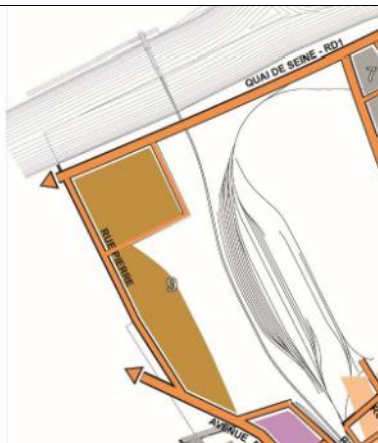


Schéma 7 : Les sous-secteurs d'orientations

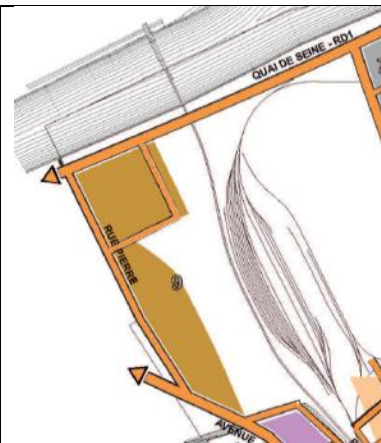
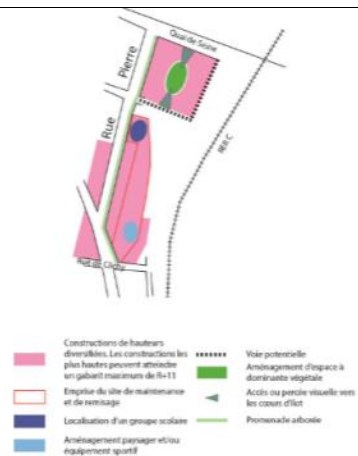
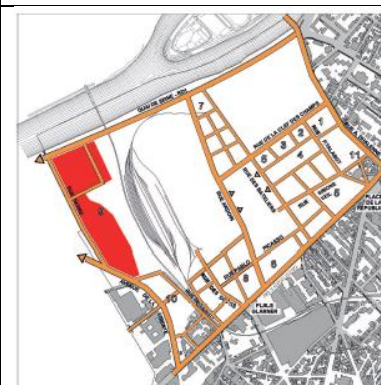


Schéma 7 : Les sous-secteurs d'orientations



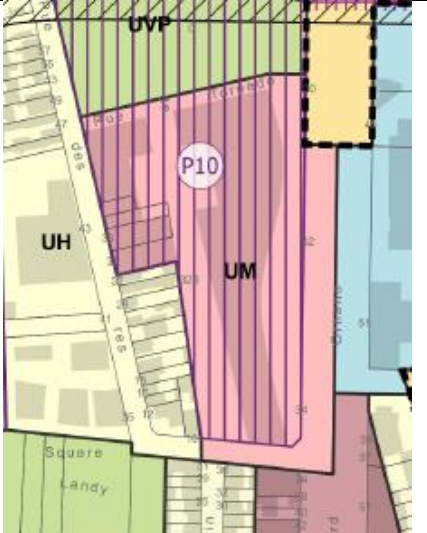
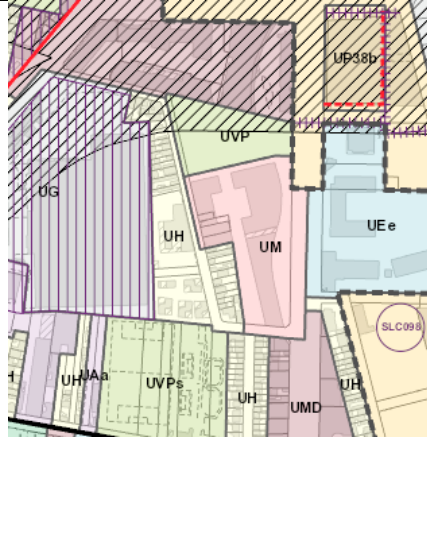
6.9 Les orientations pour le sous-secteur 9

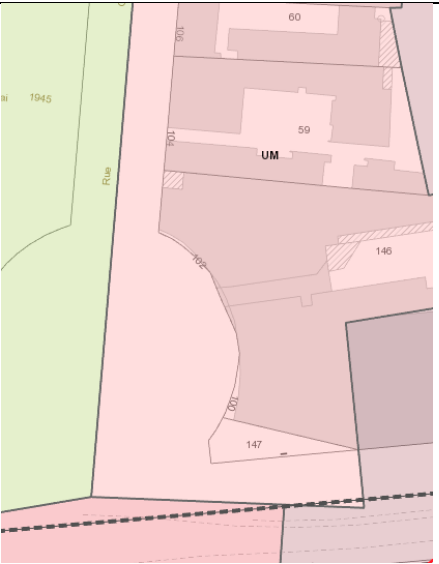


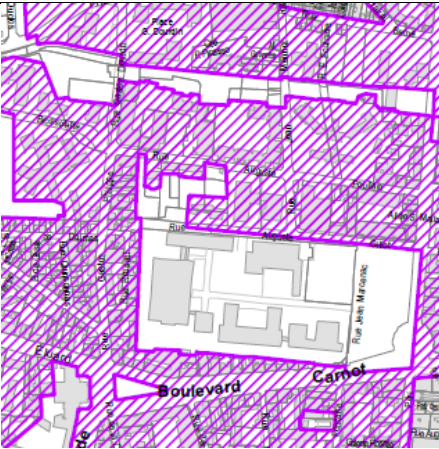
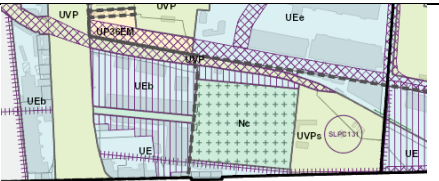
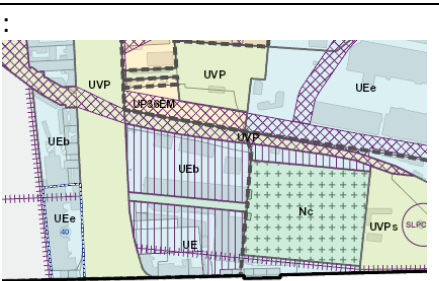
6.9 Les orientations pour le sous-secteur 9

2.3.3 Pour les modifications graphiques autres que des modifications de zonage

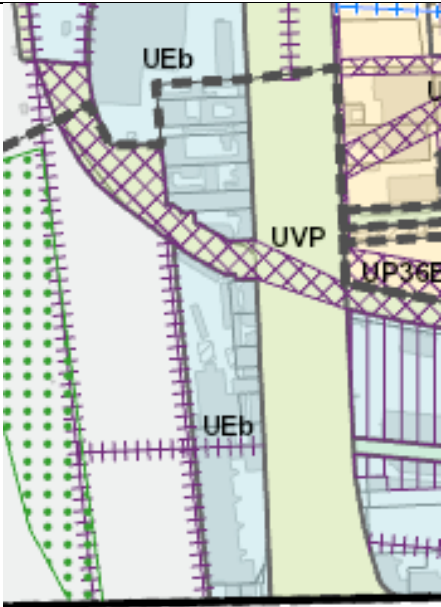
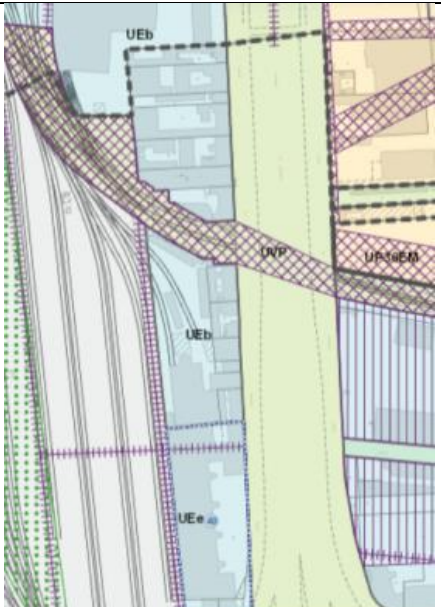
Objet de la modification	Avant modification	Après modification	Justifications	Ville(s) concernée(s)
SAINT-DENIS				
Supprimer PAPAG 15 – parcelle Y0060- 33 rue Auguste Poullain			Ce périmètre est devenu caduc depuis le 10/12/2020 donc il convient de le faire disparaître du document graphique car il ne peut plus être appliqué.	Saint-Denis

Supprimer PAPAG 10 – Parcelles : BT 0081- 82- 83- 110 – boulevard Ornano			Ce périmètre est devenu caduc depuis le 10/12/2020 donc il convient de le faire disparaître du document graphique car il ne peut plus être appliqué	Saint-Denis
Création PAPAG 24 – rue de la prairie-parcelle N 0162 Surface = 2610m²			Ce PAPAG doit permettre de réfléchir à un aménagement apaisé en lien avec les la promenade de la Basilique et la Vieille Mer, qui sont des corridors écologiques repérés par la trame verte et bleue de Plaine Commune, traduite dans l'OAP Santé et Environnement. Apaiser des poches de ville en contiguïté de ces espaces va dans le sens d'une préservation et d'une valorisation de ces corridors.	Saint-Denis

Ajout linéaire commercial (102 rue Gabriel Péri)			Il s'agit ici de pérenniser les commerces qui animent la place et de ne pas favoriser la mutation vers d'autres destinations.	Saint-Denis
Création du PAPAG 25 – rue Duclos (AD266) Surface = 7281m²			Projet à définir d'évolution d'un site très minéralisé. Ce site apparaît dans l'OAP environnement et Santé comme un secteur à végétaliser avant d'assurer le maintien et la valorisation des corridors verts sur le territoire de Saint Denis. Le projet prévoit également de désenclaver la cité Duclos et de l'ouvrir sur la ville. Elle bénéficiera également d'une très bonne desserte en transports en commun	Saint-Denis

Modification du périmètre de servitude de mixité sociale – suppression d’une adresse du dispositif (12 rue Jean Mermoz-parcelle Y0078)			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. Suite à l’enquête publique, cette demande a été retirée, le projet ayant été modifié, il n’y a plus lieu de supprimer le périmètre de mixité sociale sur cette adresse.	Saint-Denis
Extension du PAPAG N°8 dans le secteur Porte de la Chapelle Parcelles concernées = CN0047, CN0049, CN0051, CN0065, CN0066, CN0068 Surface initiale = 7377m²			· L’étude lancée par l’EPT Plaine Commune dans le secteur Sud Plaine définira les conditions d’un développement urbain intégrant pleinement les enjeux de résilience et de transition environnementales. Cet enjeu est d’autant plus fort que le périmètre de réflexion comprend des enjeux écologiques très prégnants : pollution de l’air, pollution des sols, bruit. Le PAPAG est fixé sur une partie	Saint-Denis

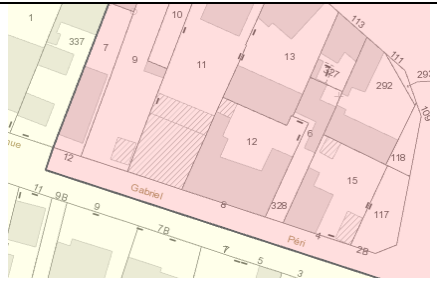
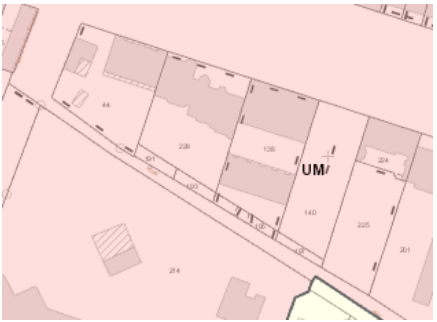
			seulement du périmètre de l'étude qui est plus large qui va du faisceau ferré jusqu'aux limites avec le périphérique, et jusqu'au canal. L'ambition est notamment de donner plus de mixité à ce secteur qui aujourd'hui n'est dédié qu'aux activités économiques en permettant la réalisation de logements, activités, commerces tout en préservant la santé et la qualité de vie des futurs habitants. Surface après modification = 11521 ² Suite à l'enquête publique : l'extension du PAPAG est supprimée.	
--	--	--	---	--

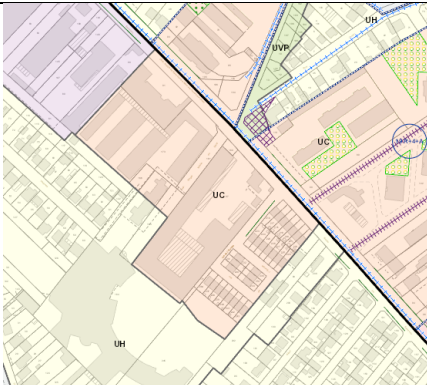
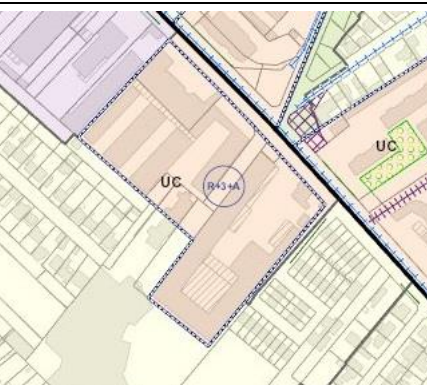
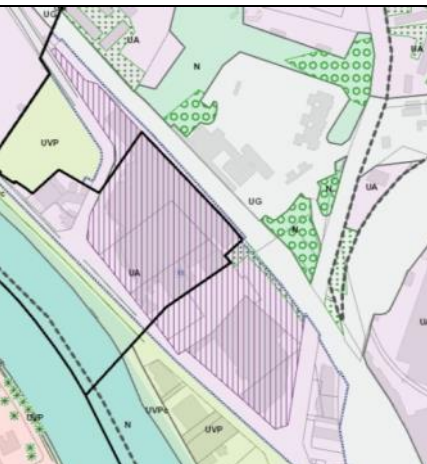
Création d'un périmètre de hauteur plafond à 40 m – secteur du Docks des alcools Parcelles concernées CN0022 – CN0056 –CN0059 6 CN0070			Dans le cadre de la réhabilitation du site du Dock des alcools, le bâtiment existant va accueillir une surélévation permettant ainsi à celui-ci de devenir une construction « d'entrée de ville » très remarquable, ainsi qu'une entrée sur le territoire de Plaine Commune.	
LA COURNEUVE				
Extension PAPAG 22 – place du 8 mai 1945 Parcelles concernées : AU0102, AU0156, AU0161, AU0162, AU0179, AU0180, AU0198, AU0218, AU0219, AU0223 Surface initiale =			Le quartier des Quatre Routes fait l'objet d'une opération d'aménagement, la concession des Quatre Routes dont le périmètre porte sur des ilots situés au nord-est et au sud-est de la place du 8 mai 1945. La Ville a donc engagé, l'acquisition de deux parcelles au 41-45 avenue Paul vaillant Couturier, parcelles qui à terme devraient accueillir un projet de	La Courneuve

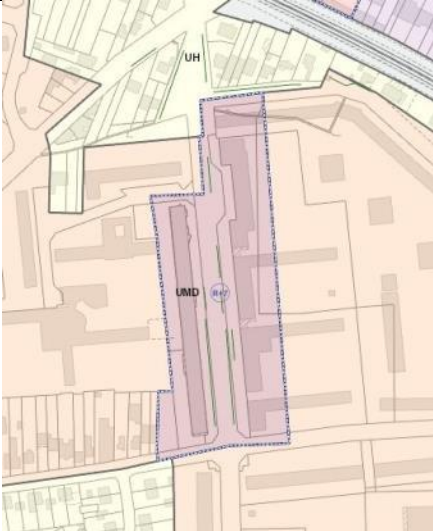
3770m ²			construction de logements et de commerces. Ces deux parcelles ont fait l'objet de la création du PAPAG au PLUI approuvé. le constat a été fait que l'ensemble de l'angle sud-ouest de la place nécessiterait une réflexion urbaine en vue de conduire ou d'encadrer sa mutation, de manière à inscrire son évolution dans la dynamique de revalorisation du tissu urbain entourant la place du 8 mai 1945, amorcé pour partie dans la concession. Surface après modification = 8514M²	
Mail Piéton des 4000 Nord – Extension de l'EVPr			Dans un souci de cohérence et afin d'assurer au mieux la préservation de cet espace vert, il convient d'étendre la protection EVPr (protection graphique pour préserver les espaces verts des grands ensembles en zone UC) jusqu'à	La Courneuve

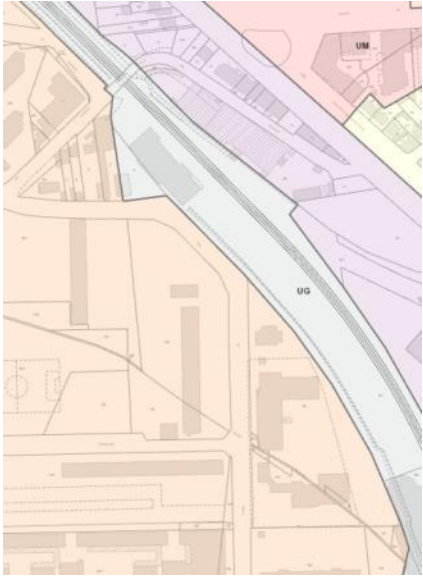
			l'immeuble petit Verlaine.	
Modification du périmètre du PAPAG P20 pour en sortir les trois parcelles en zone UH Parcelles concernées : U0004, U0005, U0006, U0007, U0008, U0009, U0011, U0012, U0013, U0014, U0015, U0165, U0166 Surface initiale = 24667 m²			Ce secteur pavillonnaire ne fait pas partie du projet global d'aménagement du quartier. Il s'agit de ne pas bloquer les évolutions classiques (besoin d'étendre un pavillon pour l'arrivée d'un bébé ou du retour au domicile d'un parent) au sein d'un quartier pavillonnaire en les retirant du PAPAG. Surface après modification = 17129 M²	La Courneuve

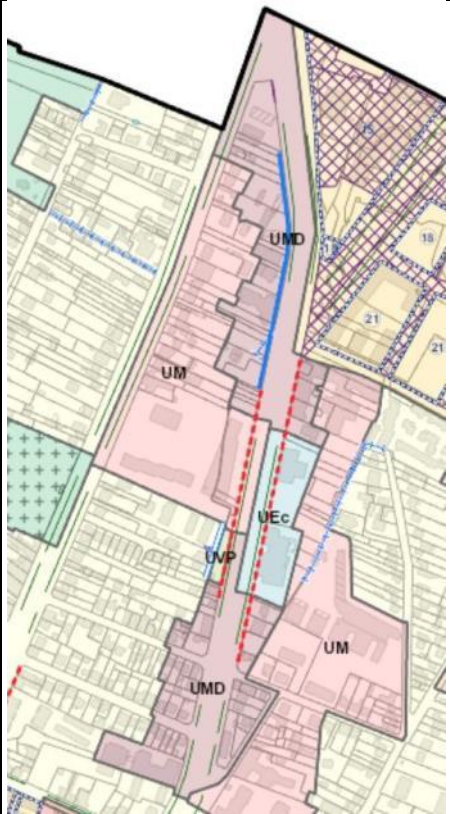
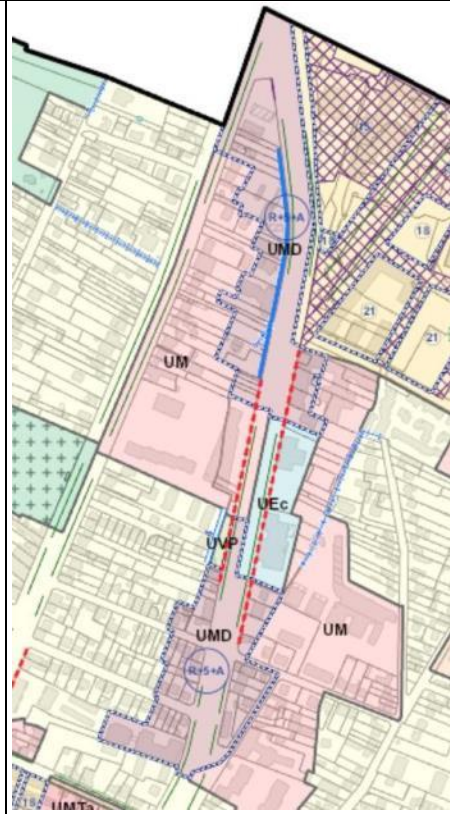
EPINAY-SUR-SEINE				
Supprimer une partie du périmètre de hauteur plafond – Îlot avenue Gabriel Péri / rue de Paris			Il n'y a pas lieu de limiter la hauteur dans l'ensemble de cet îlot mais seulement en façade, le long de l'avenue Gabriel Péri, à l'interface avec les secteurs pavillonnaires. Il s'agit de supprimer la hauteur plafond de 23m et R+5 pour revenir à la règle de hauteur de la zone UM limitée à 20m et R+4 afin de préserver les zones pavillonnaires. Pour cela, un filet de hauteur (hauteur à l'alignement) a été délimité à cet endroit-là (voir ligne ci-après) Les parcelles concernées par le périmètre de hauteur plafond après modification : 00277 – 0323- 0324- 0224- 0301- 0300 – 0278 – 0279 - 0227	Epinay-sur-Seine

Ajouter une hauteur à l'alignement rue Gabriel Péri (O0117 ; O0015 ; O0328 ; O0012 ; O0011 ; O0009 ; O0007)			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	Epinay-sur-Seine
Ajouter un filet de hauteur (hauteur à l'alignement) rue Béatus (AI0044 ; AI0228 ; AI0191 ; AI0193 ; AI0138 ; AI0195 ; AI0140 ; AI0197 ; AI0224 ; AI0225 ; AI0201 ; AI0221 ; AI0239 ; AI0240)			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	Epinay-sur-Seine

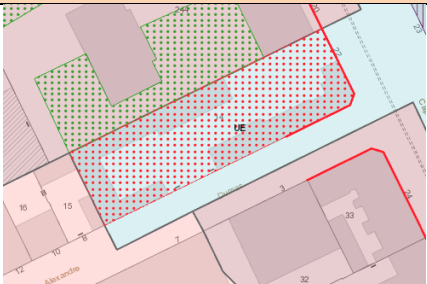
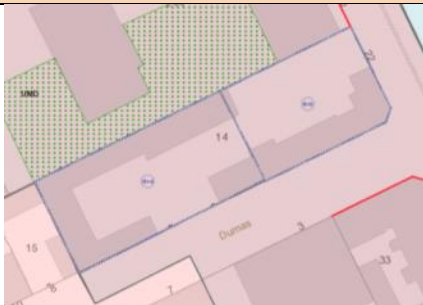
Création périmètre de hauteur plafond route de Saint-Leu - rue de l'Europe (BD0161 ; BD164 ; BD0091 ; BD0163 ; BD0097 ; BD0160 ; BD0166 ; BD0173)			Créer un périmètre de hauteur plafond R+3+Attique afin de contraindre la hauteur pour une meilleure insertion des futures constructions dans son environnement Majoritairement pavillonnaire. Il s'agit de protéger ces secteurs pavillonnaires en assurant des hauteurs plafond permettant une transition douce entre les secteurs pavillonnaires où les hauteurs sont peu élevées et les secteurs UC où les constructions peuvent atteindre 23 m	Epinay-sur-Seine
Création d'un PAPAG –Secteur de la Briche (AN0006 ; AN0007 ; AN0008 (Épinay-sur-Seine) / AF0101 ; AF0100 ; AF0002 ; AF0061 ; AF0060 ; AE0002)(Saint-Denis)			Secteur d'activité potentiellement mutable (la destination reste en attente des avancées des études sur le secteur) à proximité des bords de Seine et du fort de la Briche, secteur repéré au titre de l'OAP environnement Santé et de l'OAP de la Briche Les élus souhaitent réfléchir à un aménagement plus en adéquation avec les orientations de ces deux OAP	Epinay-sur-Seine / Saint-Denis

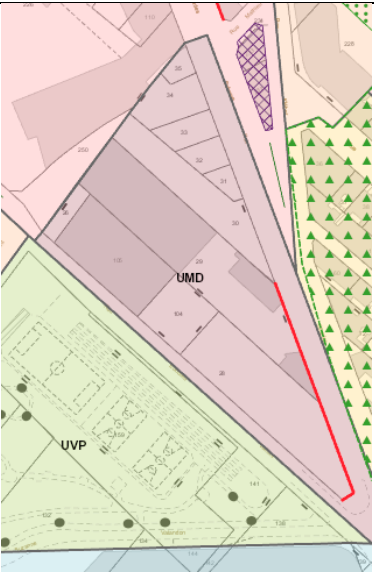
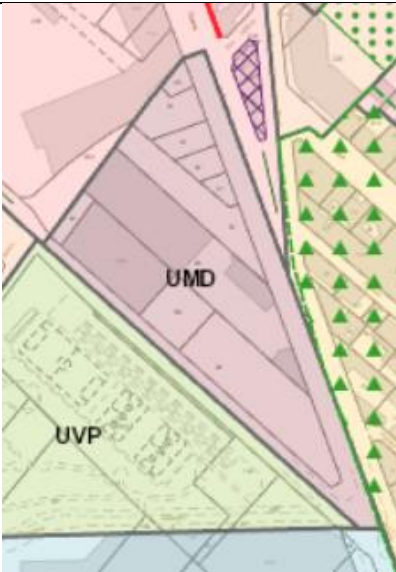
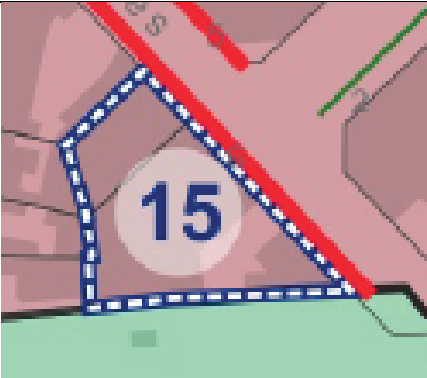
			notamment en imposant plus de sols perméables et de végétalisation pour faire le lien entre les berges et le fort.	
Délimitation d'un périmètre de hauteur plafond à R+7 (T0156, T0187, T0168, T0184, T0185, T0195, T0181, T0182, T0183, T0205, T0162, R0179, X0167, X0207)			Le Projet NPNRU du quartier d'Orgemont 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 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'Épinay-sur-Seine. Ce changement de zone augmente les obligations de pleine terre, notamment grâce au périmètre de hauteur plafond qui permet d'appliquer la hauteur maximale sur la totalité du périmètre et non pas uniquement sur rue.
--	---	--	--

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 (R+5+A au lieu des R+7 max autorisées par le règlement) des nouvelles constructions afin d'améliorer leur insertion urbaine et paysagère.	Pierrefitte-sur-Seine

Suppression du périmètre de maintien de l'activité 70-78 avenue Lénine Z0056 ; Z0057 ; Z0058			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. 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.	Pierrefitte-sur-Seine
Suppression d'une partie du linéaire commercial – Avenue Sacco et Vanzetti			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 (artisanat, restauration, activités avec accueil de clientèle) excepté les équipements publics. Or, il n'y a aucun projet d'installation d'équipement public aux rez-de-chaussée des futures constructions le long de l'avenue Sacco et Vanzetti entre la limite communale avec Saint-Denis et la Villa des	Pierrefitte-sur-Seine

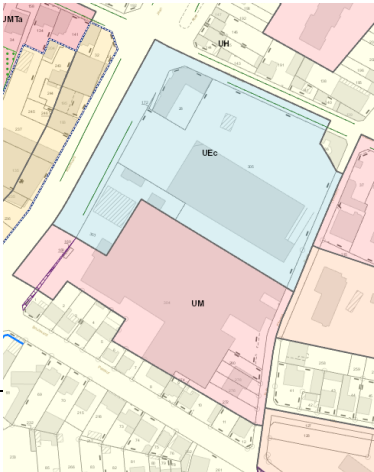
			Joncherolles. En revanche, des locaux commerciaux ont bien été aménagés au rez-de-chaussée des constructions situées à l'angle de l'avenue Sacco et Vanzetti	
SAINT-OUEN-SUR-SEINE				
Supprimer le linéaire commercial + supprimer le périmètre de maintien de l'activité – 22 rue Glarner (parcelle Q0014) et ajout de périmètre de hauteur plafond à R+5 sur une profondeur de 16m50 à partir de la rue Glarner			Cette parcelle (Q0014) est fléchée pour accueillir une résidence conventionnée du type maison de repos/jeunes travailleurs et les deux prescriptions graphiques inscrites sur celle-ci (linéaire commerciale et périmètre de maintien de l'activité) ne permettent pas la réalisation de ce projet. Il convient donc de les supprimer. La fixation de hauteurs plafond au document graphique permettra d'intégrer le projet dans le tissu urbain existant	Saint-Ouen-sur-Seine

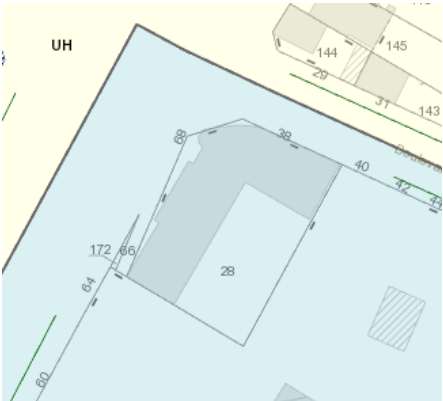
Supprimer le linéaire commercial 54 Schmidt			La Commune souhaite le développement d'un projet avec un rez-de-chaussée non commercial afin de ne pas implanter un commerce isolé, à distance des pôles commerciaux à renforcer, conformément aux dispositions de l'OAP Commerce et Artisanat qui privilégie certains poles où développer le commerce.	Saint-Ouen-sur-Seine
Traduire une hauteur plafond en nombre de niveaux			La commune souhaite traduire les hauteurs plafonds en nombre de niveaux pour le 6 rue des Rosiers et le 165 rue du DR Bauer. Il s'agit de modifier la prescription graphique en passant d'une hauteur plafond exprimée en mètres (15/13) à une hauteur plafond exprimée en niveau R+4/R+3	Saint-Ouen-sur-Seine

				
Suppression du périmètre de hauteur plafond sur les secteurs UH, UC et UM et suppression des filets de hauteur _ rue des graviers Parcelles concernées : AS 0183- 0184- 0169- 0158- 0157-0126- 0117-0116-0115- 0114-0113-0112- 0111-0110-0109- 0108-0107-0106- 0105-0104-0103- 0102-0101-0100- 0099-0098-0097- 0096-0087-0084- 0083-0082-0081- 0080-0079-0078-			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 à savoir la préservation des secteurs pavillonnaires. La suppression sur les zonages UM et UC permettra également d'appliquer les règles spécifiques en limite de zonage UH veillant ainsi à la préservation du tissu pavillonnaire.	Saint-Ouen-sur-Seine

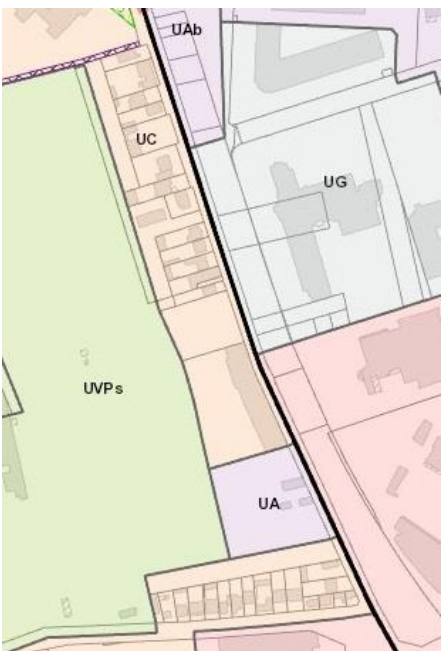
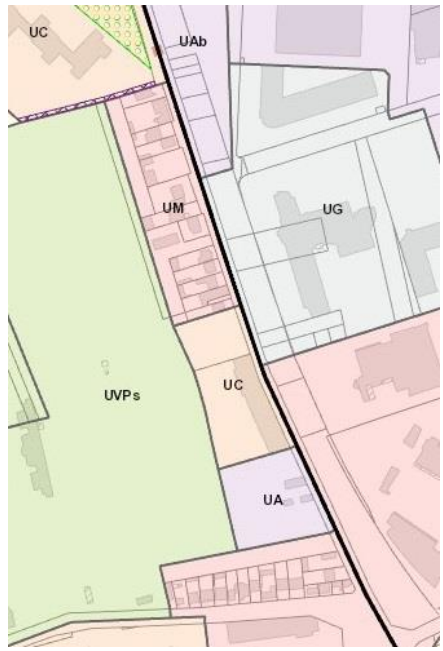
0077-0076-0044-0043-0042-0035-0033-0022				
Création d'un Espace Boisé Protégé EVP – 71 rue Arago Parcelle concernée P0254			L'inscription de l'EVP sur l'espace vert crée permet une protection accrue de cet espace. Il s'agit ici de sanctuariser les espaces verts.	Saint-Ouen-sur-Seine

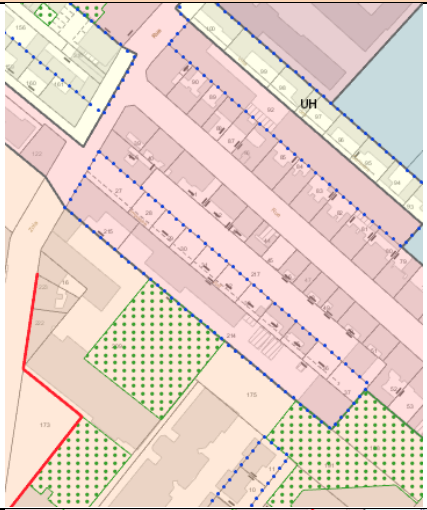
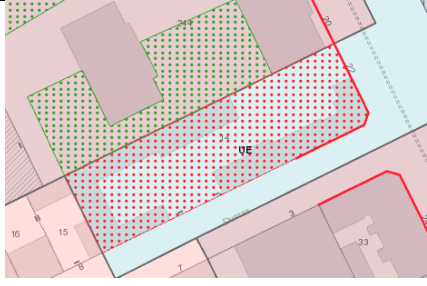
2.3.4 Pour les modifications de zonages

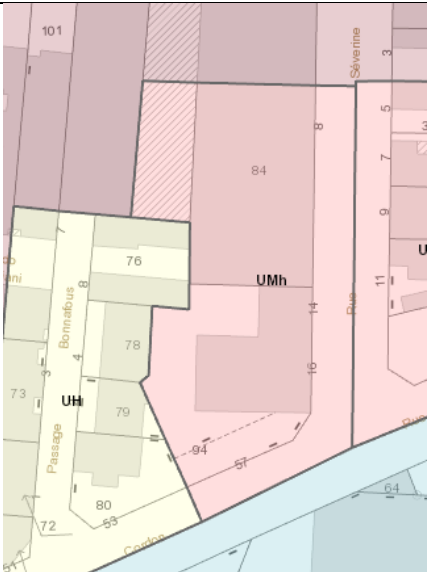
Objet de la modification	Avant modification	Après modification	Justifications	Ville(s) concernée(s)
PIERREFITTE-SUR-SEINE				
zonage UM vers UE boulevard Jean Mermoz K0304 ; K0001 ; K0168, K0169 zonage UM vers UH 34 rue Etienne Dolet K272, 274, 276, 278, 280			Permettre l'installation d'une entreprise de blanchisserie sur le territoire en cohérence avec l'axe 3 du PADD Le zonage UM inscrit sur la parcelle ne permet pas l'installation de cette activité raison pour laquelle le zonage UE est proposé (afin de faire également une continuité avec le zonage contigue)	Pierrefitte-sur-Seine

			Les parcelles restantes sont remises en zone UH car elles sont concernées par des constructions type pavillons et que la commune entend protéger son tissu pavillonnaire au maximum.	
Zonage UEc vers UM 68, boulevard Mermoz K0028			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 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.	Pierrefitte-sur-Seine
Passage de la zone UH à la zone UM Angle Gallieni – De Gaulle – République C0200 ; C0102 ;			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	Pierrefitte-sur-Seine

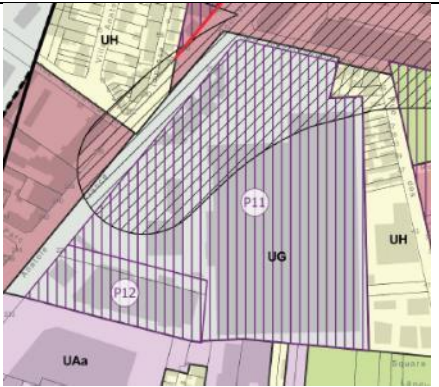
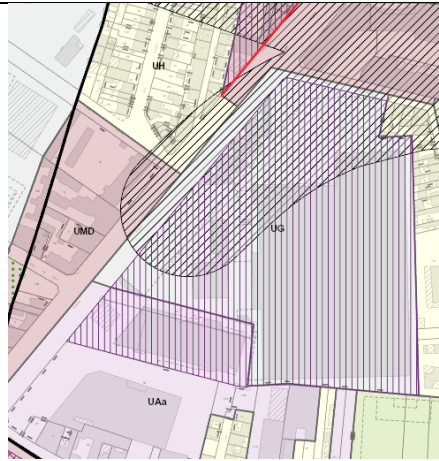
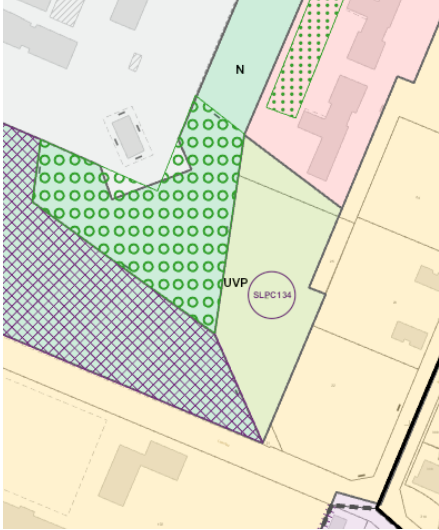
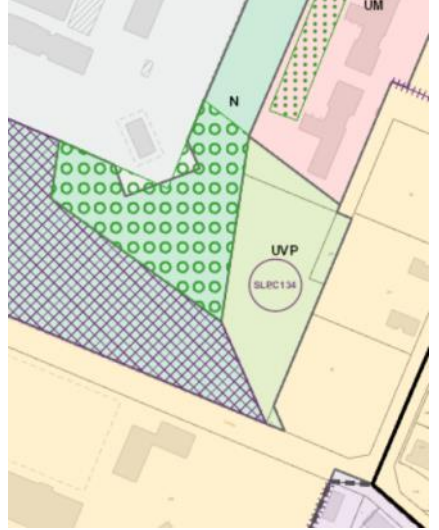
C0112 ; C0193 ; C0194 ; C0211 ; C0212 ; C0103 ; C0100 ; C0101 ; C011 ; C099 ; C0221 ; C0222 ; C0218 ; C0219 ; C0096 ; L0188 ; L0048 ; L0052 ; L0051 ; L0186 ; L0187			marquer la transition entre les immeubles et le tissu pavillonnaire.	
Zonage UH vers UM 21-25 rue Guéroux P0274 ; P0275 ; P0159			Ces parcelles 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.	Pierrefitte-sur- Seine

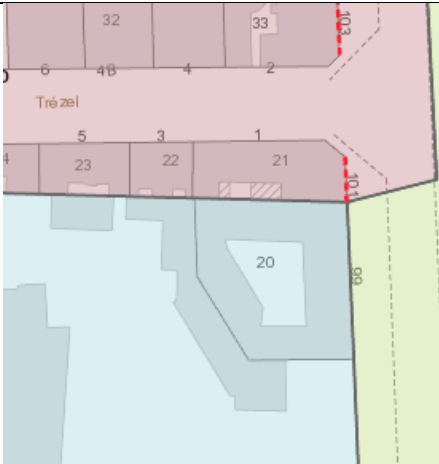
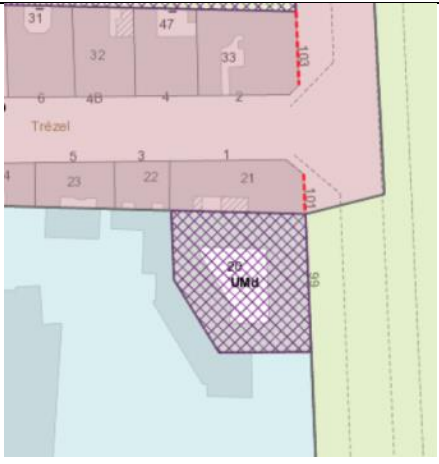
Zonage UC vers UM Rue d'Amiens AJ0071 ; AJ0088 ; AJ0079 ; AJ0002 ; AJ0004 ; AJ009 ; AJ0010 ; AJ0003 ; AJ0014 ; AJ0087 ; AJ0086 ; AJ0005 ; AJ0072 ; AJ0001 ; AJ0011 ; AJ0089 ; AJ0056 ; AJ0043 ; AJ0041 ; AJ0057 ; AJ0076 ; AJ0077 ; AJ0046 ; AJ0044 ; AJ0045 ; AJ0049 ; AJ0048 ;			Ces deux secteurs situés le 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. La commune souhaite que ces parcelles réintègrent un zonage permettant des constructions mixte avec une hauteur limitée (R+4)	Pierrefitte-sur-Seine
--	---	--	---	------------------------------

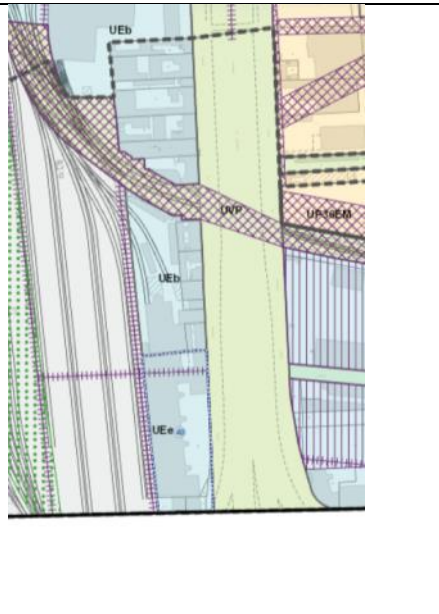
SAINT-OUEN-SUR-SEINE				
Passage du jardin de l'impasse juif en zone UM en zone NJ (Y0027-0028-0029-0030-0031-0032-0033-0034-0035-0036-0037-0217)			Pérennisation d'un jardin partagé existant	Saint-Ouen-sur-Seine
zonage UE vers (Q0014) UMD – rue Glarner			Projet de résidence type maison de repos ou jeunes travailleurs	Saint-Ouen-sur-Seine

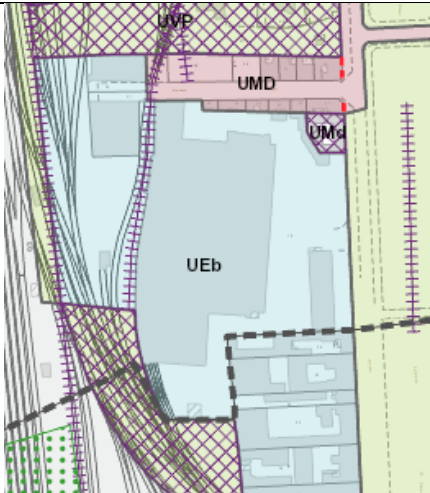
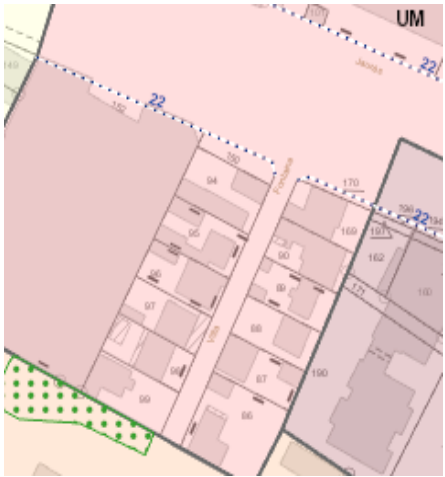
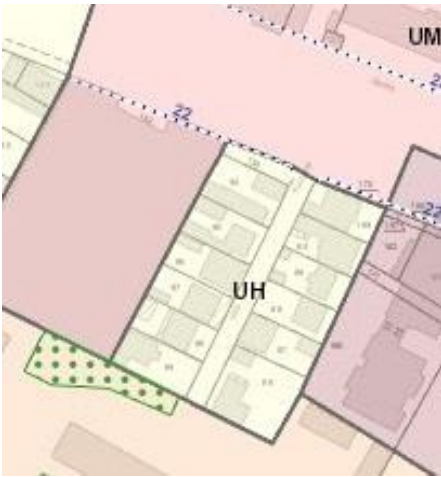
zonage UMh vers UMD – rue Séverine (AN0084 et AN0094)			Correction d'une erreur. Le zonage UMD était inscrit au document graphique au moment de l'arrêt du PLUi en mars 2019. Il s'agit de locaux commerciaux que la ville souhaite voir évoluer en zonage mixte afin de permettre la construction de logements et d'hébergement. Suite à l'enquête publique, les parcelles AN0094 / AN0084/ AN0085 / AN0093 / AN0086 sont passées en zonage UM et une hauteur plafond est instaurée sur la rue du Landy et l'angle de la rue Severine (périmètre de hauteur plafond R+7)	Saint-Ouen-sur-Seine
--	---	--	--	-----------------------------

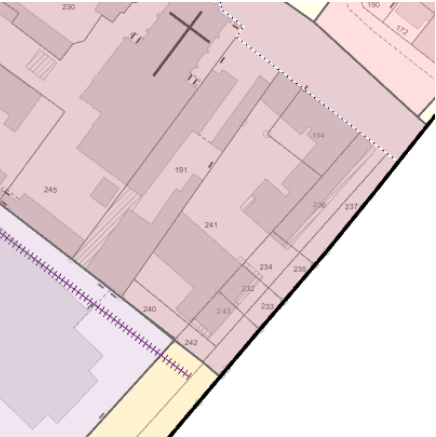
SAINT-DENIS				
Passage du zonage UG vers UMD – parcelle BQ0029-21 rue ampère			Deux zonages ont été inscrits par erreur sur la même parcelle BQ29 du fait du découpage parcellaire particulier. La majorité de la parcelle étant en zone UMD, le reliquat est passé dans le même zonage pour une meilleure lecture du document de zonage et pour coller à la destination effective des constructions actuelles et futures.	Saint Denis

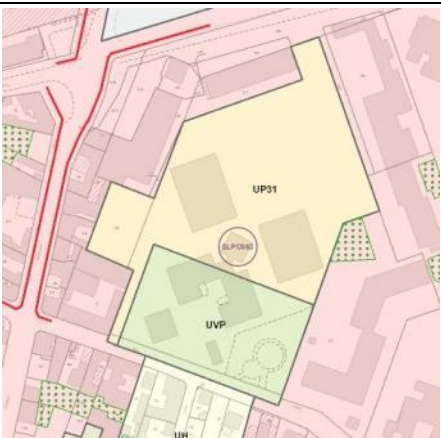
Passage du zonage UG vers UA – parcelles BS 0083 et 85 – 229 boulevard Anatole France	 Carte de zonage montrant le passage de UG à UA sur les parcelles BS 0083 et 85-229. Les parcelles sont identifiées par P11 et P12. La zone UAa est visible en bas à gauche.	 Carte de zonage montrant le passage de UG à UA sur les parcelles BS 0083 et 85-229. Les parcelles sont identifiées par P11 et P12. La zone UAa est visible en bas à gauche.	La zone UG a été étendue sur la totalité de la surface des PAPAG 11 et 12 par erreur. Les deux parcelles mentionnées ci avant n'ont pas vocation à être inscrite en UG et il convient de les remettre dans le zonage effectif des constructions présentes sur le site à savoir UAa, zone inscrite sur la majorité de l'unité foncière du constructeur Neubauer. Cela permet de mettre en cohérence le zonage avec l'activité réelle qui s'exerce sur la parcelle	Saint Denis
Fort de l'Est zonage UP33M vers UVP-étendre sur la parcelle AX0025	 Carte de zonage montrant l'extension de UVP sur la parcelle AX0025. La zone N est visible en haut à gauche. La parcelle est identifiée par SLRC134.	 Carte de zonage montrant l'extension de UVP sur la parcelle AX0025. La zone N est visible en haut à gauche. La parcelle est identifiée par SLRC134.	Mettre en cohérence le zonage avec le projet de parc (valorisation des espaces verts existants et à créer)	Saint-Denis

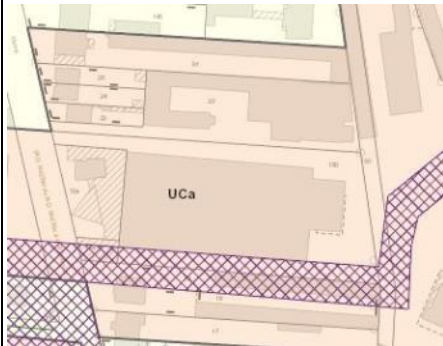
Passage en zonage UMd (99 avenue du président Wilson)			L'ambition de la commune est la réalisation de logements sociaux sur cette parcelle (concrétisé par la création d'un ER LS 100%). Pour que ce projet soit possible il faut donc autoriser la construction de logements sur cette parcelle (CO0020)	Saint-Denis
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)			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	Saint-Denis

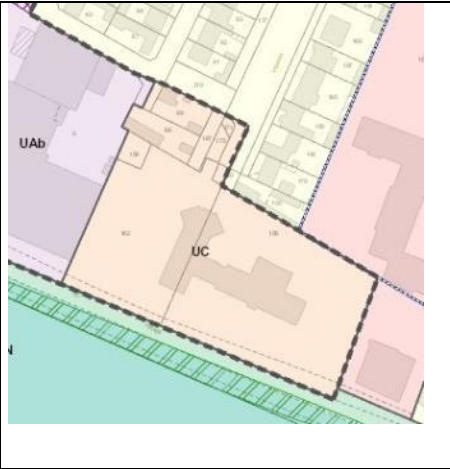
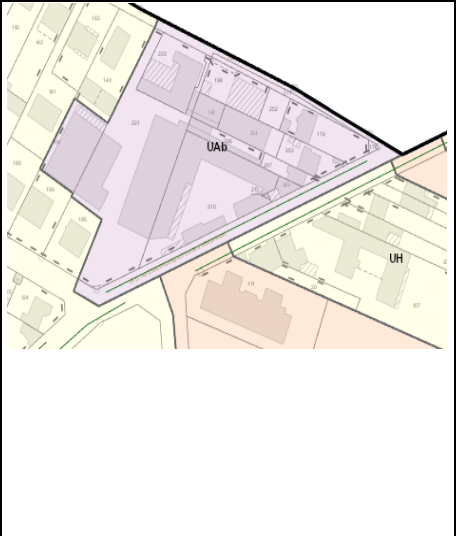
30 rue du Bailly – passage du zonage UMD vers UEb (CK0001, CK0002)			La commune ne souhaite pas permettre la reconstruction de logements dans ce secteur et préfère voir émerger des projets d'activité et bureaux mixtes.	Saint-Denis
Dock des alcool- passage d'UEb vers UEe (enseignement possible)			Permettre plus de mixité dans le programme qui est en cours de définition.	Saint-Denis

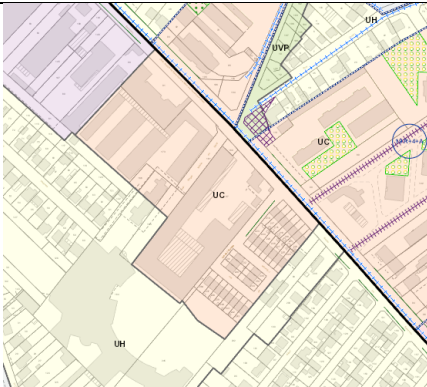
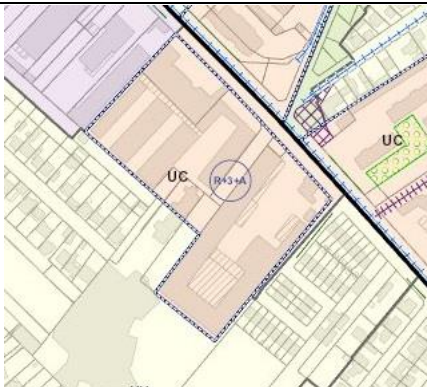
Passage de UE à UMD - Secteur Chenue – Ouest Wilson Parcelle : CO0020			Le passage du zonage UE vers UMD est demandé par la commune qui souhaite réaliser un projet de réhabilitation de logement sur cette parcelle. Cela n'est pas possible en zone UE, il faut donc inscrire un zonage qui l'autorise, en cohérence avec le tissu environnant.	Saint-Denis
LA COURNEUVE				
Zonage UMD vers UH Villa Fontaine (AN 0086 ; AN0087 AN0088 ; AN0089, AB0090 ; AN0094 AN0095 ; AN0096 AN0097 ; AN0098, AN0099 ; AN0150, AN0169 ; AN0170)			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.	La Courneuve

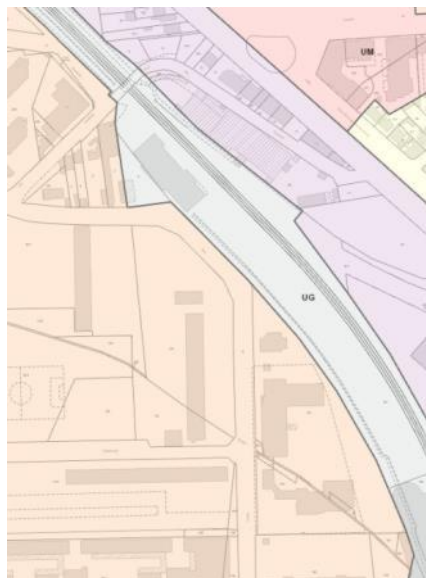
Zonage UMD et UH vers UVP Classer le square Jean Jaurès et l'espace public du 106 avenue Jean Jaurès en zone UVP (AP0235, AP0229, AP0250)			Mettre le zonage en cohérence avec l'occupation actuelle du square et de l'espace vert, ceux-ci ayant été créés après l'approbation du PLUi	La Courneuve
Zonage UMD et UVP sur le square Maria Montessori existant (AV0191 ; AV0240 AV0242)			Zoner le parc existant dans le zonage qui correspond : zone UVP pour les parcs et jardins du territoire Cela permet d'ajouter une protection supplémentaire au parc car ce zonage ne pourra plus être modifié que par une procédure de révision.	La Courneuve

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.			Prise en compte de l'emprise du square pour une meilleure protection de l'espace vert.	La Courneuve
Zonage UA vers UH de trois parcelles adressées 90-92 rue de la Convention (U0135 ; U0134, U00003)			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.	La Courneuve

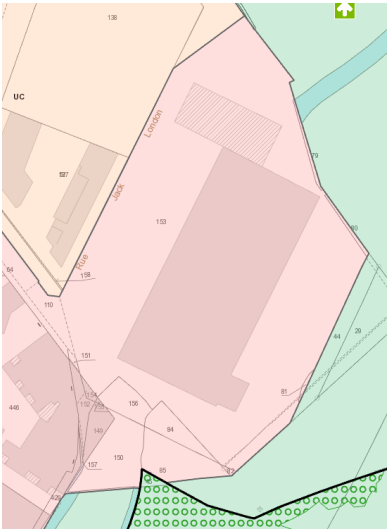
EPINAY-SUR-SEINE				
Zonage UH vers UCa (AY0091 ; AY0025 ; AY0024 ; AY0023 ; AY0022 ; AY0124 ; AY0122 ; AY0150 ; AY0019 ; AY0018 ; AY0017 ; AY0109)			Modification du zonage UCa dans le cadre du projet NPNRU La source-Les Presles. Le périmètre du projet de NPNRU est principalement classé en zone UCa au 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. Il s'agit d'un projet d'intérêt collectif qui fera l'objet d'une déclaration d'utilité publique lorsque le projet sera finalisé (il n'était pas suffisamment avancé au moment de l'élaboration du PLUi pour qu'il puisse être transcrit dans le document de zonage)Seules 3 parcelles pavillonnaires sont concernées.	Epinay-sur-Seine

zonage UAb vers UC Villa Charles (AK0162, AK0160, AK0156, AK0171, AK0175, AK0167, AK0088, AK0089, AK0158)			Permettre le développement de logements en accession et d'une résidence senior sur une parcelle qui ne sera plus occupée par des activités économiques, l'entreprise est toujours présente mais souhaite se localiser ailleurs.	Epinay-sur-Seine
Zonage UAb vers UC Avenue Jean Jaurès (L0221, L0222, L0196, L0198, L0177, L0252, L0179, L0178, L0254, L0253, L0206, L020, L0249, L0213, L0210)			Site Mokarex :, Classement de la parcelle en zone UC pour permettre le développement d'un projet de logements sur un ancien site industrielle. Le site est inséré dans un secteur d'habitat pavillonnaire. Les règles applicables à toutes les parcelles en limite de zone UH, notamment le prospect de H = L, permettra d'assurer la transition urbaine entre les pavillons et les futures constructions de logements	Epinay-sur-Seine

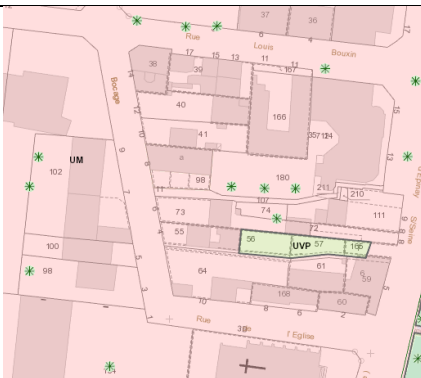
zonage UC vers UH (BE0216 à BE0243, BD0171) Rue de l'Europe			Préserver ce secteur pavillonnaire qui présente des qualités architecturales et urbaines	Epinay-sur-Seine
Zonage UC vers UMD - rue de Marseille (T0156, T0187, T0168, T0184, T0185, T0195, T0181, T0182, T0183, T0205, T0162, R0179, X0167, X0207)			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 modification du PLUi. Seuls les	Epinay-sur-Seine

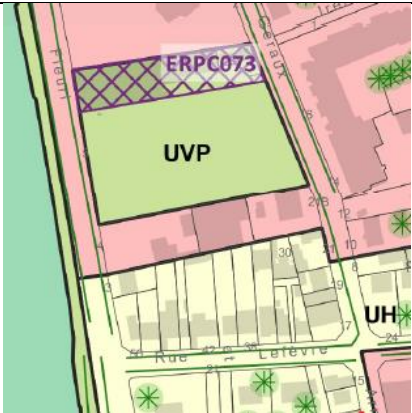
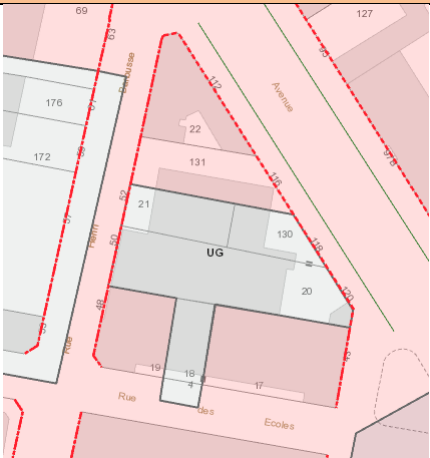


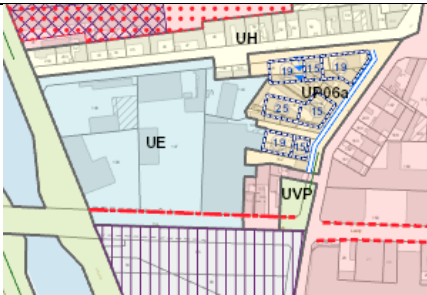
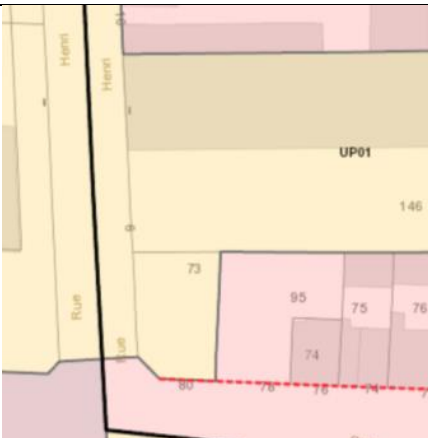
secteurs Nord Marseille et le lot 6a font l'objet d'une modification de classement de manière à retravailler le projet de façon plus contemporaine qu'avec les règles de la zone UCa issues du PLU d'Epinay-sur-Seine. Ce changement de zone augmente les obligations de pleine terre dans la mesure où il permet de construire plus haut et de dégager de l'espace au sol.

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. La hauteur maximum prévue à l'heure actuelle pour les constructions le long du parc est R+4 niveaux.	Stains

zonage UH vers UA et de la zone UA vers la zone UAe – ZAE Gambetta (K0297, K0296, K0295).			Perspective de mutation de la ZAE Gambetta, le maintien du zonage pavillonnaire viendrait contraindre de manière importante les perspectives d'aménagement Ce secteur identifié au titre du patrimoine (fiche patrimoniale document 4.1.3), est susceptible d'accueillir des projets d'activités comprenant une partie de formation. Or, en zone UA, cela est interdit. Une partie de la parcelle K0297 et K0296 sont classées en zone UH alors qu'elles font partie de la ZAE Gambetta.	Stains
--	---	--	--	---------------

L'ÎLE-SAINT-DENIS				
parcelles UH vers UM (F137 et F138)) – 20 quai de la marine			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.	Ile-Saint-Denis
passage de parcelles de la zone UM vers zone UH – rue du bocage (J0111; J0055;J0073;J0064; J0098;J0041;J0040; J0038;J0039;K0100; K0098)			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.	Ile-Saint-Denis

Passage des parcelles de la zone UM vers la zone UH (G41/G52/G53) – quai du saule fleuri			Le zonage UH correspond mieux à la typologie des constructions de ces trois parcelles qui abritent des pavillons.	Ile-Saint-Denis
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	Aubervilliers

			d'un hôtel.	
Passage de parcelles de la zone UE vers la zone UM (H0199, H0148, H0147, H0149 et H0144)			Ce changement de zonage permettra une évolution du site, en cohérence avec les projets avoisinants (logements).	Aubervilliers
Passage de la zone UM vers UP01 – parcelle G0073 – 80 rue du Landy			La parcelle G0073 a été inscrite en zone UM alors qu'elle appartient au Projet de renouvellement Urbain Cristino garcia, pour lequel le zonage UP01 a été créé. Il s'agit du zonage mitoyen à la zone UM. Il y a eu une erreur lors du tracé des deux zones dans ce secteur.	Aubervilliers

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 (projet de logement de plus de 7000m²). 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 lorsque l'on passe d'un zonage où l'habitation n'était pas autorisé vers un zonage où cette destination est permise.

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

Lors de l'élaboration du PLUi, il a été décidé d'intégrer les éléments constitutifs du dossier de plan de zonage pluvial alors que celui-ci n'avait pas encore fait l'objet de l'enquête publique prévue par le code de l'environnement. L'EPT souhaitait afficher son ambition en matière de zonage pluvial et habituer le pétitionnaire à s'y reporter.

Suite à l'enquête publique relative au Plan de zonage pluvial de l'EPT Plaine Commune, quelques éléments ont été modifiés à la marge. Il convient néanmoins de les intégrer dans le PLUi tels qu'ils ont été approuvés par la délibération du conseil de territoire du 25 mai 2021.

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	Evolution en hectares
Zones U (total)	Zones urbaines	3952	82,8 %	3936	83%	-16
UMD	Mixte dense	408	8,5 %	383	8,1%	-25
UMT	Mixte traditionnelle	121	2,6 %	121	2,6%	0
UM	Mixte	517	10,9 %	524	11,1%	+7
UC	Habitat collectif	410	8,6 %	411	8,6 %	+1
UH	Pavillonnaire	624	13,1 %	626	13,2 %	+2
UE	Economique mixte	166	3,4 %	167	3,5 %	+1
UA	Activités	524	11 %	525	11, 1%	+1
UG	Grands équipements et grands services urbains, voies d'eau	422	8,8 %	413	8,7 %	-9
UVP	Zone urbaine verte paysagère	240	5 %	247	5,2 %	+7
UP (39 zones)	Zones de projet	520	10,9 %	519	10,9 %	-1
Zone N (total)	Naturelle	795,5	16,7 %	796,5	16,8 %	+1
N	Naturelle	320	6,7 %	320	6.8 %	0
N2000	Natura 2000	301	6,3 %	301	6,3 %	0
Nc	Cimetières paysagers	120	2,5 %	120	2,5 %	0
Nj	Jardins familiaux, partagés, ouvriers	46	1,0 %	47	1,0 %	+1
Ns	STECAL	8,5	0,2 %	8,5	0,2 %	0
Zone A (total)	Agricole	9	0,2 %	9	0.2%	0

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.

Pour les modifications de surface des emplacements réservés, et de parcelles pour les servitudes de localisation, les principales justifications sont les suivantes :

- _ - erreur matérielle lors de l'élaboration du PLUi (mauvaises parcelles inscrites dans les documents, erreur dans les bases de données fournies par les partenaires pour l'inscription de emplacements réserves, parcelles inexistantes....)**
- évolution des projets depuis l'approbation du PLUi qui permet d'affiner les besoins en équipements publics et permet de redessiner les servitudes nécessaires à leur réalisation.**

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
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
ERCO193	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Création d'une voie entre la rue des Bateliers et la rue Ardoïn (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
ERC234	Voirie	Stains	Création d'un espace public	Commune	3887 m ²	L'ER a été défini par erreur sur la totalité des parcelles alors qu'un emplacement réservé d'une largeur 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

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
SLPC013	Voirie	Aubervilliers	Nord-sud îlot Réchossière et voies est-ouest entre Quentin et	Plaine Commune	– AS0045 – AS0050 – AS0051 – AU0088 – AP0151 – AP0160 –	Suppression parcelles : AS0045 – AS0050 - AP0218 – AP0219

			SLPC036		AP0218 – AP0219	
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
SLPC022	Voirie	Aubervilliers	Liaison à travers l'ilot 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
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
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 ».
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
SLPC074	Voirie	La Courneuve	Mail paysagé reliant le bd Pasteur au parc Jean Moulin à travers l'ilot 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
SLPC080	Voirie	La Courneuve	Création d'une sente ou voie entre la rue Francis de Pressensé à	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.

			Aubervilliers et la sente du Hareng			
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
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
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
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
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
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	Conserver uniquement la parcelle G137 pour mise en cohérence avec le projet d'aménagement de la ZAC des Docks

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
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
SLPC168	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Liaison vers la rue du Docteur Bauer	Plaine Commune	AM :11-13	Ajout de parcelles : AM0054, AL0143
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	Conserver 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
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
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
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
SLCO184	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Verticale des Docks (Est)	Concédant	H0025 - I0024 - J : 43 - 49 - 63 - 74	Conserver 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
SLCO185	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Création d'une voie dans le prolongement de la rue Clé des Champs	Concédant	J0043	Ajouter la parcelle J97 pour mise en cohérence avec le projet d'aménagement de la ZAC des Docks
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
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

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
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
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
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
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
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
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

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.
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 m²	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
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 m²	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. 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.
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 m²	A été supprimé par délibération du conseil départemental.

2.4.4 Suppression d'une SL

Servitude de localisation concernée	Objet	Commune	Description	Bénéficiaire	Surface	Modification Justifications
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
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
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.
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.
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

2.4.5 Création d'une SL ou d'un ER

	Objet	Commune	Description	Bénéficiaire	Surface/ Parcelles	Modification Justifications
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 Surface = 6061 m ²
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.

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 Crèveceur.
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.
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.

2.4.6 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 % énoncés dans les emplacements réservés pour logement de logements sociaux. Il s'agit des logements sociaux tels que définis par l'article L 302-5 du Code de la construction et l'habitation incluant les nouveaux dispositifs de BRS (bail réel solidaire) et PSLA (prêt social location accession)

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 m²	Devient Logement libre dans le but de favoriser la mixité sociale à l'échelle du quartier Surface : 391m²
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 : 1087m²
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 : 1028m²
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 : 3793m²
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 : 382m²

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 Suite à l'enquête publique cet ERPC020 est supprimé du dossier de modification n°1
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 Suite à l'enquête publique cet ELPC0017 est supprimé du dossier de modification
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 .

2.5 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'Etablissement Public Territorial Plaine CommuneT. 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 (assainissement, réseau de chaleur, ramassage des ordures ménagères)

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* ».

La modification de la profondeur requise pour la pleine terre qui passe de 2m au centre de la terre 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	80 % au moins des surfaces libres de toute construction doivent obligatoirement être végétalisés (pelouse, arbustes, buissons...), entretenus en bon état et 20 % de la

	en pleine terre.	surface totale de l'unité foncière doivent être traité 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 la mettre à jour avec les documents approuvés par arrêté en janvier 2020. Cette pièce détaille les surfaces nécessaires pour l'installation des bacs pour le ramassage des ordures ménagères. C'est en se basant sur ce document que les services gestionnaires rendent leur avis sur les permis de construire déposés sur le territoire.

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 PLUi lui-même ; les pratiques de l'EPT conduisant également à une mise à jour régulière de ces pièces.

- Liste des espèces végétales 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 (pour la collecte via le système de colonnes enterrées).

2.7 COMPATIBILITE AVEC L'ARTICLE L153-41 DU CODE DE L'URBANISME

La modification n°1 du PLUi de Plaine Commune prévoit le passage d'un secteur initialement zoné en zone urbaine (UM) vers un zonage naturel (Nj) venant ainsi réduire une zone urbaine.

De plus, certaines modifications de zonage viennent réduire les possibilités de construire notamment lorsque des parcelles initialement zonées en zone urbaine mixte ou dense passent en zone pavillonnaire.

Pour ces deux raisons, conformément aux dispositions de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, la procédure mise en œuvre est celle de la modification de droit commun.

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.

