

2. Rapport de présentation

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Paris Terres d'Envol

- PLUi approuvé par le Conseil de Territoire du 07 juillet 2025

Sommaire du document

- 1. Introduction**
- 2. Objet de la modification**
- 3. Choix de la procédure**
- 4. Présentation et justification des modifications**
 - A. Ajustements mineurs de rédaction des dispositions
 - B. Précision de certaines définitions du lexique
 - C. Correction d'erreurs matérielles
 - D. Mise à jour des annexes
 - E. Ajustements mineurs sur les documents graphiques

1. Introduction

Le **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)** de Paris Terres d'Envol est le document de référence qui encadre l'aménagement, la protection de l'environnement et les règles de construction sur les 8 communes du territoire.

POURQUOI UNE MODIFICATION DU PLUi ?

Après son entrée en vigueur, la mise en application quotidienne du règlement lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en évidence la nécessité de procéder à des ajustements de nature technique.

C'est pourquoi le Territoire de Paris Terres d'Envol a engagé lors du Conseil de Territoire du 15 décembre dernier une "**Modification Simplifiée**" de son **PLUi**.

En droit de l'urbanisme, la modification simplifiée est une procédure d'ajustement. Elle permet de corriger des erreurs matérielles, de préciser la rédaction de certains articles ou d'adapter des règles mineures. **Elle ne permet en aucun cas de remettre en cause les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, ni de réduire les protections environnementales majeures du territoire.

L'objectif principal de cette démarche est de **sécuriser juridiquement les projets** (ceux des habitants comme ceux des aménageurs) et de faciliter la lecture et l'application du PLUi.

2. Objet de la modification

Le présent rapport de présentation expose l'ensemble des évolutions du PLUi intégrées dans le cadre de la modification simplifiée n°1.

Afin de faciliter la lecture et la compréhension des ajustements apportés, la notice est structurée en grandes catégories d'évolution, détaillées comme suit :

1. Ajustements mineurs de rédaction des dispositions

Cette catégorie regroupe les modifications destinées à clarifier certaines rédactions, notamment pour en faciliter l'instruction dans le cadre des autorisations d'urbanisme, ainsi que les corrections visant à résoudre des incohérences entre deux règles.

2. Précision de certaines définitions du lexique

Cette catégorie vise à affiner plusieurs définitions du lexique, afin de faciliter l'application des règles et de réduire les marges d'interprétation.

3. Correction d'erreurs matérielles

Cette catégorie rassemble les erreurs manifestes résiduelles non identifiées lors de l'élaboration du PLUi. Elles concernent principalement des défauts d'affichage d'orientations sur les documents graphiques, des contradictions entre dispositions réglementaires, ou encore une prise en compte incomplète de demandes émanant des personnes publiques associées ou des communes.

4. Mise à jour des annexes

Cette catégorie comprend l'ensemble des évolutions apportées aux annexes : mises à jour liées aux changements intervenus — notamment s'agissant du plan des Zones d'Aménagement Concertées — ainsi que la complétude d'annexes manquantes.

5. Ajustements mineurs sur les documents graphiques

Il s'agit d'ajustements ponctuels ne modifiant pas le dispositif réglementaire, tels que la redélimitation de certains emplacements réservés ou des rectifications marginales de limites de zones, destinées à prendre en compte l'évolution de projets ou de formes urbaines.

3. Choix de la procédure

La pratique du document depuis son approbation a permis de mettre en évidence des évolutions nécessaires, notamment des règlements écrits et graphiques, afin de faciliter la compréhension de certaines règles, voire de modifier certains points de manière à mieux atteindre les objectifs poursuivis, ainsi que pour rectifier un certain nombre d'erreurs matérielles qui n'avaient pas été identifiées lors de l'élaboration du document.

La présente modification constitue une modification simplifiée, qui entre dans le champ d'application des articles L.153-41, L.153-45 et L.153-46 du Code de l'urbanisme.

Le recours à cette procédure est possible :

- Lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle,
- Lorsque la modification n'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Lorsque la modification ne diminue pas les possibilités de construire,
- Lorsque la modification ne réduit pas la surface urbanisée ou à urbaniser,

Dans des cas particuliers :

- Majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme (nota : ces cas correspondent à des majorations pour la réalisation de logements sociaux ou de logements intermédiaires ou pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale),
- Suppression du dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme dans des secteurs limités (sous réserve de justification spéciale liée à la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines),
- Dans des cas exceptionnels correspondant au II de l'article L153-31 du code de l'urbanisme en cas de modification pour soutenir le développement des énergies renouvelables,
- Création de secteurs au sein desquels toutes les constructions sont à usage exclusif de résidence principale (disposition créée par la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale)

Les ajustements présentés ci-après entrent dans le champ de la procédure de modification simplifiée.

4. Présentation et justification des modifications

A. Ajustements mineurs de rédaction des dispositions

Cette partie rassemble les modifications destinées à clarifier certaines rédactions, afin de faciliter l’instruction des futures autorisations d’urbanisme, ainsi que celles visant à corriger des incohérences entre différentes dispositions du règlement.

4. Présentation et justification des modifications

A. Ajustements mineurs de rédaction des dispositions

RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS

COMMUNE	OBJET	DESCRIPTIF	PAGE
AULNAY-SOUS-BOIS	Le stationnement voiture	Application des normes officielles NF P 91-100 et NF P 91-120 aux largeurs de rampes et aux girations	9
	Linéaires de façade en zone U1 (pavillonnaire)	Ajustement de rédaction de la disposition visant à la limitation des linéaires de façades.	10
	Implantation des annexes	Précision sur le cas particulier des annexes sur une disposition particulière en zone U1 (pavillonnaire)	11
	Le stationnement vélo	Précision sur la possibilité d'implanter des racks doubles dans les espaces de stationnement vélo.	12
	Précision sur mode de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives	Précision de la hauteur qui doit être prise en compte pour le calcul du retrait dans l'indice 2-A de la zone U1 (pavillonnaire).	13
	Généralisation des dispositions spécifiques concernant l'efficacité énergétique des constructions en zone U7 (équipement)	Généralisation des dispositions particulières pour les ITE et l'utilisation de matériaux biosourcés aux dispositions particulières de hauteur	14
LE BLANC-MESNIL	La création de logement en zone U1 (pavillonnaire)	Intégration d'un renvoi aux dispositions particulières concernant la division de logements existant dans le tableau de destination des constructions de la zone U1.	15
	La création de logement en zone U1 (pavillonnaire)	Précision apportée concernant le calcul des superficies minimales des logements autorisés en cas de création de logements au sein d'une construction existante.	16
	Implantation des constructions en zone U1 (pavillonnaire)	Ajustement à la marge des exceptions concernant l'implantation d'éléments constructifs au-delà de la bande de constructibilité de 20 mètres.	17
	Implantation des constructions en zone U1 (pavillonnaire)	Reformulation apportée concernant les modalités d'implantation des constructions en cas d'existence d'une construction en limite séparative du terrain concerné.	18
	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres en zone U1 (pavillonnaire)	Précision apportée concernant les possibilités d'utilisation de la dérogation visant le cas particulier de l'implantation des extensions des constructions existantes.	19

4. Présentation et justification des modifications

A. Ajustements mineurs de rédaction des dispositions

COMMUNE	OBJET	DESRIPTIF	PAGE
LE BLANC-MESNIL	Implantation des constructions en zone U3 (mixte) au sein de l'indice 2C	Précision de la rédaction concernant les règles d'implantation sur les limites séparatives selon la largeur des terrains en zone U3 (mixte).	20
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone U3 (zone mixte)	Mise en cohérence du dispositif réglementaire de l'indice 2-N	21
	Les clôtures sur limites séparatives et les voies piétonnes en zones U1 (pavillonnaire)	Autorisation de clôtures plus variées que le mur plein, et rappeler la règle sur le passage de la petite faune.	22
	Les couleurs des matériaux	Ajout d'un nuancier pour illustrer une règle déjà existante.	23
	Les annexes	Ajout d'une souplesse pour le traitement des façades des annexes.	24
	Les annexes	Précision de la règle dans le cas d'une rénovation d'une annexe qui était jusqu'alors non définie.	25
	Les vérandas	Ajout d'une souplesse à la règle concernant l'implantation des vérandas.	26
	Numérotation des dispositions concernant les façades	Réorganisation des dispositions en fonction des zones concernées.	27
	Les balcons filants	Précision de la règle pour limiter le développement des balcons filants.	28
	Les panneaux solaires en toiture	Précision de la règle lorsque les panneaux solaires sont visibles depuis la rue.	29
	Le stationnement	Renumérotation et création d'un titre pour les dispositions de stationnement relatives au patrimoine.	30
	Lotissements	Indication concernant la prise en compte des cahiers des charges de lotissement de plus de 10 ans	31
SEVRAN	Précision concernant le règlement des hauteurs au sein de la zone UPSE (projet)	Ajustement de la rédaction concernant le mode de calcul de l'étage en retrait. Cet ajustement ne modifie pas la règle.	32
VILLEPINTE	Les largeurs de terrain en zone U1 (pavillonnaire)	Clarification des seuils de largeur de terrain pour les règles d'implantations sur les limites séparatives.	33
TREMBLAY EN FRANCE	Suppression d'une règle inopérante	Une disposition particulière de l'indice 5i de la zone U6 (activités économiques) est inopérante. Elle est supprimée.	34

4. Présentation et justification des modifications

A. Ajustements mineurs de rédaction des dispositions

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
ASB4	5.2 Dispositions écrites	<p>Dimensionnement des places de stationnement :</p> <p>Les dimensions des places devront répondre a minima aux normes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La <u>norme NF P91-100</u> pour les parkings accessibles au public. • La <u>norme NF P91-120</u> pour les parcs de stationnements privés. 	<p>Dimensionnement des places de stationnement :</p> <p>Les dimensions des places, des largeurs de rampe et des girations au sein des parcs de stationnement devront répondre a minima aux normes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La <u>norme NF P91-100</u> pour les parkings accessibles au public. • La <u>norme NF P91-120</u> pour les parcs de stationnements privés.
Objet de la modification			
<p>STATIONNEMENT :</p> <p>Application des normes officielles NF P 91-100 et NF P 91-120 aux largeurs de rampes et aux girations</p>			
Justification			
<p>Ces normes minimales s'appliquent de facto aux aménagements de stationnement. Le PLUi les mobilise déjà pour définir la superficie des emplacements.</p> <p>Afin d'accompagner plus efficacement les porteurs de projets dans la conception des aires de stationnement, le PLUi les utilisera également comme référence pour les largeurs des rampes d'accès ainsi que les girations à l'intérieur des parcs de stationnement.</p>			

4. Présentation et justification des modifications

A. Ajustements mineurs de rédaction des dispositions

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
ASB10	5.4 Règlement des zones	<ul style="list-style-type: none"> • Dispositions particulières concernant les linéaires de façade : <p>Les linéaires de façade sur rue et en limite séparative sont limités à 15 mètres (20 mètres sur la commune de Drancy pour les façades sur rue) maximum pour les constructions à destination de logement (hors annexes).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dispositions particulières concernant les linéaires de façade : <p>Les linéaires de façade sur rue et en vis-à-vis des limites séparatives sont limités à 15 mètres (20 mètres sur la commune de Drancy pour les façades sur rue) maximum pour les constructions à destination de logement (hors annexes).</p>
<p>Objet de la modification</p> <p>DISPOSITION CONCERNANT LES LINEAIRES DE FACADE EN ZONE U1</p> <p>Ajustement de rédaction de la disposition visant à la limitation des linéaires de façades.</p>			
<p>Justification</p> <p>Cette modification vise à mieux traduire l'esprit de la règle, qui cherche à limiter la taille des constructions isolées afin de préserver le gabarit bâti caractéristique de la zone U1, à dominante pavillonnaire. L'ajustement permet d'étendre l'application de la règle aux parties de façades en retrait des limites séparatives, et non plus seulement à celles implantées directement sur ces limites.</p>			

4. Présentation et justification des modifications

A. Ajustements mineurs de rédaction des dispositions

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
ASB11	5.4 Règlement des zones	<ul style="list-style-type: none"> • Dispositions concernant les nouveaux terrains : <p>Toute construction implantée sur un terrain ayant fait l'objet d'une division ou d'un remembrement à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025), y compris pour un terrain localisé à l'angle de deux voies, doit être implantée en retrait de l'ensemble des limites séparatives, selon le retrait indiqué à l'indice.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dispositions concernant les nouveaux terrains : <p>Toute construction (hors construction annexe) implantée sur un terrain ayant fait l'objet d'une division ou d'un remembrement à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025), y compris pour un terrain localisé à l'angle de deux voies, doit être implantée en retrait de l'ensemble des limites séparatives, selon le retrait indiqué à l'indice.</p>
Objet de la modification			
<p>IMPLANTATION DES ANNEXES : Souplesse accordée aux annexes sur les terrains issus de division en zone U1 (pavillonnaire)</p>			
Justification			
<p>Le règlement prévoit une disposition spécifique concernant l'implantation des constructions sur les terrains issus d'une division dans les zones pavillonnaires (U1). La présente modification vise à préciser que cette règle ne s'applique pas aux annexes, afin de sécuriser et de clarifier l'instruction des demandes d'autorisation.</p>			

4. Présentation et justification des modifications

A. Ajustements mineurs de rédaction des dispositions

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
ASB15	5.2 Dispositions écrites	Pas de disposition existante.	
Objet de la modification			
<p>STATIONNEMENT VELO : Précision sur la possibilité d'implanter des racks doubles dans les espaces de stationnement vélo.</p>			
Justification			
<p>La règle actuelle de 1,5 m² par emplacement, conçue pour des stationnements sur un seul niveau, limite la capacité à répondre à ces obligations dans les secteurs denses, alors même que des dispositifs sur deux niveaux (doubles racks), conformes au CCH et au guide ministériel permettent d'augmenter l'offre sans accroître l'emprise au sol.</p>			
<p>La modification proposée clarifie la définition de l'emplacement vélo, maintient une surface fonctionnelle minimale de 1,5 m² par emplacement et autorise explicitement les dispositifs sur plusieurs niveaux, sous réserve du respect des exigences nationales de sécurité, de surface et d'accessibilité. Elle permet ainsi de concilier développement des mobilités actives, maîtrise de l'emprise au sol et conformité aux normes supérieures.</p>			<p>Dispositifs de stationnement sur un ou plusieurs niveaux :</p> <p>Les emplacements de stationnement pour vélos peuvent être réalisés au moyen de dispositifs installés sur un seul niveau ou sur plusieurs niveaux superposés, y compris des dispositifs de type double rack, dès lors que chaque emplacement individuel respecte les exigences suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • conformité aux articles L. 113-18 à L. 113-20 et R. 113-11 à R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation et à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments ; • respect de la surface fonctionnelle minimale par emplacement fixée au 1.2 ci-dessus ; • accessibilité et conditions de manœuvre compatibles avec les recommandations du guide ministériel « Stationnement des vélos dans les constructions – Dimensions et caractéristiques – Aide à la conception » publié par l'État, dans sa version en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ; • absence d'atteinte à la sécurité des usagers (risques de chutes, efforts excessifs pour la mise en place des vélos, conflits avec les cheminements, issues de secours et dispositifs de sécurité incendie). <p>Dans le cas de dispositifs sur plusieurs niveaux, chaque emplacement individualisé est comptabilisé comme une place de stationnement vélo dès lors qu'il satisfait aux conditions énoncées.</p> <p>Les dispositions du présent article s'appliquent dans le respect des obligations minimales de création d'infrastructures de stationnement sécurisé pour les vélos résultant des articles L. 113-18 à L. 113-20 et R. 113-11 à R. 113-18 du Code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté du 30 juin 2022.</p> <p>En cas de contradiction entre les dispositions du présent règlement et une évolution ultérieure des dispositions législatives ou réglementaires, ces dernières prévalent.</p>

4. Présentation et justification des modifications

A. Ajustements mineurs de rédaction des dispositions

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel		Dispositif modifié	
ASB24	5.4 Règlement des zones				
Objet de la modification		Nom	Règle	Nom	Règle
<p>PRECISION DU MODE DE CALCUL DU RETRAIT : Précision de la hauteur qui doit être prise en compte pour le calcul du retrait dans l'indice 2-A de la zone U1 (pavillonnaire).</p> <p>Justification</p> <p>Le dispositif réglementaire demeurerait insuffisamment précis quant à la hauteur devant être prise en compte pour le calcul du retrait. La présente modification vise à combler cette lacune, afin de faciliter le dépôt ainsi que l'instruction des autorisations d'urbanisme.</p>		<p>A</p> <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.</p> <p>Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de terrain <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter L=H/3 avec un minimum de 8 mètres. Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter L=H/3 avec un minimum de 2,5 mètres. Dans le cas d'un terrain dont les limites latérales se rejoignent en un seul point (terrains triangulaires hors terrains d'angle), la distance du doit respecter un arc de cercle centré sur ce point d'un rayon au moins égal à la hauteur maximale de la construction (L=H) avec un minimum de 8 mètres. 	<p>A</p> <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.</p> <p>Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de terrain <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter L=H/3 avec un minimum de 8 mètres. Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter L=H/3 avec un minimum de 2,5 mètres. <p>(H équivaut à la hauteur maximale de la construction)</p> <ul style="list-style-type: none"> Dans le cas d'un terrain dont les limites latérales se rejoignent en un seul point (terrains triangulaires hors terrains d'angle), la distance du doit respecter un arc de cercle centré sur ce point d'un rayon au moins égal à la hauteur maximale de la construction (L=H) avec un minimum de 8 mètres. 		

4. Présentation et justification des modifications

A. Ajustements mineurs de rédaction des dispositions

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
ASB25	5.4 Règlement des zones	Pas de disposition existante.	
Objet de la modification			
<p>REGLE DE HAUTEUR PARTICULIERES EN ZONE U7: Généraliser les dispositions particulières pour les ITE et l'utilisation de matériaux biosourcés aux dispositions particulières de hauteur.</p>			<ul style="list-style-type: none"> • Dispositions particulières concernant les ITE et les matériaux biosourcés : • Dans tous les cas (s'applique aux dispositions particulières concernant les transitions avec les zones pavillonnaires), dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture d'une construction existante à la date d'application du présent règlement (07/07/2025), une surélévation de 50 cm de la construction est admise. • Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de 20 cm par niveau.
Justification			
<p>Actuellement, la souplesse accordée aux ITE et aux constructions utilisant des matériaux biosourcés ne s'applique pas, en zone U7, aux règles de hauteurs particulières concernant les transitions avec le secteur pavillonnaire.</p> <p>Cette souplesse est donc accordée pour les constructions situées en transition avec les zones pavillonnaires afin de favoriser l'isolation dans la rénovation de ces constructions.</p> <p>En outre, une majoration de la hauteur est permise pour favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés pour les nouvelles constructions.</p>			

4. Présentation et justification des modifications

A. Ajustements mineurs de rédaction des dispositions

N°	Pièce(s) concernée(s)
LBM25	5.4 Règlement des zones

Objet de la modification

PRECISION CONCERNANT LA CREATION DE LOGEMENT EN ZONE U1 (PAVILLONNAIRE) :

Intégration d'un renvoi aux dispositions particulières concernant la division de logements existant dans le tableau de destination des constructions de la zone U1.

Justification

Cette précision permet d'éviter toute contradiction ou mauvaise interprétation concernant les conditions d'occupation du sol en zone U1, en renvoyant plus explicitement aux règles applicables à la création de logements dans une construction existante, telles que définies dans le chapitre « Autorisés sous conditions ».

Dispositif actuel				
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement	En U1a et U1c	En U1b	

Dispositif modifié				
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement		Dans le cas d'une nouvelle construction	En cas de création de logement au sein d'une construction existante, sous réserve de respecter les dispositions figurant au chapitre « autorisés sous conditions » du présent article.
	Hébergement	En U1a et U1c	En U1b	

4. Présentation et justification des modifications

A. Ajustements mineurs de rédaction des dispositions

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
LBM26	5.4 Règlement des zones	<p data-bbox="577 443 976 475">Autorisés sous conditions :</p> <p data-bbox="577 523 629 555">[...]</p> <ul data-bbox="577 576 1238 772" style="list-style-type: none"> • La création de logements dans une construction existante sous réserve que la surface respective de chaque logement créé soit au minimum de 60 m² de surface de plancher (50 m² sur la commune de Sevrans, 80 m² sur la commune de Villepinte et 100 m² sur la commune du Blanc Mesnil) (au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme) ; 	<p data-bbox="1406 443 1805 475">Autorisés sous conditions :</p> <p data-bbox="1406 523 1458 555">[...]</p> <ul data-bbox="1406 576 2067 772" style="list-style-type: none"> • La création de logements dans une construction existante sous réserve que la surface de plancher respective de chaque logement créé soit au minimum de 60 m² de surface de plancher (50 m² sur la commune de Sevrans, 80 m² sur la commune de Villepinte et 100 m² sur la commune du Blanc Mesnil) (au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme) ;
Objet de la modification			
<p data-bbox="152 504 472 587">PRECISION CONCERNANT LA CREATION DE LOGEMENT EN ZONE U1 (PAVILLONNAIRE) :</p> <p data-bbox="152 624 472 791">Précision apportée concernant le calcul des superficies minimales des logements autorisés en cas de création de logement au sein d'une construction existante.</p>			
Justification			
<p data-bbox="152 919 472 1142">Cette précision vise à limiter les risques de mauvaise interprétation concernant les superficies minimales requises pour la création de nouveaux logements au sein d'une construction existante. La notion de « surface de plancher » est désormais explicitement intégrée à la disposition.</p>			

4. Présentation et justification des modifications

A. Ajustements mineurs de rédaction des dispositions

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
LBM27	5.4 Règlement des zones	<p data-bbox="562 411 1223 507">Dispositions particulières concernant les constructions autorisés au-delà des bandes de constructibilités :</p> <p data-bbox="562 539 1223 587">En cas de bande de constructibilité définie dans l'indice, au-delà de cette bande sont autorisés uniquement :</p> <ul data-bbox="562 595 1223 922" style="list-style-type: none"> • Les extensions et surélévations des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol • Les annexes, • Les terrasses et balcons, • les aménagements tels que perrons, marquise, auvent, sas d'entrée, l'installation de dispositifs nécessaires à l'isolation thermique et à l'utilisation des énergies renouvelables, sans excéder 20 cm de profondeur par rapport au nu des façades pour les constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025). • les piscines non couvertes, • les constructions et aménagements nécessaires aux entrées de garage. 	<p data-bbox="1368 411 2074 507">Dispositions particulières concernant les constructions autorisés au-delà des bandes de constructibilités :</p> <p data-bbox="1368 539 2074 587">En cas de bande de constructibilité définie dans l'indice, au-delà de cette bande sont autorisés uniquement :</p> <ul data-bbox="1368 595 2074 946" style="list-style-type: none"> • Les extensions et surélévations des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol • Les annexes, • Les terrasses et balcons, • Les aménagements tels que perrons, marquise, auvent, sas d'entrée sans excéder 1,5 mètre de profondeur par rapport au nu des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025). • L'installation de dispositifs nécessaires à l'isolation thermique et à l'utilisation des énergies renouvelables, sans excéder 20 cm de profondeur par rapport au nu des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025). • les piscines non couvertes, • les constructions et aménagements nécessaires aux entrées de garage.
Objet de la modification			
<p data-bbox="152 507 461 587">IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE U1 :</p> <p data-bbox="152 595 461 762">Ajustement à la marge des exceptions concernant l'implantation d'éléments constructifs au-delà de la bande de constructibilité de 20 mètres.</p>			
Justification			
<p data-bbox="152 914 461 994">La disposition est ajustée afin de mieux refléter les usages constatés.</p> <p data-bbox="152 1010 461 1161">La profondeur de 20 cm est maintenue pour l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) et pour permettre exclusivement le recours aux énergies renouvelables.</p> <p data-bbox="152 1177 461 1385">En revanche, la marge de souplesse accordée aux perrons, marquises, auvents et sas d'entrée est ajustée afin d'autoriser une profondeur plus importante et d'améliorer la qualité architecturale de ces aménagements.</p>			

4. Présentation et justification des modifications

A. Ajustements mineurs de rédaction des dispositions

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
LBM28	5.4 Règlement des zones	<p data-bbox="138 438 506 478">Objet de la modification</p> <p data-bbox="138 502 506 877">REFORMULATION D'UNE DISPOSITION CONCERNANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE U1 (PAVILLONNAIRE) : Reformulation apportée concernant les modalités d'implantation des constructions en cas d'existence d'une construction en limite séparative du terrain concerné.</p> <p data-bbox="138 925 506 965">Justification</p> <p data-bbox="138 989 506 1173">Cette reformulation ne modifie pas le fond de la règle ; elle vise simplement à en clarifier la rédaction afin de faciliter son instruction ainsi que sa compréhension par les pétitionnaires.</p>	<p data-bbox="1406 438 2024 550">Dispositions particulières concernant l'accolement aux constructions existantes :</p> <p data-bbox="1406 582 2069 726">Hormis sur la commune de Drancy, lorsque sur un terrain voisin, une construction est implantée sur la limite séparative avec le terrain du projet, il sera privilégié l'accolement du projet de construction (hors annexes) à la construction voisine existante.</p>

4. Présentation et justification des modifications

A. Ajustements mineurs de rédaction des dispositions

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
LBM29	5.4 Règlement des zones	<p data-bbox="192 443 454 469">Objet de la modification</p> <p data-bbox="154 507 468 647">IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES EN ZONE U1 (PAVILLONNAIRE)</p> <p data-bbox="154 683 468 849">Précision apportée concernant les possibilités d'utilisation de la dérogation visant le cas particulier de l'implantation des extensions des constructions existantes.</p> <p data-bbox="253 944 389 970">Justification</p> <p data-bbox="154 1002 488 1152">Cette précision vise à prévenir toute mauvaise interprétation et à éviter un recours détourné à cette dérogation, notamment par la réalisation successive d'extensions d'une même construction.</p> <p data-bbox="154 1184 477 1254">Il s'agit d'une simple clarification rédactionnelle, sans incidence sur le fond de la prescription.</p>	<p data-bbox="1406 443 2022 513">Dispositions particulières concernant les constructions existantes :</p> <p data-bbox="1406 561 2067 903">Une distance différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les surélévations et extensions (dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire) de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions doivent être réalisées, avec une distance au moins égale à celle existante entre les deux constructions. Cette limite de 30 % s'apprécie pour l'ensemble des extensions réalisées à compter du 07/07/2025, cumulées, par rapport à la surface de plancher existante à cette date.</p>

4. Présentation et justification des modifications

A. Ajustements mineurs de rédaction des dispositions

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
LBM33	5.4 Règlement des zones	<p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les terrains d'une largeur de façade inférieure à 15 mètres, les constructions, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. • Pour les terrains d'une largeur de façade supérieure ou égale à 15 mètres, les constructions, peuvent être implantées sur une des limites séparatives ou en retrait. 	<p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les terrains d'une largeur de façade inférieure à 15 mètres, les constructions, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. • Pour les terrains d'une largeur de façade supérieure ou égale à 15 mètres, les constructions, peuvent être implantées sur une des limites séparatives au maximum, ou en retrait de l'ensemble des limites latérales.
<p>Objet de la modification</p> <p>LIMITES SEPARATIVES EN ZONE U3 INDICE 2-C :</p> <p>Précision de la rédaction concernant les règles d'implantation sur les limites séparatives selon la largeur des terrains en zone U3 (mixte).</p>			
<p>Justification</p> <p>La précision apportée à cette disposition doit permettre une meilleure lisibilité et compréhension de la règle et éviter toute mauvaise interprétation.</p>			

4. Présentation et justification des modifications

A. Ajustements mineurs de rédaction des dispositions

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
LBM36	5.4 Règlement des zones	<p data-bbox="607 435 629 459">N</p> <p data-bbox="689 435 958 459">DISPOSITIONS GENERALES</p> <p data-bbox="689 488 1263 536">Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <ul data-bbox="689 564 1263 767" style="list-style-type: none"> • Pour les terrains d'une largeur de façade inférieure à 15 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. • Pour les terrains d'une largeur de façade supérieure ou égale à 15 mètres, les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives ou en retrait. <p data-bbox="689 799 1240 823">Implantations par rapport aux limites de fond de terrain :</p> <ul data-bbox="689 852 1263 1054" style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. • L'accolement à des constructions en bon état implantée en limite séparative sur l'un ou l'autre des terrains contigus est autorisé, à condition de s'inscrire dans l'héberge la construction existante, avec un maximum de 9 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faitage. <p data-bbox="689 1086 949 1110">Mode de calcul du retrait :</p> <ul data-bbox="689 1139 1263 1310" style="list-style-type: none"> • Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait en <u>tout point des façades</u> doit respecter L=H/3 avec un minimum de 6 mètres. • Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait <u>tout point des façades</u> doit respecter L=H/3 avec un minimum de 2,5 mètres. 	<p data-bbox="1379 435 1402 459">N</p> <p data-bbox="1485 435 1753 459">DISPOSITIONS GENERALES</p> <p data-bbox="1485 488 2058 536">Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <ul data-bbox="1485 564 2058 767" style="list-style-type: none"> • Pour les terrains d'une largeur de façade inférieure à 15 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. • Pour les terrains d'une largeur de façade supérieure ou égale à 15 mètres, les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives ou en retrait. <p data-bbox="1485 799 2045 823">Implantations par rapport aux limites de fond de terrain :</p> <ul data-bbox="1485 852 2058 1054" style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. • L'accolement à des constructions en bon état implantées en limite séparative sur l'un ou l'autre des terrains contigus est autorisé, à condition de ne pas dépasser la hauteur à l'égout de la construction existante et de s'aligner à sa façade côté rue. <p data-bbox="1485 1086 1744 1110">Mode de calcul du retrait :</p> <ul data-bbox="1485 1139 2058 1310" style="list-style-type: none"> • Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait en <u>tout point des façades</u> doit respecter L=H/3 avec un minimum de 6 mètres. • Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait <u>tout point des façades</u> doit respecter L=H/3 avec un minimum de 2,5 mètres.
Objet de la modification			
<p data-bbox="138 504 539 707">MODIFICATION D'UNE DISPOSITION CONCERNANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES EN ZONE U3 (MIXTE)</p> <p data-bbox="138 735 539 823">Mise en cohérence du dispositif réglementaire de l'indice 2-N</p>			
Justification			
<p data-bbox="138 935 539 1238">Il est plus opportun et cohérent d'appliquer une même règle à l'ensemble des secteurs de la zone U3. La référence à « s'inscrire dans l'émergence de la construction existante » ainsi que l'ajout de limites de hauteur spécifiques génèrent de la confusion et nuisent à la lisibilité de la règle. La rédaction est donc ajustée en cohérence avec l'indice 2-M de la même zone.</p>			

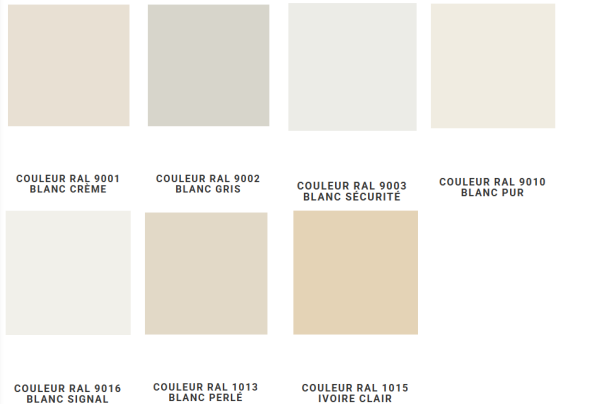
4. Présentation et justification des modifications

A. Ajustements mineurs de rédaction des dispositions

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
LBM41	5.5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Extrait du document 5.5 <i>Qualité urbaine architecturale environnementale et paysagère</i> dans la partie « dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil » :	Extrait du document 5.5 <i>Qualité urbaine architecturale environnementale et paysagère</i> dans la partie « dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil » :
Objet de la modification		<p>3. CLÔTURES</p> <p>3.2. En zones U1 :</p> <p>3.2.3 Clôtures sur limites séparatives et les voies piétonnes :</p>	<p>3. CLÔTURES</p> <p>3.2. En zones U1 :</p> <p>3.2.3 Clôtures sur limites séparatives et les voies piétonnes :</p>
<p>MODIFICATION D'UNE DISPOSITION CONCERNANT LES CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES ET LES VOIES PIETONNES EN ZONES U1 AU BLANC-MESNIL</p>		<p>Les clôtures en limites séparatives (latérales et fonds de parcelles) doivent être maçonnées dans leur entièreté. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,20 mètres.</p>	<p>Les clôtures en limites séparatives (latérales et fonds de parcelles) doivent être maçonnées dans leur entièreté. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,20 mètres.</p>
<p>Autoriser des clôtures plus variées que le mur plein, et rappeler la règle sur le passage de la petite faune.</p>			<p>Les clôtures en limites séparatives (latérales et fonds de parcelles) pourront être :</p> <ul style="list-style-type: none"> en pierre, en murs maçonnés, en grille de fer forgé ou en bois, constituées d'un grillage vert doublé par une haie végétale plantée au moins à 0,50m de la limite de la parcelle. <p>Ces clôtures devront permettre le passage de la petite faune conformément aux dispositions communes du présent règlement. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,20 mètres.</p>
Justification			
<p>Cette modification vise à permettre une plus grande variété de clôture notamment en limite séparatives. En outre, les murs maçonnés dans leur entièreté ne permettraient pas le passage de la petite faune. Conformément aux règles communes, le passage de la petite faune doit être permis. Un rappel est fait dans ce sens.</p>			

4. Présentation et justification des modifications

A. Ajustements mineurs de rédaction des dispositions

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
LBM43	5.5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Extrait du document <i>5.5 Qualité urbaine architecturale environnementale et paysagère</i> dans la partie « dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil » :	Extrait du document <i>5.5 Qualité urbaine architecturale environnementale et paysagère</i> dans la partie « dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil » :
Objet de la modification		1. VOLUMETRIE ET FACADE 1.1. VOLUMETRIE 1.1.1. En zones U1- U2 - U3 - U5- UP:	1. VOLUMETRIE ET FACADE 1.1. VOLUMETRIE 1.1.1. En zones U1- U2 - U3 - U5- UP:
ILLUSTRATION D'UNE DISPOSITION ECRITE SUR LE CHOIX DES COULEURS		[...] Le choix des couleurs doit respecter l'aspect architectural du bâtiment et son insertion urbaine. Les nuances choisies doivent mettre en valeur les façades, en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers. Pour les enduits et les finitions, il convient d'opter pour des tonalités claires : RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016, RAL 1013, RAL 1015. Les enduits imitation pierre peuvent être utilisés ainsi que les parements et bardages bois.	[...] Le choix des couleurs doit respecter l'aspect architectural du bâtiment et son insertion urbaine. Les nuances choisies doivent mettre en valeur les façades, en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers. Pour les enduits et les finitions, il convient d'opter pour des tonalités claires : RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016, RAL 1013, RAL 1015. Les enduits imitation pierre peuvent être utilisés ainsi que les parements et bardages bois.
Ajout d'un nuancier pour illustrer une règle déjà existante.		[...]	[...]
Justification			
La règle existante sur le choix des couleurs pour les enduits et les finitions comportait des références RAL mais ne disposait d'aucun nuancier pour illustrer la disposition.			
Afin de faciliter la compréhension de cette règle et de visualiser les couleurs à privilégier, un nuancier est donc ajouté dans cette partie.			
			<p>EXEMPLES DE COULEUR</p>  <p>COULEUR RAL 9001 BLANC CRÈME</p> <p>COULEUR RAL 9002 BLANC GRIS</p> <p>COULEUR RAL 9003 BLANC SECURITE</p> <p>COULEUR RAL 9010 BLANC PUR</p> <p>COULEUR RAL 9016 BLANC SIGNAL</p> <p>COULEUR RAL 1013 BLANC PERLE</p> <p>COULEUR RAL 1015 IVOIRE CLAIR</p>
			[...]

4. Présentation et justification des modifications

A. Ajustements mineurs de rédaction des dispositions

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
LBM44	5.5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Extrait du document <i>5.5 Qualité urbaine architecturale environnementale et paysagère</i> dans la partie « dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil » :</p> <p>1. VOLUMETRIE ET FACADE 1.1. VOLUMETRIE 1.1.1. En zones U1- U2 - U3 - U5- UP :</p>	<p>Extrait du document <i>5.5 Qualité urbaine architecturale environnementale et paysagère</i> dans la partie « dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil » :</p> <p>1. VOLUMETRIE ET FACADE 1.1. VOLUMETRIE 1.1.1. En zones U1- U2 - U3 - U5- UP :</p>
<p>Objet de la modification</p>			
<p>MODIFICATION D'UNE DISPOSITION CONCERNANT LES ANNEXES AU BLANC-MESNIL</p> <p>Accorder une souplesse pour le traitement des façades des annexes.</p>		<p>Les bâtiments annexes, à l'exception des abris de jardin, (garages, boxes, remises, locaux techniques, etc...) (...) ; les façades et toitures doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps de bâtiment principal. L'utilisation de matériaux à caractère précaire ou provisoire comme la tôle ondulée, le bac acier, le fibrociment est interdite ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts.</p>	<p>Les bâtiments annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être en harmonie avec la construction principale. (garages, boxes, remises, locaux techniques, etc...) (...) ; les façades et toitures doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps de bâtiment principal. L'utilisation de matériaux à caractère précaire ou provisoire comme la tôle ondulée, le bac acier, le fibrociment est interdite ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts.</p>
<p>Justification</p>			
<p>L'objet de cet ajustement est de laisser plus de souplesse sur l'aspect des annexes, plutôt que d'exiger un aspect identique à la construction principale.</p> <p>La souplesse permet donc d'utiliser des matériaux et couleurs différents à la construction principale tout en obligeant à conserver une harmonie entre les deux.</p>			

4. Présentation et justification des modifications

A. Ajustements mineurs de rédaction des dispositions

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
LBM45	5.5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Extrait du document <i>5.5 Qualité urbaine architecturale environnementale et paysagère</i> dans la partie « dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil » :	Extrait du document <i>5.5 Qualité urbaine architecturale environnementale et paysagère</i> dans la partie « dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil » :
Objet de la modification		<p>1. VOLUMETRIE ET FACADE 1.1. VOLUMETRIE 1.1.1. En zones U1- U2 - U3 - U5- UP :</p>	<p>1. VOLUMETRIE ET FACADE 1.1. VOLUMETRIE 1.1.1. En zones U1- U2 - U3 - U5- UP :</p>
MODIFICATION D'UNE DISPOSITION CONCERNANT LES ANNEXES AU BLANC-MESNIL		L'utilisation de matériaux à caractère précaire ou provisoire comme la tôle ondulée, le bac acier, le fibrociment est interdite ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts.	L'utilisation de matériaux à caractère précaire ou provisoire comme la tôle ondulée, le bac acier, le fibrociment est interdite ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts. Lors de la rénovation d'une annexe existante, les matériaux autorisés et/ou favorisés pour les constructions nouvelles devront être privilégiés.
Préciser la règle pour la rénovation des annexes qui était jusqu'alors non définie.			
Justification		L'objectif est de favoriser des rénovations qualitatives des constructions annexes existantes.	
L'harmonie entre la construction principale et les annexes doit être maintenue.			

4. Présentation et justification des modifications

A. Ajustements mineurs de rédaction des dispositions

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
LBM46	5.5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Extrait du document 5.5 <i>Qualité urbaine architecturale environnementale et paysagère</i> dans la partie « dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil » :</p> <p>1. VOLUMETRIE ET FACADE 1.1. VOLUMETRIE 1.1.1. En zones U1- U2 - U3 - U5- UP :</p>	<p>Extrait du document 5.5 <i>Qualité urbaine architecturale environnementale et paysagère</i> dans la partie « dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil » :</p> <p>1. VOLUMETRIE ET FACADE 1.1. VOLUMETRIE 1.1.1. En zones U1- U2 - U3 - U5- UP :</p>
Objet de la modification		<p>Les extensions doivent former un tout homogène et harmonieux avec les constructions existantes, par leur forme, leurs matériaux et la pente de leur toiture. La forme du toit et la nature des matériaux de couverture seront identiques aux caractéristiques du toit existant. Une véranda est considérée comme une construction soumise à une demande d'autorisation et doit obéir aux mêmes règles d'implantation qu'une extension.</p>	<p>Les extensions doivent former un tout homogène et harmonieux avec les constructions existantes, par leur forme, leurs matériaux et la pente de leur toiture. La forme du toit et la nature des matériaux de couverture seront identiques aux caractéristiques du toit existant. Une véranda est considérée comme une construction soumise à une demande d'autorisation et doit obéir aux mêmes règles d'implantation qu'une extension. La véranda, construction soumise à une demande d'autorisation et devant obéir aux mêmes règles d'implantation qu'une extension, pourra présenter des caractéristiques différentes sous réserve d'un traitement architectural de qualité en harmonie et cohérence avec le bâtiment principal.</p>
Justification		<p>L'objet de cet ajustement est de laisser plus de souplesse sur l'implantation des vérandas tout en garantissant un traitement architectural de qualité et une harmonie avec le bâtiment principal.</p>	

4. Présentation et justification des modifications

A. Ajustements mineurs de rédaction des dispositions

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
LBM48	5.5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Extrait du document 5.5 <i>Qualité urbaine architecturale environnementale et paysagère</i> dans la partie « dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil » :</p> <p>1. VOLUMETRIE ET FACADE 1.2. FAÇADES</p> <p>1.2.1. En zones U2 – U3 - U5 –UP : La composition de la façade doit être en harmonie [...] il pourra être imposé de dégager, de restaurer ou de restituer les bandeaux ou corniches existants ou ayant existé.</p> <p>1.2.2. En zones U1 : La composition de la façade doit être en harmonie [...] leur multiplication en façade sera à éviter.</p>	<p>Extrait du document 5.5 <i>Qualité urbaine architecturale environnementale et paysagère</i> dans la partie « dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil » :</p> <p>1. VOLUMETRIE ET FACADE 1.2. FAÇADES</p> <p>1.2.1. En zones U1 : La composition de la façade doit être en harmonie [...] leur multiplication en façade sera à éviter.</p> <p>1.2.2. En zones U2 – U3 - U5 –UP : La composition de la façade doit être en harmonie [...] il pourra être imposé de dégager, de restaurer ou de restituer les bandeaux ou corniches existants ou ayant existé.</p>
Objet de la modification			
<p>MODIFICATION DE LA NUMEROTATION DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES FAÇADES AU BLANC-MESNIL</p> <p>Réorganisation des dispositions en fonction des zones concernées.</p>			
Justification			
<p>Permettre une meilleure lecture du règlement par l'ajustement de la numérotation en commençant par les dispositions concernant la zone U1.</p>			

4. Présentation et justification des modifications

A. Ajustements mineurs de rédaction des dispositions

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
LBM49	5.5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Extrait du document <i>5.5 Qualité urbaine architecturale environnementale et paysagère</i> dans la partie « dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil » :	Extrait du document <i>5.5 Qualité urbaine architecturale environnementale et paysagère</i> dans la partie « dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil » :
Objet de la modification		1. VOLUMETRIE ET FACADE 1.2. FAÇADES 1.2.1. En zones U1 :	1. VOLUMETRIE ET FACADE 1.2. FAÇADES 1.2.1. En zones U1 :
MODIFICATION D'UNE DISPOSITION CONCERNANT LES BALCONS FILANTS AU BLANC-MESNIL La règle est précisée afin de l'étendre aux façades qui ne sont pas en vis-à-vis d'une rue.		Le dessin des baies et des garde-corps doit participer à la mise en valeur et à la recomposition de la façade (rythmes verticaux, horizontaux). Les balcons filants sur rue ne sont pas recommandés	Le dessin des baies et des garde-corps doit participer à la mise en valeur et à la recomposition de la façade (rythmes verticaux, horizontaux). Les balcons filants sur rue ne sont pas recommandés
Justification La volonté est d'ajuster la règle pour éviter le développement de balcons filants, qu'ils soient sur rue ou non.			

4. Présentation et justification des modifications

A. Ajustements mineurs de rédaction des dispositions

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
LBM50	5.5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Extrait du document <i>5.5 Qualité urbaine architecturale environnementale et paysagère</i> dans la partie « dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil » :</p> <p>1. VOLUMETRIE ET FACADE 1.2. FAÇADES 1.2.1. En zones U1 :</p> <p>Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur. Les dispositifs solaires devront être installés dans la mesure du possible de sorte à ne pas être visibles depuis l'espace public. Dans le cas contraire, les panneaux ne devront pas occuper l'ensemble du pan de toiture.</p>	<p>Extrait du document <i>5.5 Qualité urbaine architecturale environnementale et paysagère</i> dans la partie « dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil » :</p> <p>1. VOLUMETRIE ET FACADE 1.2. FAÇADES 1.2.1. En zones U1 :</p> <p>Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur. Les dispositifs solaires devront être installés dans la mesure du possible de sorte à ne pas être visibles depuis l'espace public. Dans le cas contraire, sur rue : Les panneaux solaires ne devront pas occuper plus de 30% de la surface du pan de toiture. Les panneaux ne devront pas occuper l'ensemble du pan de toiture.</p>
<p>Objet de la modification</p> <p>PRECISION D'UNE DISPOSITION CONCERNANT LES PANNEAUX SOLAIRES EN TOITURE</p> <p>Apporter une précision à la règle lorsque les panneaux solaires sont visibles depuis la rue.</p>			
<p>Justification</p> <p>Aujourd'hui, la disposition existante a pour vocation d'exiger que les panneaux solaires visibles depuis la rue ne doivent pas occuper l'ensemble du pan de toiture.</p> <p>La précision de cette disposition permet d'apporter une finesse d'écriture en exigeant ces derniers ne devront pas représenter plus de 30% de la surface du pan de toiture.</p> <p>Cette précision a pour objectif de rendre plus qualitatif le paysage urbain.</p>			

4. Présentation et justification des modifications

A. Ajustements mineurs de rédaction des dispositions

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
LBM57 LBM58	5.2 Dispositions générales écrites	<p>Dispositions générales :</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage pour les extensions et/ou en cas de création de logements dans ces bâtiments.</p> <p>Pour les cas où le nombre de places de stationnement à réaliser dépend des besoins de la construction ou de la nature de l'équipement, le pétitionnaire devra fournir une notice pour justifier du nombre de place à réaliser.</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions générales pour les véhicules motorisés :</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions générales pour les vélos :</p> <p>[...]</p>	<p>5.1 Dispositions générales :</p> <p>Patrimoine repéré :</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage pour les extensions et/ou en cas de création de logements dans ces bâtiments.</p> <p>Pour les cas où le nombre de places de stationnement à réaliser dépend des besoins de la construction ou de la nature de l'équipement, le pétitionnaire devra fournir une notice pour justifier du nombre de place à réaliser.</p> <p>[...]</p> <p>5.2 Dispositions générales pour les véhicules motorisés :</p> <p>[...]</p> <p>5.3 Dispositions générales pour les vélos :</p> <p>[...]</p>
Objet de la modification			
<p>AJUSTEMENT DE LA STRUCTURE DES DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT</p> <p>Renumérotation et création d'un titre pour les dispositions de stationnement relatives au patrimoine.</p>			
Justification			
<p>Ajustement de forme permettant une meilleure structuration du chapitre sur le stationnement.</p>			

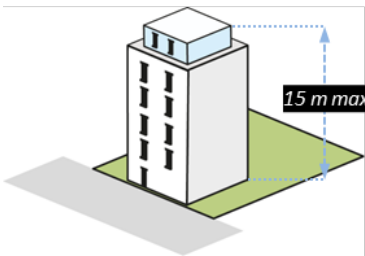
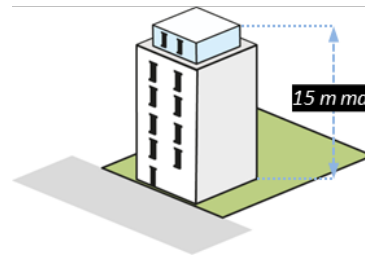
4. Présentation et justification des modifications

A. Ajustements mineurs de rédaction des dispositions

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
LBM52	5.2 Dispositions générales écrites	<i>Pas de disposition existante</i>	
Objet de la modification			
AJUSTEMENT RELATIVE AUX CAHIERS DES CHARGES DE LOTISSEMENTS			
Ajout d'un article au sein des dispositions générales écrites concernant la prise en compte des cahiers des charges de lotissements.			
Justification			
Une précision est apportée pour préciser que le PLUi a pour effet de neutraliser la portée des règles d'urbanisme des documents de lotissement : ces règles deviennent caduques à l'égard de l'administration et ne sont plus opposables aux autorisations d'urbanisme.		<p>Les règles d'urbanisme contenues dans les documents des lotissements (notamment règlements de lotissement et clauses à caractère urbanistique des cahiers des charges), autorisés depuis plus de dix ans à la date d'approbation du présent PLUi et situés dans son périmètre, sont réputées caduques en application de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme.</p> <p>En conséquence, seules les dispositions du présent PLUi sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme instruites sur le territoire couvert par le PLUi.</p>	

4. Présentation et justification des modifications

A. Ajustements mineurs de rédaction des dispositions

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
SE11	5.2 Dispositions générales écrites	<div data-bbox="542 395 1279 456" style="background-color: #00AEEF; color: white; padding: 5px; text-align: center;">F. Hauteur des constructions</div> <p data-bbox="542 488 855 513">DISPOSITIONS GENERALES</p> <p data-bbox="542 533 1263 635">1 - La hauteur des constructions ne peut excéder : 15,00 mètres au faîtage ou à l'acrotère de la toiture terrasse et 4 niveaux+ combles ou 4 niveaux+ un étage en retrait, l'étage en retrait devant présenter un retrait minimum de 3,00 mètres par rapport au droit de la façade principale.</p> <div data-bbox="636 679 999 1034"> <p data-bbox="689 679 945 756"><i>Règle générale :</i> RDC + 4 niveaux + 1 niveau comble ou attique maximum</p>  </div>	<div data-bbox="1321 395 2080 456" style="background-color: #00AEEF; color: white; padding: 5px; text-align: center;">F. Hauteur des constructions</div> <p data-bbox="1361 488 1675 513">DISPOSITIONS GENERALES</p> <p data-bbox="1361 533 2069 686">1 - La hauteur des constructions ne peut excéder : 15,00 mètres au faîtage ou à l'acrotère de la toiture terrasse et 4 niveaux+ combles ou 4 niveaux+ un étage en retrait, l'étage en retrait devant présenter un retrait minimum de 3,00 mètres par rapport au droit de la façade principale située en vis-à-vis de l'alignement de la voirie publique principale existante ou future desservant l'opération.</p> <div data-bbox="1464 724 1827 1078"> <p data-bbox="1523 724 1778 801"><i>Règle générale :</i> RDC + 4 niveaux + 1 niveau comble ou attique maximum</p>  </div>
Objet de la modification			
<p data-bbox="138 536 479 651">PRECISION CONCERNANT LE REGLEMENT DES HAUTEURS AU SEIN DE LA ZONE UPSE (projet)</p> <p data-bbox="138 679 492 823">Ajustement de la rédaction concernant le mode de calcul de l'étage en retrait. Cet ajustement ne modifie pas la règle.</p>			
Justification			
<p data-bbox="138 944 492 1040">Ajustement de la rédaction concernant le mode de calcul de l'étage en retrait. Cet ajustement ne modifie pas la règle.</p>			

4. Présentation et justification des modifications

A. Ajustements mineurs de rédaction des dispositions

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
VP10	5.4 Règlement des zones	<ul style="list-style-type: none"> • Dispositions concernant les terrains étroits existants à la date d’approbation du présent règlement : • Pour les terrains d’une largeur de façade inférieure ou égale à 10 mètres, les constructions, peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales ou en retrait d’une de ces deux limites. • Pour les terrains d’une largeur de façade comprise entre 10 mètres et 15 mètres, les constructions, doivent être implantées en retrait d’au moins une des deux limites séparatives latérales. • Pour les terrains d’une largeur de façade supérieure ou égale à 15 mètres, les dispositions des indices s’appliquent. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dispositions concernant les terrains étroits existants à la date d’approbation du présent règlement : • Pour les terrains d’une largeur de façade inférieure ou égale à 10 mètres, les constructions, peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales ou en retrait d’une de ces deux limites. • Pour les terrains d’une largeur de façade comprise entre 10 mètres et 15 mètres, les constructions, doivent être implantées en retrait d’au moins une des deux limites séparatives latérales. • Pour les terrains d’une largeur de façade supérieure ou égale à 15 mètres, les dispositions des indices s’appliquent.
Objet de la modification			
<p>AJUSTEMENT DES DISPOSITIONS CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES LARGEURS DE TERRAIN EN ZONE U1 (PAVILLONNAIRE)</p>			
<p>Clarification des seuils de largeur de terrain pour les règles d’implantations sur les limites séparatives.</p>			
Justification			
<p>Ajustement de forme permettant de clarifier les intervalles à prendre en compte pour appliquer les règles d’implantation. Cet ajustement de forme n’impacte pas le fond de la règle.</p>			

4. Présentation et justification des modifications

A. Ajustements mineurs de rédaction des dispositions

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel		Dispositif modifié	
TBF20	5.4 Règlement des zones				
Objet de la modification		Nom	Règle	Nom	Règle
<p>SUPPRESSION D'UNE REGLE INOPERANTE DANS L'INDICE 5i DE LA ZONE U6 (ACTIVITES ECONOMIQUES)</p> <p>Une disposition particulière de l'indice 5i de la zone U6 (activités économiques) est inopérante. Elle est supprimée.</p>		I	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 28 mètres au point le plus haut. • 22 mètres au point le plus haut pour les constructions à destination d'entrepôt, d'industrie et d'artisanat et commerce de détail. <p>Dans une bande de 30 mètres compté perpendiculairement à une zone NI :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 22 mètres au point le plus haut. • 16 mètres au point le plus haut pour les constructions à destination d'entrepôt, d'industrie et d'artisanat et commerce de détail. 	I	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 28 mètres au point le plus haut. • 22 mètres au point le plus haut pour les constructions à destination d'entrepôt, d'industrie et d'artisanat et commerce de détail. <p>Dans une bande de 30 mètres compté perpendiculairement à une zone NI :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 22 mètres au point le plus haut. • 16 mètres au point le plus haut pour les constructions à destination d'entrepôt, d'industrie et d'artisanat et commerce de détail.
Justification					
<p>La règle en l'état est inopérante. Une rédaction alternative est complexe à trouver puisqu'il n'est pas prévu de diminution des hauteurs au sud du lot concerné (AN3/AS5). Sera traité dans le cadre des CCCT/fiche de lots de la ZAC.</p>					

4. Présentation et justification des modifications

B. Précision de certaines définitions du lexique

Cette partie a pour objectif d'affiner certaines définitions du lexique, afin de faciliter la bonne application des règles et de limiter les marges d'interprétation.

4. Présentation et justification des modifications

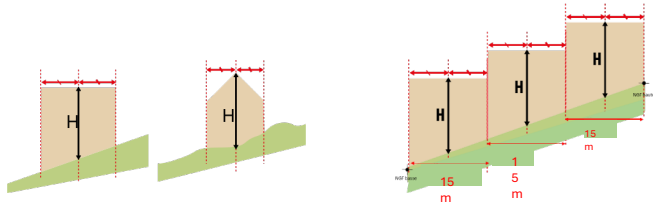
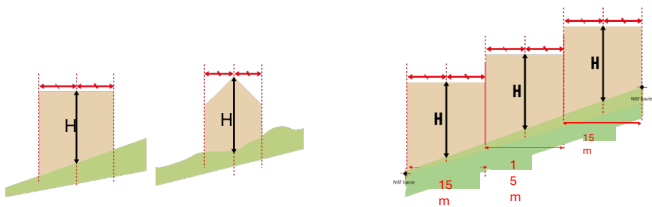
B. Précision de certaines définitions du lexique

RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS

COMMUNE	OBJET	DESCRIPTIF	PAGE
<u>AULNAY-SOUS-BOIS</u>	Calcul de la hauteur des constructions	Apporter une précision à la règle pour intégrer les clôtures dans les modalités de calcul en cas de terrain en pente.	37
<u>LE BLANC-MESNIL</u>	Rez-de-chaussée actif	La modification vise à préciser la définition d'un rez-de-chaussée lorsqu'il est actif.	38
<u>TREMBLAY-EN-FRANCE</u>	Extension des constructions	La définition de l'extension a été retravaillée sans en changer le sens initial.	39
<u>VILLEPINTE</u>	Définition de l'extension	Précision de la définition de l'extension sans en changer le sens initial.	40

4. Présentation et justification des modifications

B. Précision de certaines définitions du lexique

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
ASB14	5.1 Lexique	<p>Extrait du document 5.1 <i>Lexique</i> :</p> <p>Définition : Hauteur maximale des constructions</p> <p>La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale exception faite des ouvrages de superstructure de faible emprise (souches, cheminées, antennes relais, extracteurs, tours de refroidissement, machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers d'accès en terrasse, etc.).</p> <p>[...]</p> <p><u>Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :</u></p> <p>En cas de terrain en pente, c'est-à-dire dont la pente est supérieure à 10 %, la hauteur est mesurée au point médian de la construction par rapport au terrain naturel par sections maximum de 15 mètres.</p> <p>Si le linéaire de façade est supérieur à 15 mètres, il est divisé en sections dont aucune n'excédera 15 mètres, et la hauteur sera mesurée au milieu de chaque section (voir schéma ci-contre).</p> 	<p>Extrait du document modifié 5.1 <i>Lexique</i> :</p> <p>Définition : Hauteur maximale des constructions et des clôtures</p> <p>La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale exception faite des ouvrages de superstructure de faible emprise (souches, cheminées, antennes relais, extracteurs, tours de refroidissement, machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers d'accès en terrasse, etc.).</p> <p>[...]</p> <p><u>Modalités de calcul de la hauteur des constructions et des clôtures en cas de terrain en pente :</u></p> <p>En cas de terrain en pente, c'est-à-dire dont la pente est supérieure à 10 %, la hauteur est mesurée au point médian de la construction et/ou de la clôture par rapport au terrain naturel par sections maximum de 15 mètres.</p> <p>Si le linéaire de façade est supérieur à 15 mètres, il est divisé en sections dont aucune n'excédera 15 mètres, et la hauteur sera mesurée au milieu de chaque section (voir schéma ci-contre).</p> 
Objet de la modification			
MODIFICATION DE LA REGLE DU CALCUL DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS			
Apporter une précision à la règle pour intégrer les clôtures dans les modalités de calcul en cas de terrain en pente.			
Justification			
En cas de terrain en pente, il est précisé que les modalités de calcul applicables aux constructions le soient également pour les clôtures, dans un souci de cohérence architecturale, et pour éviter le développement de clôtures trop hautes ou trop basses par rapport au terrain naturel.			

4. Présentation et justification des modifications

B. Précision de certaines définitions du lexique

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
LBM47	5.1 Lexique	<p>Extrait du document 5.1 <i>Lexique</i> :</p> <p>Définition : Rez-de-chaussée actif</p> <p>Aucune définition</p>	<p>Extrait du document 5.1 <i>Lexique</i> :</p> <p>Définition : Rez-de-chaussée actif</p> <p>Rez-de-chaussée d'une construction donnant sur l'espace public ou sur un espace ouvert au public dont la superficie est affectée majoritairement à une autre destination que l'habitation (hors halls d'accès, accès parkings et locaux techniques, locaux vélos, locaux poussettes, locaux poubelles, et/ou de stockage).</p>
<p>Objet de la modification</p> <p>AJOUT D'UNE DEFINITION DE REZ-DE-CHAUSSEE ACTIF</p> <p>La modification vise à préciser la définition d'un rez-de-chaussée lorsqu'il est actif.</p>			
<p>Justification</p> <p>Le lexique définissait jusqu'à présent uniquement le rez-de-chaussée mais n'apportait aucune précision lorsque ce dernier est actif. Pour une meilleure lisibilité et compréhension du règlement par le public, il a été souhaité d'ajouter cette définition.</p>			

4. Présentation et justification des modifications

B. Précision de certaines définitions du lexique

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
TBF23	5.1 Lexique	<p>Extrait du document 5.1 <i>Lexique</i> :</p> <p>Définition : Extension</p> <p>L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci et dans la limite de 50% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante pour les constructions existantes disposant de plus de 100m² d'emprise. L'extension est horizontale (par excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Elle ne doit pas bouleverser l'équilibre général de la construction.</p>	<p>Extrait du document 5.1 <i>Lexique</i> :</p> <p>Définition : Extension</p> <p>L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci et dans la limite de 50% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante pour les constructions existantes disposant de plus de 100m² d'emprise. L'extension est horizontale (par excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Elle ne doit pas bouleverser l'équilibre général de la construction.</p> <p>L'extension est un agrandissement de la construction existante qui présente des dimensions inférieures à celle-ci.</p> <p>Pour les constructions existantes avec une emprise au sol supérieure à 100 m² : l'agrandissement est considéré comme une extension sous condition qu'elle ne dépasse pas 50% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante.</p>
Objet de la modification			
<p>REFORMULATION DE LA DEFINITION D'UNE EXTENSION</p> <p>La définition de l'extension a été retravaillée sans en changer le sens initial.</p>			
Justification			
<p>La modification vise uniquement une clarification de la définition de l'extension pour éviter toute mauvaise interprétation.</p>			

4. Présentation et justification des modifications

B. Précision de certaines définitions du lexique

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
VP9	5.1 Lexique	<p>Extrait du document 5.1 <i>Lexique</i> :</p> <p>Définition : Surélévation</p> <p>La surélévation est un agrandissement vertical d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les façades et à réaliser une nouvelle toiture.</p> <p>Les travaux de surélévation ne doivent pas être de nature à bouleverser l'équilibre et/ou la volumétrie de la construction.</p> <p>[...]</p> <p>Définition : Extension</p> <p>L'extension est un agrandissement de la construction existante qui présente des dimensions inférieures à celle-ci.</p> <p>Pour les constructions existantes avec une emprise au sol supérieure à 100 m² : l'agrandissement est considéré comme une extension sous condition qu'elle ne dépasse pas 50% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante.</p> <p>L'extension est horizontale (par excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Elle ne doit pas bouleverser l'équilibre général de la construction.</p>	<p>Extrait du document 5.1 <i>Lexique</i> :</p> <p>Définition : Surélévation</p> <p>La surélévation est un agrandissement vertical d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les façades et à réaliser une nouvelle toiture.</p> <p>Les travaux de surélévation ne doivent pas être de nature à bouleverser l'équilibre et/ou la volumétrie de la construction.</p> <p>[...]</p> <p>Définition : Extension</p> <p>L'extension est un agrandissement de la construction existante qui présente des dimensions inférieures à celle-ci.</p> <p>Pour les constructions existantes avec une emprise au sol supérieure à 100 m² : l'agrandissement est considéré comme une extension sous condition qu'elle ne dépasse pas 50% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante.</p> <p>L'extension est horizontale (par excavation ou agrandissement), et génère une augmentation de l'emprise au sol de la construction. Elle doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Elle ne doit pas bouleverser l'équilibre général de la construction.</p>
<p>Objet de la modification</p> <p>CLARIFICATION DE LA DEFINITION DE L'EXTENSION</p> <p>Précision de la définition de l'extension.</p>			
<p>Justification</p> <p>La modification a pour seul objectif de préciser la définition de l'extension, en indiquant explicitement qu'une extension de construction entraîne la création d'une emprise au sol supplémentaire, contrairement à une surélévation, afin d'écartier toute interprétation erronée.</p>			

4. Présentation et justification des modifications

C. Correction d'erreurs matérielles

Cette partie regroupe les erreurs manifestes résiduelles du document, non identifiées lors de l'élaboration du PLUi. Elles concernent principalement des défauts d'affichage de certaines orientations sur les documents graphiques, des contradictions entre différentes dispositions réglementaires, ou encore la prise en compte incomplète de demandes formulées par les personnes publiques associées ou par les communes.

4. Présentation et justification des modifications

C. Correction d'erreurs matérielles

RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS

COMMUNE	OBJET	DESCRIPTIF	PAGE
AULNAY-SOUS-BOIS	Secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales	Remplacer la légende «secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales» par «marge de retrait par rapport aux cours d'eau» en cohérence avec le document des dispositions graphiques	44
	Distance entre les antennes et la façade	Rectifier la contradiction entre les dispositions communes et la règle particulière à Aulnay-Sous-Bois	45
	Secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales	Remplacement de la légende «secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales» par «marge de retrait par rapport aux cours d'eau»	46
	Implantation des constructions	Correction d'une marge de retrait par rapport aux voies étroites dans l'indice A de la zone U3 (mixte).	47
	Emprise au sol en zone U5	Augmentation de l'emprise au sol au sein de l'indice 4-A de la zone U5 à Aulnay-Sous-Bois	48
	Implantation des constructions	Correction d'une règle d'implantation sur les limites séparatives dans l'indice A de la zone U2 (centre).	49
	Bâtiments protégés sur les fiches patrimoines	Existant sur les fiches patrimoines mais pas sur le plan graphique, mise en cohérence.	50
	Implantation des constructions	Correction d'une règle d'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques au sein de l'indice K de la zone U6 (secteur économique)	51
LE-BOURGET	OAP quartier Bienvenue-Gare	Augmenter la hauteur dans l'OAP jusqu'au R+8 comme dans le règlement.	52
LE BLANC-MESNIL	OAP La Molette	Modification de l'OAP intégration des ouvrages techniques de la Société des Grands Projets (SGP)	53
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone U2	Intégration d'une disposition particulière au sein de l'indice 2-C pour tenir compte des particularités d'un secteur spécifique.	55
	Hauteur des constructions en zone U3	Ajustement de l'indice 5-D de la zone U2 qui présente des dispositions incohérentes.	56
	Arrêté concernant l'usine de captage	Correction d'une erreur matérielle relative à une référence erronée à un arrêté	58
	Intégration d'une parcelle classée en zone U1 en zone U3.	Intégration de la parcelle BE539 au sein de la zone U3	59

4. Présentation et justification des modifications

C. Correction d'erreurs matérielles

RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS

COMMUNE	OBJET	DESCRIPTIF	PAGE
<u>DRANCY</u>	OAP Restructuration du quartier de l'avenir parisien	Une correction a été apportée sur la localisation des secteurs Saint Gobain et Avenir Parisien.	60
<u>SEVRAN</u>	OAP graphique quartier du marché	Correction d'une erreur matérielle lors de l'export du document 3.2 en format PDF.	61
<u>TREMBLAY-EN-FRANCE</u>	Périmètre de ZAC Aérolians	La limite du périmètre de la ZAC Aérolians est erronée. Une correction est apportée.	62
	OAP Sud Aéroport	Le GPE est en souterrain uniquement sur la part nord-est du secteur. L'identification n°3 (GPE souterrain) est à supprimer sur le plan (sauf celui au nord-est du site).	63
<u>VILLEPINTE</u>	Fiche patrimoine	Suppression de la fiche patrimoine concernant les maisons de contremaitre, existants dans les fiches mais pas sur les plans	64
	Espace paysager protégé de grandes résidences	Mettre toute la parcelle BB344 en «espace protégé pour renouvellement urbain»	65

4. Présentation et justification des modifications

C. Correction d'erreurs matérielles

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
ASB2	5.3 Dispositions graphiques	<p data-bbox="584 419 1256 475">Extrait du document 5.3.1 <i>Dispositions graphiques</i> dans la partie « 2.Emplacements réservés» :</p> <div data-bbox="591 499 1061 544" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p data-bbox="680 507 1061 531">Servitude de localisation (L151-41-6) :</p> </div> <p data-bbox="584 596 1256 735">Au sein de l'emprise minimum affichée par ces servitudes, sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, pour tout autre objet que celui fixé par cette servitude au sein du tableau des emplacements réservés.</p>	<p data-bbox="1386 419 2058 475">Extrait du document 5.3.1 <i>Dispositions graphiques</i> dans la partie « 2.Emplacements réservés» modifié :</p> <div data-bbox="1393 499 1863 544" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p data-bbox="1482 507 1863 531">Servitude de localisation (L151-41-1) :</p> </div> <p data-bbox="1386 596 2058 735">Au sein de l'emprise minimum affichée par ces servitudes, sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, pour tout autre objet que celui fixé par cette servitude au sein du tableau des emplacements réservés.</p>
<p data-bbox="188 443 456 467">Objet de la modification</p> <p data-bbox="152 507 443 675">MODIFIER LA LÉGENDE « SECTEUR AVEC INTERDICTION DE CONSTRUCTIBILITÉ POUR DES RAISONS ENVIRONNEMENTALES »</p> <p data-bbox="152 711 450 791">Modification de la référence réglementaire liée à cette disposition.</p>			
<p data-bbox="250 855 389 879">Justification</p> <p data-bbox="152 922 465 1018">Modification de la référence réglementaire de la servitude de localisation pour renvoyer au bon article du Code de l'urbanisme.</p>			

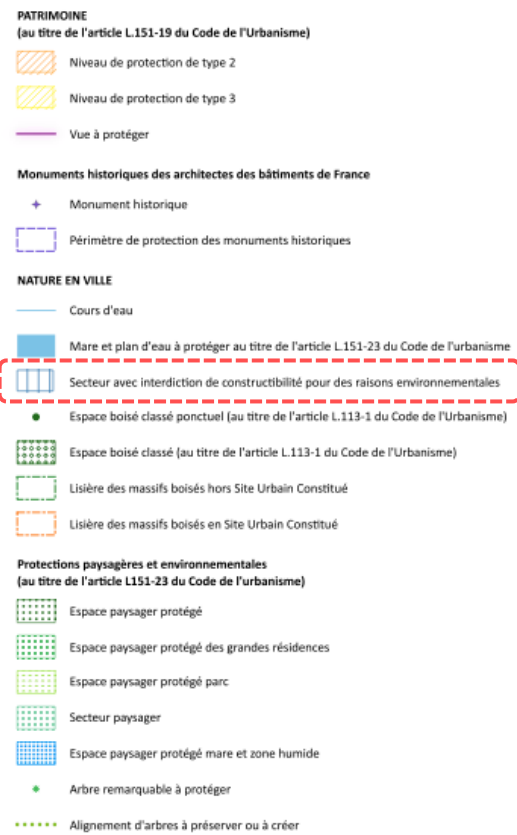
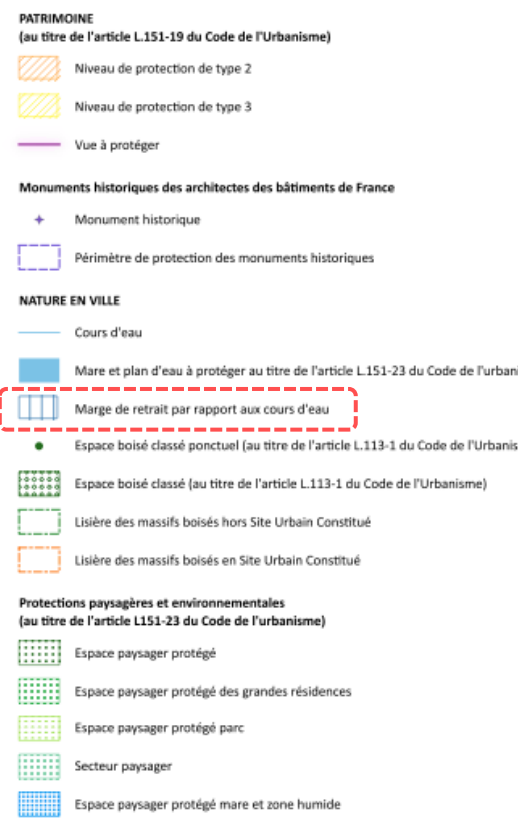
4. Présentation et justification des modifications

C. Correction d'erreurs matérielles

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
ASB5	5.5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Extrait du document 5.5 <i>Qualité urbaine architecturale environnementale et paysagère</i> dans la partie « dispositions particulières applicables à la commune d'Aulnay-sous-Bois :</p> <p>5. DISPOSITIONS DIVERSES</p> <p>5.1. ANTENNES ET ÉLÉMENTS DE SUPERSTRUCTURE EN TOITURE</p> <p>5.1.1 - Les installations techniques propres à la construction établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure, d'une hauteur maximale de 3 mètres, doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade concernée. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris.</p> <p>5.1.2 - Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la construction. En cas d'impossibilité technique, elles doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments. La hauteur de ces installations est limitée à 3 mètres et elles doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade concernée. Le projet doit être respectueux de l'architecture du bâtiment, et le plus discret possible, pour les riverains et les piétons. Les équipements n'ayant plus de fonction doivent être démontés.</p>	<p>Extrait du document modifié 5.5 <i>Qualité urbaine architecturale environnementale et paysagère</i> dans la partie « dispositions particulières applicables à la commune d'Aulnay-sous-Bois :</p> <p>5. DISPOSITIONS DIVERSES</p> <p>5.1. ANTENNES ET ÉLÉMENTS DE SUPERSTRUCTURE EN TOITURE</p> <p>5.1.1 - Les installations techniques propres à la construction établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure, d'une hauteur maximale de 3 mètres, doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade concernée. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris.</p> <p>5.1.2 - Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la construction. En cas d'impossibilité technique, elles doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments. La hauteur de ces installations est limitée à 3 mètres et elles doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade concernée. Le projet doit être respectueux de l'architecture du bâtiment, et le plus discret possible, pour les riverains et les piétons. Les équipements n'ayant plus de fonction doivent être démontés.</p>
Objet de la modification			
MISE EN COHÉRENCE DE LA RÈGLE DE DISTANCE ENTRE LES ANTENNES ET LA FAÇADE			
Justification			
<p>Il existe une contradiction entre les dispositions communes et la règle particulière à Aulnay-sous-Bois concernant la règle de distance minimum des antennes par rapport à la façade. L'erreur matérielle est corrigée en supprimant les dispositions particulières de la commune.</p>			

4. Présentation et justification des modifications

C. Correction d'erreurs matérielles

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
ASB8	6.2.2.a Plan des protections patrimoniales et environnementales - AULNAY-SOUS-BOIS	<p>Extrait de la légende du plan graphique 6.2 :</p>  <p>PATRIMOINE (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)</p> <ul style="list-style-type: none"> Niveau de protection de type 2 Niveau de protection de type 3 Vue à protéger <p>Monuments historiques des architectes des bâtiments de France</p> <ul style="list-style-type: none"> Monument historique Périmètre de protection des monuments historiques <p>NATURE EN VILLE</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau Mare et plan d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme Secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales Espace boisé classé ponctuel (au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme) Espace boisé classé (au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme) Lisière des massifs boisés hors Site Urbain Constitué Lisière des massifs boisés en Site Urbain Constitué <p>Protections paysagères et environnementales (au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme)</p> <ul style="list-style-type: none"> Espace paysager protégé Espace paysager protégé des grandes résidences Espace paysager protégé parc Secteur paysager Espace paysager protégé mare et zone humide Arbre remarquable à protéger Alignement d'arbres à préserver ou à créer 	<p>Extrait de la légende du plan graphique 6.2 modifié :</p>  <p>PATRIMOINE (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)</p> <ul style="list-style-type: none"> Niveau de protection de type 2 Niveau de protection de type 3 Vue à protéger <p>Monuments historiques des architectes des bâtiments de France</p> <ul style="list-style-type: none"> Monument historique Périmètre de protection des monuments historiques <p>NATURE EN VILLE</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau Mare et plan d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme Marge de retrait par rapport aux cours d'eau Espace boisé classé ponctuel (au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme) Espace boisé classé (au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme) Lisière des massifs boisés hors Site Urbain Constitué Lisière des massifs boisés en Site Urbain Constitué <p>Protections paysagères et environnementales (au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme)</p> <ul style="list-style-type: none"> Espace paysager protégé Espace paysager protégé des grandes résidences Espace paysager protégé parc Secteur paysager Espace paysager protégé mare et zone humide Arbre remarquable à protéger Alignement d'arbres à préserver ou à créer
Objet de la modification			
<p>MODIFIER LA LÉGENDE « SECTEUR AVEC INTERDICTION DE CONSTRUCTIBILITÉ POUR DES RAISONS ENVIRONNEMENTALES »</p>			
<p>Remplacer la légende pour une meilleure cohérence du document.</p>			
Justification			
<p>Le remplacement de la légende « secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales » par « Marge de retrait par rapport aux cours d'eau » vise à améliorer la cohérence des documents du PLUi. Cette nouvelle formulation reprend précisément l'intitulé utilisé dans le document des dispositions graphiques.</p>			

4. Présentation et justification des modifications

C. Correction d'erreurs matérielles

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel		Dispositif modifié	
ASB16	5.4 Règlement des zones				
Objet de la modification		Nom	Règle	Nom	Règle
<p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS : Correction d'une marge de retrait par rapport aux voies étroites dans l'indice A de la zone U3 (mixte).</p>		A	<p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul avec un maximum de 4 mètres. Les constructions doivent être implantées dans une bande de 19 mètres comptée à partir de l'alignement à l'exception des constructions totalement enterrées ne générant pas d'emprise au sol qui peuvent s'implanter au-delà de la bande de constructibilité. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 6 mètres de l'axe des voies présentant une largeur inférieure à 8 mètres. En cas d'alignement d'arbre identifié au document graphique, les constructions doivent être implantées avec un recul permettant leur préservation. En cas de présence d'une destination autre que du logement ou de l'hébergement à rez-de-chaussée, une implantation à l'alignement peut être autorisée. 	A	<p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul avec un maximum de 4 mètres. Les constructions doivent être implantées dans une bande de 19 mètres comptée à partir de l'alignement à l'exception des constructions totalement enterrées ne générant pas d'emprise au sol qui peuvent s'implanter au-delà de la bande de constructibilité. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 8 mètres de l'axe des voies présentant une largeur inférieure à 8 mètres. En cas d'alignement d'arbre identifié au document graphique, les constructions doivent être implantées avec un recul permettant leur préservation. En cas de présence d'une destination autre que du logement ou de l'hébergement à rez-de-chaussée, une implantation à l'alignement peut être autorisée.
Justification					
<p>Cette correction vise à rectifier une erreur matérielle qui avait fixé à 6 mètres — au lieu de 8 mètres — la distance de retrait applicable aux constructions implantées le long de voies étroites. L'ajustement permet de maintenir l'objectif initial : limiter les situations de vis-à-vis excessifs et garantir un bon niveau d'ensoleillement des logements implantés le long de ces voies.</p>					

4. Présentation et justification des modifications

C. Correction d'erreurs matérielles

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel		Dispositif modifié	
ASB20	5.4 Règlement des zones				
Objet de la modification		Nom	Règle	Nom	Règle
EMPRISE AU SOL EN ZONE U5 (GRANDES RESIDENCES)		A	L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie du terrain.	A	L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain.
Augmentation de l'emprise au sol au sein de l'indice 4-A de la zone U5 à Aulnay-sous-Bois			Pour les constructions à destination de commerce de détail ou d'activités artisanales, l'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie du terrain.		Pour les constructions à destination de commerce de détail ou d'activités artisanales, l'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie du terrain.
Justification					
Cet ajustement vise à permettre la réalisation de la ZAC Savigny-Gros-Saule.					
Une erreur matérielle lors de la retranscription du PLUi avait eu pour conséquence de pas intégrer cet ajustement de règle.					

4. Présentation et justification des modifications

C. Correction d'erreurs matérielles

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel		Dispositif modifié	
ASB21	5.4 Règlement des zones				
Objet de la modification		Nom	Règle	Nom	Règle
<p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE U2 (CENTRE): Correction d'une règle d'implantation sur les limites séparatives dans l'indice 2-A de la zone U2 (centre).</p>		A	<p>Implantations par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales sur une profondeur minimum de 10 mètres. Toutefois, en cas d'impossibilité due à la configuration de la parcelle, la profondeur minimum de 10 mètres ne s'applique pas. <p>Mode de calcul du retrait :</p> <p><u>Par rapport aux limites séparatives latérales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> La distance de retrait doit respecter L=H/2 avec un minimum de 8 mètres. <i>Dans le cas d'un terrain dont les limites latérales se rejoignent en un seul point (sauf pour les terrains en angle de rue), la distance de retrait est définie par un arc de cercle centré sur ce point d'un rayon (R) égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction (R = H/2) avec un minimum de 8 mètres.</i> <p><u>Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> La distance de retrait doit respecter un minimum de 8 mètres. 	A	<p>Implantations par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales sur une profondeur minimum de 10 mètres. Toutefois, en cas d'impossibilité due à la configuration de la parcelle, la profondeur minimum de 10 mètres ne s'applique pas. <p>Mode de calcul du retrait :</p> <p><u>Par rapport aux limites séparatives latérales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> La distance de retrait doit respecter L=H/2 avec un minimum de 8 mètres. <i>Dans le cas d'un terrain dont les limites latérales se rejoignent en un seul point (sauf pour les terrains en angle de rue), la distance de retrait est définie par un arc de cercle centré sur ce point d'un rayon (R) égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction (R = H/2) avec un minimum de 8 mètres.</i> <p><u>Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> La distance de retrait doit respecter un minimum de 8 mètres.
Justification					
<p>Il s'agit de corriger une erreur de transcription du règlement qui était applicable au PLU lors du passage en PLUi. Cette disposition plus souple entrainait en contradiction avec la volonté de conforter les densités bâties du centre-ville.</p>					

4. Présentation et justification des modifications

C. Correction d'erreurs matérielles

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
ASB26	6.2.2.a Plan des protections patrimoniales et environnementales - AULNAY-SOUS-BOIS	<p data-bbox="584 416 860 440">Extrait du plan graphique :</p> 	<p data-bbox="1386 416 1749 440">Extrait du plan graphique modifié :</p> 
<p data-bbox="188 560 456 584">Objet de la modification</p>			
<p data-bbox="154 616 371 639">FICHE PATRIMOINE</p> <p data-bbox="154 671 465 783">Ajout des bâtiments protégés sur les fiches patrimoines sur les parcelles AC94 et AC277, non présents sur les plans</p>			
<p data-bbox="253 823 389 847">Justification</p>			
<p data-bbox="154 887 472 1038">Ces éléments de patrimoine figurent sur les fiches patrimoines présentes en annexe du règlement, mais n'avaient pas fait l'objet d'une localisation sur le document graphique.</p>			

4. Présentation et justification des modifications

C. Correction d'erreurs matérielles

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel		Dispositif modifié	
LB1	5.4 Règlement des zones				
Objet de la modification		Nom	Règle	Nom	Règle
<p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS : Correction d'une règle d'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques au sein de l'indice K de la zone U6 (secteur économique)</p> <p>Justification</p> <p>Il s'agit de rétablir la règle telle qu'elle figurait dans le PLU, en réintroduisant la possibilité d'implanter les constructions en retrait des voies, sans obligation d'alignement. En effet, l'implantation à l'alignement ne correspond pas à la morphologie de la rue du Commandant Rolland, où l'ensemble des constructions existantes est implanté en retrait.</p> <p>Les dispositions particulières sont supprimées, car elles n'ont plus lieu d'être du fait de l'évolution de la règle générale.</p>		K	<p>DISPOSITIONS GENERALES :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées à l'alignement Les constructions dont l'unité foncière est située à l'angle de deux voies doivent être implantées à l'alignement des 2 emprises publiques. L'angle de la parcelle doit être tenu par le bâtiment. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES :</p> <p>Les constructions suivantes peuvent être implantée en recul avec un minimum de 2 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) pour lesquelles la réglementation impose un recul (sauf en U6m), les constructions et installations liées à la desserte par les réseaux, en cas de contrainte techniques générées par la configuration de la parcelle. Les constructions situées à proximité de la future ligne de métro où un retrait de 17 mètres à partir de l'axe du viaduc du métro est imposé 	K	<p>DISPOSITIONS GENERALES :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum de 2 mètres, Les constructions dont l'unité foncière est située à l'alignement des 2 emprises publiques. L'angle de la parcelle doit être tenu par le bâtiment. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES :</p> <p>Les constructions suivantes peuvent être implantées en recul avec un minimum de 2 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) pour lesquelles la réglementation impose un recul (sauf en U6m); les constructions et installations liées à la desserte par les réseaux; en cas de contrainte techniques générées par la configuration de la parcelle; Les constructions situées à proximité de la future ligne de métro où un retrait de 17 mètres à partir de l'axe du viaduc du métro est imposé

4. Présentation et justification des modifications

C. Correction d'erreurs matérielles

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
LB2	3.2 OAP Sectorielles	<p>Extrait des orientations écrites de l'OAP :</p> <p>Bienvenue - Gare, un espace de référence :</p> <ul style="list-style-type: none"> Construire des bâtiments de hauteur R+3 à R+7. Placer pour le secteur Bienvenue les petits ensembles de collectifs R+3 préférentiellement au sein de l'îlot délimité par les nouvelles voies et le long de la rue de Verdun. <p>Des secteurs opérationnels intégrés dans leur environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> Diminuer progressivement la hauteur et la densité dans le secteur de la Gare d'est en ouest, passant d'immeubles vitrines R+5/R+7 à des petits collectifs R+3/R+4, pour atteindre une typologie de maison de ville en continuité du tissu pavillonnaire préservé. 	<p>Extrait des orientations écrites de l'OAP modifiée :</p> <p>Bienvenue - Gare, un espace de référence :</p> <ul style="list-style-type: none"> Construire des bâtiments de hauteur R+3 à R+7 R+8. Placer pour le secteur Bienvenue les petits ensembles de collectifs R+3 préférentiellement au sein de l'îlot délimité par les nouvelles voies et le long de la rue de Verdun. <p>Des secteurs opérationnels intégrés dans leur environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> Diminuer progressivement la hauteur et la densité dans le secteur de la Gare d'est en ouest, passant d'immeubles vitrines R+5/R+7 R+8 à des petits collectifs R+3/R+4, pour atteindre une typologie de maison de ville en continuité du tissu pavillonnaire préservé.
Objet de la modification			
<p>OAP QUARTIER BIENVENUE GARE</p> <p>Modification de l'OAP pour mettre en cohérence ce document avec le règlement écrit.</p>			
Justification			
<p>Une incohérence existe entre le règlement de la zone U2cEIDACA, qui permet de monter jusqu'à R+8 (page 65 règlement de toutes les zones) et le descriptif de l'OAP Bienvenu Gare qui évoque la hauteur de R+7 sur ce secteur (P86 OAP sectorielles).</p> <p>Objectif : augmenter la hauteur dans l'OAP jusqu'au R+8 comme dans le règlement.</p>			

4. Présentation et justification des modifications

C. Correction d'erreurs matérielles

N°	Pièce(s) concernée(s)
LBM13	3.2 OAP Sectorielles

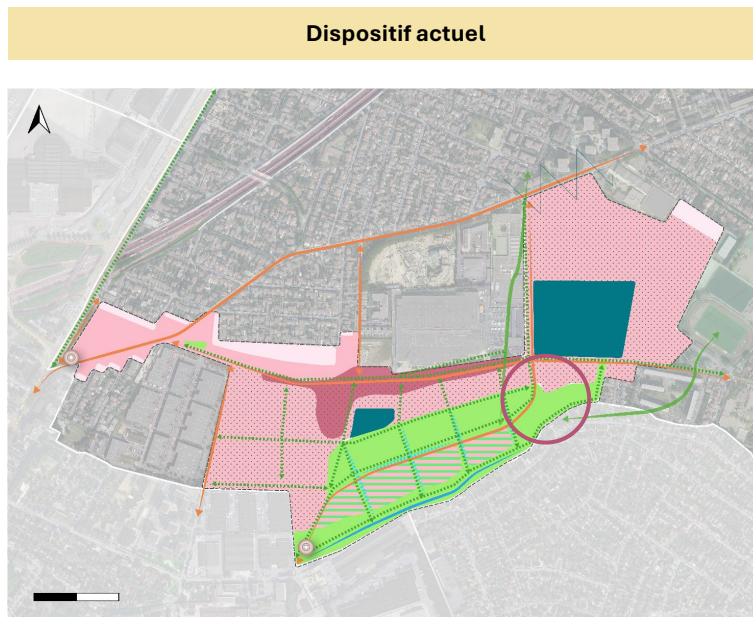
Objet de la modification

OAP LA MOLETTE

Modification de l'OAP intégration des ouvrages techniques de la Société des Grands Projets (SGP)

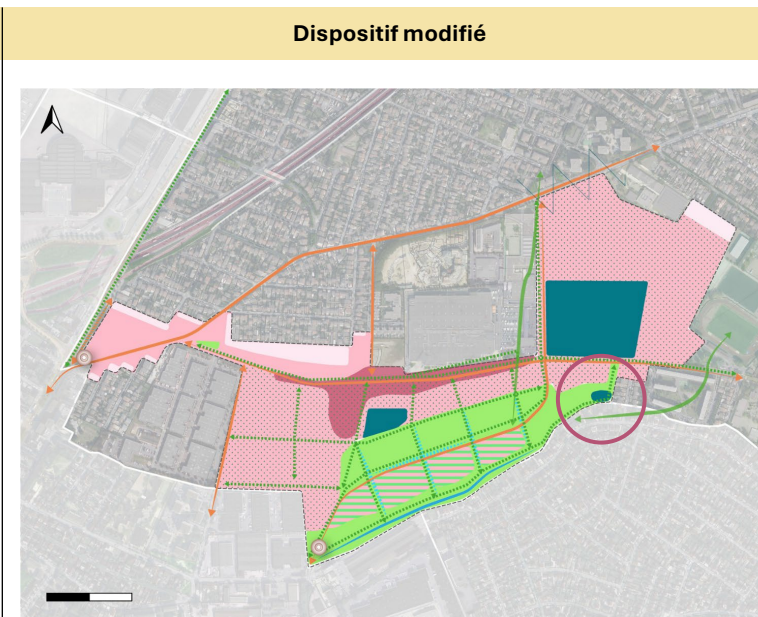
Justification

Cette modification de l'OAP a pour objet de permettre la réalisation des ouvrages techniques de la SGP. Cette demande avait été formulée par la SGP dans son avis émis lors de la phase de consultation des personnes publiques associées (PPA) dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi, mais n'avait pas été intégrée au dossier approuvé en Conseil de territoire. La présente modification vise ainsi à corriger cette erreur matérielle.



LÉGENDE

QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES		DÉVELOPPEMENT DURABLE	
	Equipements d'intérêt collectif		Espaces végétalisés dont création d'un parc-jardin de 7 hectares
	Principe de secteur dense dans un esprit cœur de ville avec polarité commerciale		Favoriser les continuités écologiques
	Principe de secteur dense		Trame <i>écopaysagère</i> et milieux humides / mettre en valeur l'évocation du ru de la Molette par un traitement paysager
	Principe de secteur dense avec cœurs d'îlots paysagers-arborés		Trame bleue à travers le cœur de nature
	Principe de secteur dense intégré au parc-jardin		
	Urbanité de transition progressive avec le quartier pavillonnaire		
	Prendre en compte les nuisances existantes en garantissant un retrait vis-à-vis des voiries existantes.		



LÉGENDE

QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES		DÉVELOPPEMENT DURABLE	
	Equipements d'intérêt collectif		Espaces végétalisés dont création d'un parc-jardin de 7 hectares
	Principe de secteur dense dans un esprit cœur de ville avec polarité commerciale		Favoriser les continuités écologiques
	Principe de secteur dense		Trame <i>écopaysagère</i> et milieux humides / mettre en valeur l'évocation du ru de la Molette par un traitement paysager
	Principe de secteur dense avec cœurs d'îlots paysagers-arborés		Trame bleue à travers le cœur de nature
	Principe de secteur dense intégré au parc-jardin		
	Urbanité de transition progressive avec le quartier pavillonnaire		
	Prendre en compte les nuisances existantes en garantissant un retrait vis-à-vis des voiries existantes.		

4. Présentation et justification des modifications

C. Correction d'erreurs matérielles

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel		Dispositif modifié	
LBM30	5.4 Règlement des zones	Nom	Règle	Nom	Règle
Objet de la modification		C	<p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement avec un minimum de 5,5 mètres. Les constructions doivent être implantées dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement <p>A Tremblay, pour les terrains d'angle existants à la date d'approbation, le retrait s'applique à la voie d'adressage, sur l'autre voie, l'implantation des constructions peut présenter un retrait moindre sous réserve d'une bonne intégration au tissu existant.</p>	C	<p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement avec un minimum de 5,5 mètres. Les constructions doivent être implantées dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement <p>A Tremblay, pour les terrains d'angle existants à la date d'approbation, le retrait s'applique à la voie d'adressage, sur l'autre voie, l'implantation des constructions peut présenter un retrait moindre sous réserve d'une bonne intégration au tissu existant.</p> <p>Au Blanc-Mesnil, au-delà de la bande de 20 mètres par rapport à l'alignement : seuls les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 8 m² et d'une hauteur maximale de 2 mètres à la gouttière et 3,5 mètres au faîtage sont autorisées, à condition de respecter les autres articles du présent règlement.</p>
Justification					
<p>Cette modification ne vise pas à modifier substantiellement la règle de l'indice 1-C mais uniquement une mise en cohérence avec l'indice 5-H.</p> <p>L'indice 1-C ne permet pas de construction au-delà de la bande de 20 mètres.</p> <p>L'indice 5-H précise qu'il est possible de construire des annexes au-delà de la bande de 20 mètres.</p> <p>La règle de l'indice 5-H est donc transposée à l'indice 1-C et éviter ainsi une contradiction.</p> <p>Cette modification ne concerne que la ville du Blanc-Mesnil.</p>					

4. Présentation et justification des modifications

C. Correction d'erreurs matérielles

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel		Dispositif modifié	
LBM34	5.4 Règlement des zones				
Objet de la modification		Nom	Règle	Nom	Règle
<p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES EN ZONE U2 (CENTRE) : Intégration d'une disposition particulière au sein de l'indice 2-C pour tenir compte des particularités d'un secteur spécifique.</p>		C	<p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les terrains d'une largeur de façade inférieure à 15 mètres, les constructions, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. • Pour les terrains d'une largeur de façade supérieure ou égale à 15 mètres, les constructions, peuvent être implantées sur une des limites séparatives ou en retrait. 	C	<p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les terrains d'une largeur de façade inférieure à 15 mètres, les constructions, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. • Pour les terrains d'une largeur de façade supérieure ou égale à 15 mètres, les constructions, peuvent être implantées sur une des limites séparatives ou en retrait. <p>Disposition particulière :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au sein du secteur U3 de l'avenue du 8 mai 1945 au Blanc-Mesnil, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait, quel que soit la largeur du terrain.
Justification					
<p>L'avenue du 8 mai 1945 présente une configuration urbaine particulière qui justifie des règles spécifiques d'implantation. Ce secteur en mutation est marqué à la fois par l'emprise aéroportuaire du Bourget, l'arrivée du futur pôle d'échanges de la ligne 17, et par un tissu bâti hétérogène en recomposition. Axe structurant, la RD 932 nécessite un front bâti continu pour renforcer la lisibilité urbaine, créer une interface qualitative entre l'aéroport et les quartiers résidentiels, et éviter les dents creuses. Les règles d'implantation (alignement, limites séparatives, retraits) offrent la souplesse nécessaire pour concilier continuité urbaine et qualité architecturale.</p>					

4. Présentation et justification des modifications

C. Correction d'erreurs matérielles

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	
LBM35	5.4 Règlement des zones		
Objet de la modification			
<p>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN ZONE U3 (MIXTE) : Ajustement de l'indice 5-D de la zone U2 qui présente des dispositions incohérentes.</p>			
Justification			
<p>Il s'agit de préciser les règles de hauteur indiquées dans cet indice. Une rédaction et une structuration plus claire de l'indice est donc proposée.</p>		<p>Nom</p> <p>D</p>	<p>Règle</p> <p>DISPOSITIONS GENERALES :</p> <p>Toute construction doit s'inscrire dans un volume maximal défini comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verticale à l'aplomb de la façade projetée sur une hauteur de 20 mètres (R+6), passant à 26 mètres (R+12) mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières • Oblique à 60 ° à compter de 21 mètres de hauteur ou retrait de la façade de 1 mètre minimum à compter de 27 mètres (R+8) si la construction respecte les conditions des dispositions particulières, • Hauteur plafond fixée à 27 mètres, passant à 41 mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières. Ces hauteurs (verticales à l'aplomb de la façade projeté et hauteur plafond) peuvent bénéficier d'une majoration de 1 mètre maximum en présence d'un soubassement d'une hauteur supérieure ou égale à 1 mètre ou de rez-de-chaussée actif. <p>Ces hauteurs (verticales à l'aplomb de la façade projeté, oblique à 60 °, retrait de façade à compter de 27m, et hauteur plafond) peuvent bénéficier d'une majoration de 1 mètre maximum. A savoir en cas de construction à rez-de-chaussée actif ou pour les constructions ayant des logements en rez-de-chaussée, implantées à l'alignement ou en recul et disposant d'un sous-bassement. Les logements situés en rez-de-chaussée doivent être bâtis sur un soubassement supérieur ou égal à 1 mètre. Les pièces de vie (Chambres, séjours, salons) ayant un accès direct sur les jardins privatifs peuvent être situés à même niveau que ces jardins, à condition que ces jardins privatifs ne donnent pas sur une voie ouverte à la circulation automobile. Pour les nouvelles constructions d'immeubles d'habitation collectifs, la hauteur minimale d'un niveau situé au-dessus du terrain fini est de 2,70 mètres du sol au plafond fini.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES :</p> <p>Pour des raisons paysagères et/ou architecturales, peuvent être admis de façon ponctuelle des constructions émergentes plafonnées à 41m maximum (soit R+12). Ces volumes émergents devront être établis de manière progressive et les linéaires de façades à R+12 ne pourront dépasser les 24 mètres linéaires. Le choix de vouloir marquer un espace public spécifique devra être justifié : angle de rue, place, square, etc.</p> <p>Nonobstant les règles indiquées dans les dispositions générale de la présente zone, dans une bande de 6 mètres comptée perpendiculairement à l'alignement des parcelles en zone U1, la hauteur des constructions est limitée à la hauteur maximum autorisée dans cette même zone U1 (ou la hauteur au faitage) augmentée de 3 mètres.</p>

4. Présentation et justification des modifications

C. Correction d'erreurs matérielles

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif modifié	
LBM35	5.4 Règlement des zones		
Objet de la modification			
<p>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN ZONE U3 (MIXTE) : Ajustement de l'indice 5-D de la zone U2 qui présente des dispositions incohérentes.</p>			
Justification			
<p>Il s'agit de préciser les règles de hauteur indiquées dans cet indice. Une rédaction et une structuration plus claire de l'indice est donc proposée.</p>			
Nom	Règle		
D	<p>1. DISPOSITIONS GENERALES :</p> <p>1. Gabarit Toute construction doit s'inscrire dans un volume maximal défini comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plan vertical jusqu'à 21 mètres (R+6) de hauteur à l'aplomb de la façade projetée, - Plan oblique incliné de 60° par rapport à l'horizontale, à compter de 21 mètres de hauteur - Plan horizontal à 27 mètres (R+8) de hauteur. <p>La hauteur minimale d'un niveau situé au-dessus du terrain fini est de 2,70 mètres du sol au plafond fini.</p> <p>2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :</p> <p>1. Majoration de 1 mètre Lorsque la construction présente un rez-de-chaussée actif, ou que des logements sont présents en rez-de-chaussée et disposent d'un soubassement d'au moins 1 mètre, il peut être admis que les hauteurs du gabarit (plans verticaux, obliques et horizontaux) bénéficient d'une majoration de 1 mètre maximum.</p> <p>2. Signal architectural Lorsque le projet justifie par des considérations architecturales et paysagères le choix de marquer un espace public spécifique (tel que l'angle d'une rue, une place, un square), il peut être admis des volumes émergents avec un gabarit supérieur. Ce gabarit est défini comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plan vertical jusqu'à 27 mètres (R+8) de hauteur à l'aplomb de la façade projetée, - Plan oblique incliné de 60° par rapport à l'horizontale à compter de 27 mètres de hauteur, - Plan horizontal à 33 mètres de hauteur. - Le cas échéant, ces hauteurs peuvent être cumulées avec la majoration de 1 mètre. <p>Ces volumes émergents sont limités à 24 mètres linéaires de façade. Ils devront être établis avec une augmentation progressive des hauteurs.</p> <p>3. Transition avec un secteur pavillonnaire Les dispositions identifiées au chapitre « dispositions particulières concernant les transitions avec les zones pavillonnaires » du présent article s'appliquent.</p>		

4. Présentation et justification des modifications

C. Correction d'erreurs matérielles

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
LBM56	5.2 Dispositions générales écrites	<p>Dans l'emprise des périmètres de protection de l'usine de Pantin pour les forages yprésiens A1ter, A2ter et le forage albien B, les prescriptions spécifiques édictées par l'arrêté préfectoral n°2018-0742 concernant les rejets d'eau usées et eaux pluviales devront être respectées.</p>	<p>Dans l'emprise des périmètres de protection identifiés par les arrêtés suivants, des prescriptions spécifiques s'appliquent :</p>
Objet de la modification		[...]	
<p>REFERENCE A UN ARRÊTE Modifier la référence à un arrêté concernant l'usine de captage.</p>		<p>Dans l'emprise des périmètres de protection de l'usine de Pantin pour les forages yprésiens A1ter, A2ter et le forage albien B, les prescriptions spécifiques édictées par l'arrêté préfectoral n° 2018-3323 portant DUP des périmètres de protection de l'usine d'Aulnay-sous-Bois.</p>	<p>Arrêté interpréfectoral n° 2023-0457 du 28 février 2023 Objet : Déclaration d'utilité publique pour l'instauration des périmètres de protection du forage « Villette-aux-Aulnes » et des installations associées à Tremblay-en-France (93290). Autorisation d'utiliser de l'eau pour la consommation humaine via un réseau public.</p> <p>Arrêté préfectoral n° 2018-3323 du 21 décembre 2018 Objet : Déclaration d'utilité publique pour l'instauration des périmètres de protection de l'usine d'Aulnay-sous-Bois, pour les forages Alter, A4bis, A5bis et le forage Albien B. Autorisation d'utiliser de l'eau pour la consommation humaine via un réseau public.</p>
Justification			<p>Arrêté préfectoral n° 2024-4079 du 25 octobre 2024 Objet : Régularisation administrative des forages d'eau F11 et F13 destinés à la consommation humaine au Blanc-Mesnil (93). Déclaration d'utilité publique des périmètres de protection autour des forages F11 et F13.</p> <p>Arrêté préfectoral n° 2021-2057 du 27 juillet 2021 Objet : Déclaration d'utilité publique pour l'instauration des périmètres de protection de l'usine de Tremblay-en-France et du forage Yprésien « F4 ». Autorisation d'utiliser de l'eau pour la consommation humaine via un réseau public.</p> <p>Arrêté préfectoral n° 2024-4080 du 25 octobre 2024 Objet : Déclaration d'utilité publique pour l'instauration des périmètres de protection du forage « F11 » (Jaurès) et des installations associées au Blanc-Mesnil (93). Autorisation d'utiliser de l'eau pour la consommation humaine via un réseau public.</p> <p>Arrêté interpréfectoral n° 2024-4190 du 30 octobre 2024 Objet : Déclaration d'utilité publique pour l'instauration des périmètres de protection du forage « F13 » (Ader) et des installations associées au Blanc-Mesnil (93). Autorisation d'utiliser de l'eau pour la consommation humaine via un réseau public.</p>
<p>Correction d'une erreur matérielle relative à une référence erronée à un arrêté. Les dispositions sont donc corrigées.</p>			<p><i>Ces arrêtés concernent principalement la déclaration d'utilité publique et l'autorisation d'utiliser l'eau pour la consommation humaine, ainsi que la mise en place de périmètres de protection autour des forages et installations associées dans les communes de Tremblay-en-France, Aulnay-sous-Bois, Blanc-Mesnil.</i></p>

4. Présentation et justification des modifications

C. Correction d'erreurs matérielles

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
LBM60	6.1.3. Plan de délimitation des zones - LE BLANC-MESNIL		
<p>Objet de la modification</p> <p>INTEGRATION D'UNE PARCELLE CLASSEE EN ZONE U1 EN ZONE U3</p> <p>Intégration de la parcelle BE539 au sein de la zone U3</p>			
<p>Justification</p> <p>Cet ajustement vise à rectifier une erreur matérielle survenue lors du tracé du plan de délimitation des zones lors de l'élaboration du PLUi, le zonage est modifié afin d'être cohérent avec le périmètre de la ZAC de la Molette.</p>			

4. Présentation et justification des modifications

C. Correction d'erreurs matérielles

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
DR3	3.2 OAP Sectorielles	<p data-bbox="584 419 875 443">Pas de disposition existante</p> <p data-bbox="562 475 786 499">LA PROGRAMMATION :</p> <p data-bbox="562 523 936 547">Enveloppe globale et indicative de 1955 logements ;</p> <p data-bbox="562 555 734 579">Secteur Saint-Gobain :</p> <ul data-bbox="595 587 1003 842" style="list-style-type: none"> • Développer une mixité des fonctions avec des commerces, services, logements et équipements. • Intégrer une diversité commerciale et de services, accessibles par modes doux notamment à proximité de la gare. • Développer de nouvelles morphologies urbaines et architecturales, aux formes plus contemporaines et de grandes hauteurs, avec une offre importante de logements. • Objectifs de qualité urbaine : place du végétal, espaces ouverts, qualité architecturale. <p data-bbox="562 882 779 906">Secteur de l'Avenir Parisien :</p> <ul data-bbox="595 914 1003 1018" style="list-style-type: none"> • Mutation progressive du tissu résidentiel vers un habitat plus dense de petits collectifs : de R+2 à R+3+A. Ce processus de densification douce sera établi en préservant le cadre de vie aéré et paysager de ce secteur. 	<p data-bbox="1341 464 1570 488">LA PROGRAMMATION :</p> <p data-bbox="1341 512 1720 536">Enveloppe globale et indicative de 1955 logements ;</p> <p data-bbox="1341 544 1514 568">Secteur Saint-Gobain :</p> <ul data-bbox="1375 576 1783 839" style="list-style-type: none"> • Développer une mixité des fonctions avec des commerces, services, logements et équipements. • Intégrer une diversité commerciale et de services, accessibles par modes doux notamment à proximité de la gare. • Développer de nouvelles morphologies urbaines et architecturales, aux formes plus contemporaines et de grandes hauteurs, avec une offre importante de logements. • Objectifs de qualité urbaine : place du végétal, espaces ouverts, qualité architecturale. <p data-bbox="1341 879 1559 903">Secteur de l'Avenir Parisien :</p> <ul data-bbox="1375 911 1783 1015" style="list-style-type: none"> • Mutation progressive du tissu résidentiel vers un habitat plus dense de petits collectifs : de R+2 à R+3+A. Ce processus de densification douce sera établi en préservant le cadre de vie aéré et paysager de ce secteur.
Objet de la modification			
<p data-bbox="152 507 472 587">OAP RESTRUCTURATION DU QUARTIER DE L'AVENIR PARISIEN</p> <p data-bbox="152 624 472 735">Une correction a été apportée sur la localisation des secteurs Saint Gobain et Avenir Parisien</p>			
Justification			
<p data-bbox="152 927 472 1102">Lors de l'élaboration du PLUi, une inversion de l'appellation des secteurs a été faite. Une correction a été apportée : la couleur rose correspond à Saint Gobain. Et la couleur bleue à Avenir Parisien</p>			

4. Présentation et justification des modifications

C. Correction d'erreurs matérielles

N°	Pièce(s) concernée(s)
SE6	3.2 OAP Sectorielles

Objet de la modification

LEGENDE DE L'OAP GRAPHIQUE QUARTIER DU MARCHÉ

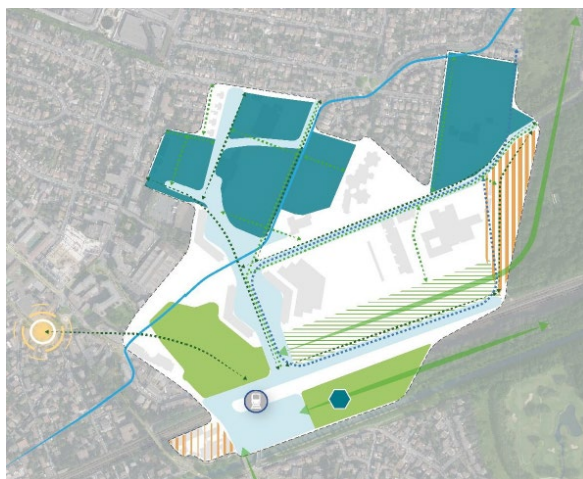
Correction d'une erreur matérielle dans la légende lors de l'export du document 3.2 en format PDF.

Justification





Un problème est survenu lors de l'export PDF du document OAP. Une représentation graphique d'une orientation n'apparaissait pas. La modification a pour objet de rectifier cette erreur matérielle.


Dispositif actuel

Extrait de l'OAP graphique et de sa légende :



DÉVELOPPEMENT DURABLE

-  Paysages existants
-  Extension du parc de la poudrerie avec constructibilité limitée et activités de sports-loisirs
-  Créer une continuité verte
-  Permettre la restauration du cours d'eau





 Préserver les arbres et les alignements existants


Dispositif modifié

Extrait de l'OAP graphique et de sa légende modifiée:



DÉVELOPPEMENT DURABLE

-  Paysages existants
-  Extension du parc de la poudrerie avec constructibilité limitée et activités de sports-loisirs
-  Créer une continuité verte
-  Permettre la restauration du cours d'eau

 Préserver les arbres et les alignements existants

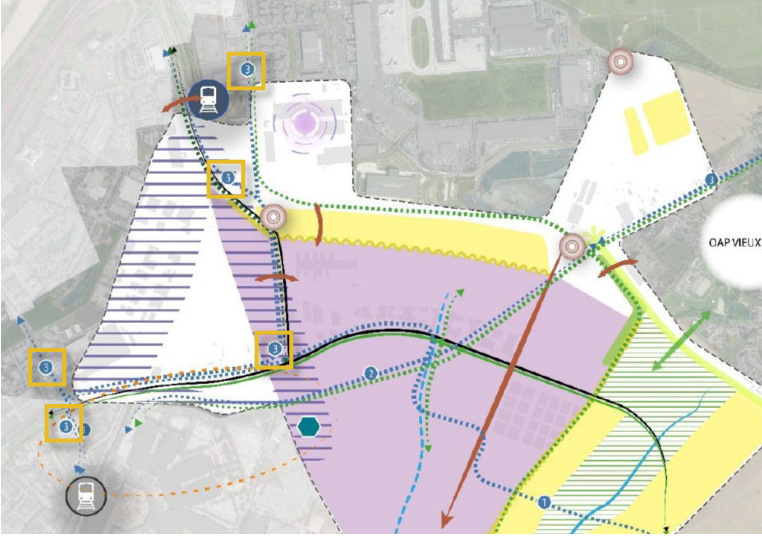
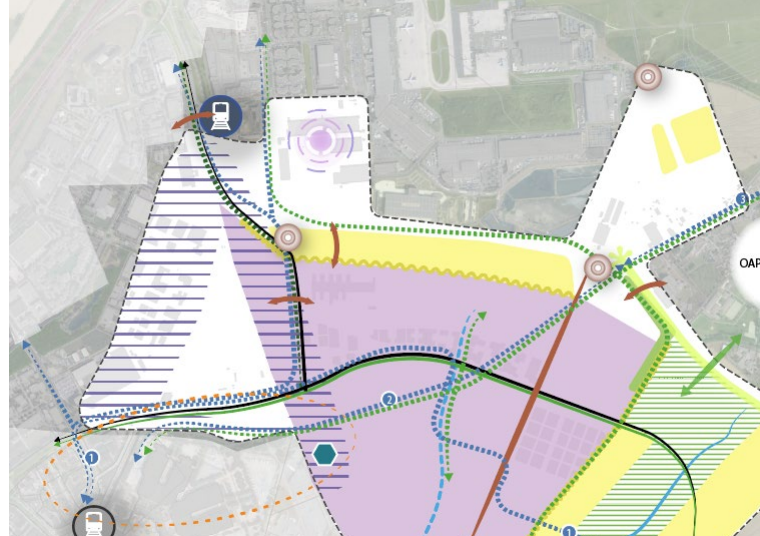
4. Présentation et justification des modifications

C. Correction d'erreurs matérielles

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
TBF6	7.3.1.5 Zones d'aménagement concerté	<p data-bbox="584 419 1227 443">Extrait du document 7.3.1.5 Zones d'aménagement concerté :</p> 	<p data-bbox="1384 419 2056 475">Extrait du document 7.3.1.5 Zones d'aménagement concerté modifié :</p> 
<p data-bbox="188 499 456 523">Objet de la modification</p> <p data-bbox="152 547 403 603">PÉRIMÈTRE DE LA ZAC AÉROLIANS</p> <p data-bbox="152 643 456 691">Modification du périmètre de la ZAC Aérolians</p>			
<p data-bbox="248 730 389 754">Justification</p> <p data-bbox="152 786 461 890">La limite du périmètre de la ZAC Aérolians est erronée dans l'annexe 7.3.1.5 du PLUi. Elle fait l'objet d'une correction.</p>			

4. Présentation et justification des modifications

C. Correction d'erreurs matérielles

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
TBF19	3.2 OAP Sectorielles	Extrait de l'OAP graphique :	Extrait de l'OAP graphique modifié :
Objet de la modification			
<p>OAP SUD AEROPORT</p> <p>Modification d'une Orientation d'Aménagement Programmatique (OAP) « Sud aéroport ».</p>			
Justification			
<p>Le tracé du GPE n'est souterrain que sur la partie nord-est du secteur. L'identification n°3 (« GPE souterrain ») doit donc être supprimée sur le plan, à l'exception de celle figurant au nord-est du site.</p>			
			

4. Présentation et justification des modifications

C. Correction d'erreurs matérielles

N°	Pièce(s) concernée(s)
VP4	5.6.2.8 Fiche patrimoine

Objet de la modification

FICHE PATRIMOINE



Suppression de la fiche patrimoine concernant la maison de contremaître

Justification

Il s'agit d'une erreur matérielle : la fiche patrimoine relative aux maisons de contremaître du boulevard Jacques-Amyot apparaissait encore dans les annexes du règlement, alors qu'elle avait été supprimée lors de l'élaboration du présent PLUi. Cette fiche est donc retirée de l'annexe.




Dispositif actuel

Extrait de la liste « fiche patrimoine » :

Bâtiment	Epoque de construction Aspect	Historique	Illustrations
30 25 avenue de la gare	XXème siècle Briques	Bâtiment structurant qui marque le croisement des voies autour de la gare du Vert-Galant.	
<i>Préconisations</i> : Respecter les formes, matériaux, et gabarits d'origine.			
31 12 chemin latéral	XXème siècle Art Déco	Immeuble Art-déco face à la gare du Vert-Galant, présentant de très beaux détails.	
<i>Préconisations</i> : Préserver les détails Art-Déco.			
32 et 33 Maisons de contremaîtres boulevard Jacques Amyot	Après la seconde guerre mondiale	Maisons de contremaîtres directement associées au site de la Poudrerie et à son patrimoine historique et mémoriel	
<i>Préconisations</i> : Préserver le plan d'ensemble et l'harmonie entre les volumes et les matériaux.			



Dispositif modifié

Extrait de la liste « fiche patrimoine » modifiée :

Bâtiment	Epoque de construction Aspect	Historique	Illustrations
30 25 avenue de la gare	XXème siècle Briques	Bâtiment structurant qui marque le croisement des voies autour de la gare du Vert-Galant.	
<i>Préconisations</i> : Respecter les formes, matériaux, et gabarits d'origine.			
31 12 chemin latéral	XXème siècle Art Déco	Immeuble Art-déco face à la gare du Vert-Galant, présentant de très beaux détails.	
<i>Préconisations</i> : Préserver les détails Art-Déco.			
32 et 33 Maisons de contremaîtres boulevard Jacques Amyot	Après la seconde guerre mondiale	Maisons de contremaîtres directement associées au site de la Poudrerie et à son patrimoine historique et mémoriel	
<i>Préconisations</i> : Préserver le plan d'ensemble et l'harmonie entre les volumes et les matériaux.			

4. Présentation et justification des modifications

C. Correction d'erreurs matérielles

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
VP6	6.2.9.a Plan des protections patrimoniales et environnementales - VILLEPINTE	<p data-bbox="584 419 860 443">Extrait du plan graphique :</p> 	<p data-bbox="1386 419 1747 443">Extrait du plan graphique modifié :</p> 
<p data-bbox="190 592 456 616">Objet de la modification</p> <p data-bbox="154 647 416 727">ESPACE PAYSAGER PROTÉGÉ DE GRANDES RÉSIDENCES</p> <p data-bbox="154 762 456 898">Modification d'un « espace paysager protégé de grandes résidences » en « espace paysager protégé pour renouvellement urbain »</p>			
<p data-bbox="253 1002 389 1026">Justification</p> <p data-bbox="154 1058 474 1281">Erreur matérielle : une partie de la parcelle BB344 a été maintenue en « espace protégé des grandes résidences », alors que le Département avait demandé son reclassement en « espace protégé pour renouvellement urbain ». Le zonage est donc corrigé en conséquence.</p>			

4. Présentation et justification des modifications

D. Mise à jour des annexes

Cette partie rassemble l'ensemble des ajustements relatifs aux annexes, qu'il s'agisse de la mise à jour de documents à la suite d'évolutions intervenues — notamment concernant le plan des Zones d'Aménagement Concertées — ou de la complétude d'annexes qui étaient manquantes.

4. Présentation et justification des modifications

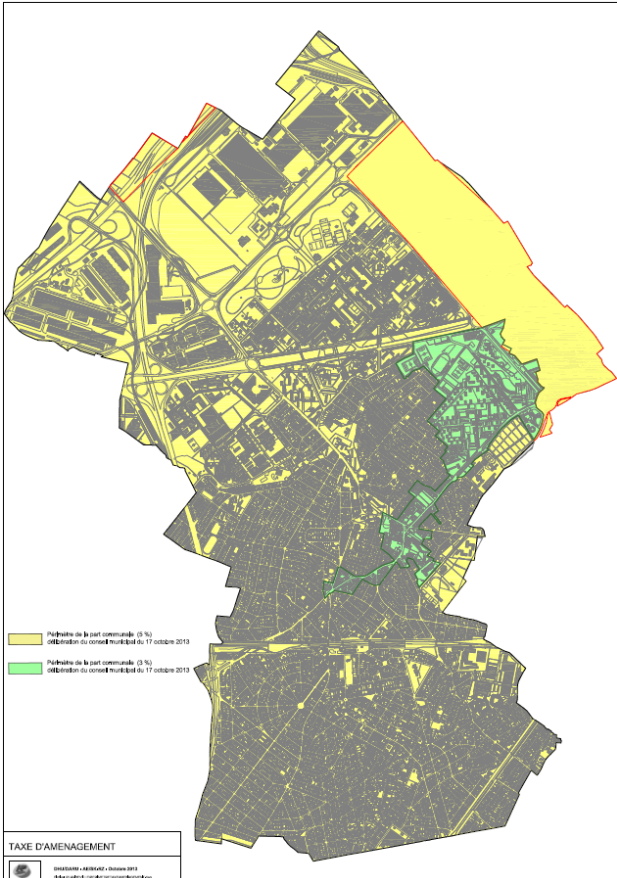
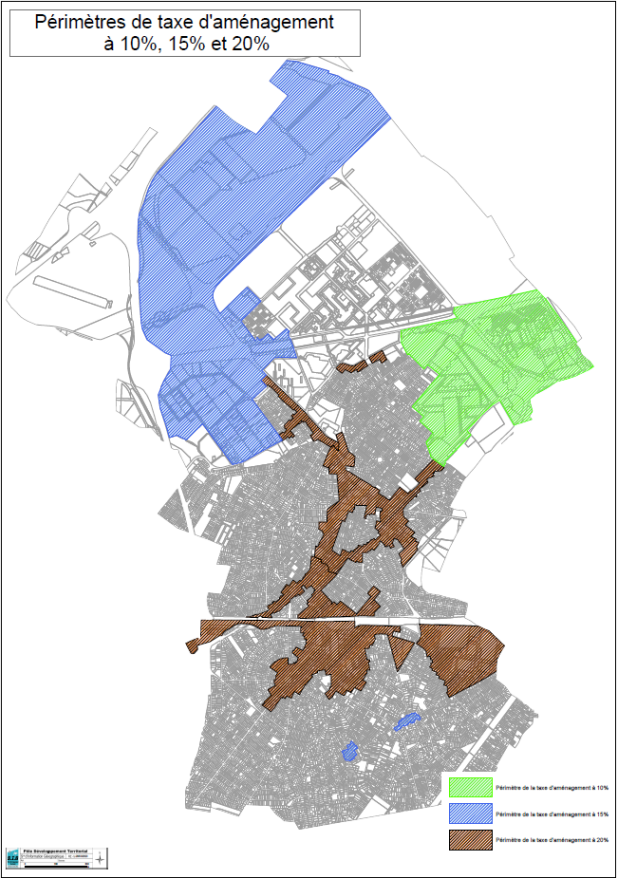
D. Mise à jour des annexes

RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS

Commune	OBJET	DESCRIPTIF	PAGE
AULNAY-SOUS-BOIS	Plan de la taxe d'aménagement	Mise à jour de la carte avec les dernières données	68
	Plan des zones d'aménagement concerté	Mise à jour de la carte avec les dernières données	70
	Périmètre de sursis à statuer	Mise à jour du périmètre de sursis à statuer sur le secteur « Val Francilia »	71

4. Présentation et justification des modifications

D. Mise à jour des annexes

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
ASB1	7.3.2.1.a Taxe d'aménagement	Extrait du plan de la taxe d'aménagement de Aulnay-sous-Bois :	Extrait du plan de la taxe d'aménagement de Aulnay-sous-Bois modifié :
Objet de la modification		Extrait du plan de la taxe d'aménagement de Aulnay-sous-Bois :	Extrait du plan de la taxe d'aménagement de Aulnay-sous-Bois modifié :
<p>PLAN DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT</p> <p>Mise à jour de la carte et annexes aux délibérations avec plans ajoutés</p>			
Justification			
Mise à jour des annexes du PLUi.			

4. Présentation et justification des modifications

D. Mise à jour des annexes

N°	Pièce(s) concernée(s)
ASB1	7.3.2.1.a Taxe d'aménagement
Objet de la modification	

PLAN DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

Mise à jour de la carte et annexes aux délibérations avec plan ajoutés

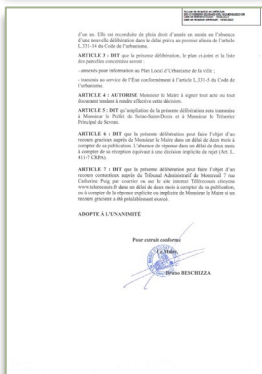
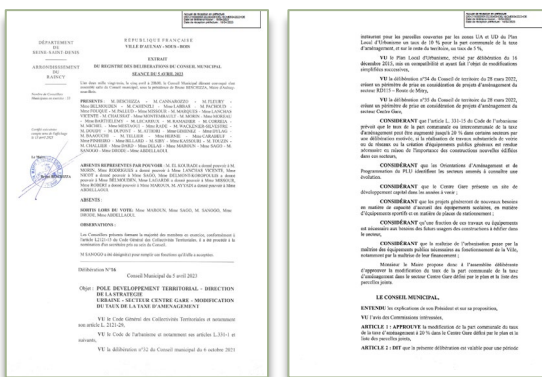
Justification

Ajout d'annexes aux délibérations avec les parcelles indiquées et le périmètre du secteur en question.

Ce changement a été effectué sur les annexes suivantes :

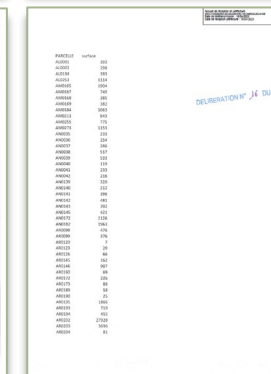
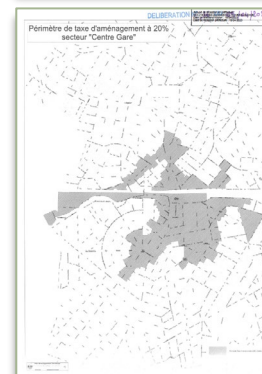
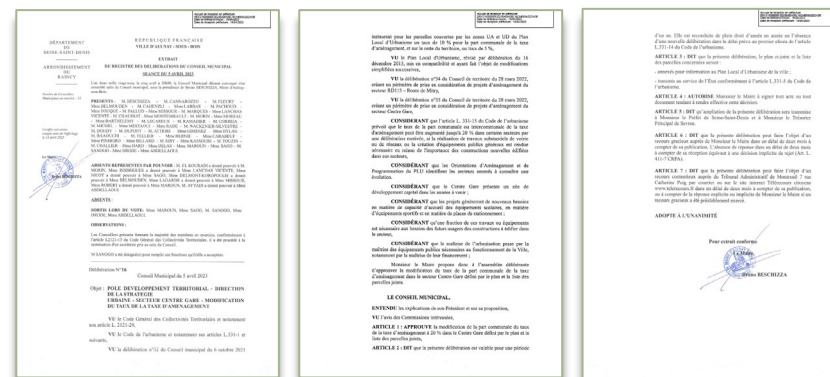
- Taxe d'aménagement majorée – Centre gare 2024
- Secteur Chanteloup 2024
- Secteur Chemin du Moulin de la Ville 2024
- Secteur Jacques Duclos 2024
- Secteur Mity Ambourget Gros Saule 2024
- Secteur Nonneville 2024
- Secteur RD115 Route de Mity 2024
- Secteur Val Francilia 2024

Extrait de la délibération de la « taxe d'aménagement majorée – Centre gare 2024 » :



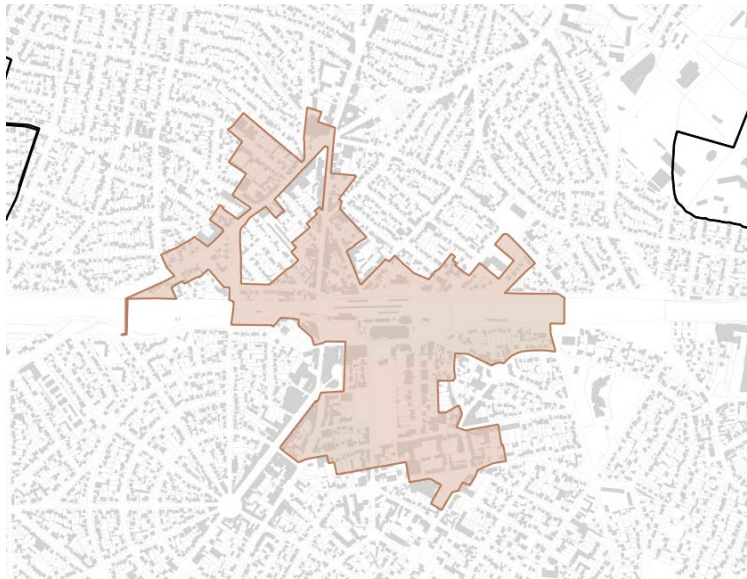
Dispositif modifié

Extrait de la délibération de la « taxe d'aménagement majorée – Centre gare 2024 » modifié :



4. Présentation et justification des modifications

D. Mise à jour des annexes

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
ASB18	7.3.1.5 Zones d'aménagement concerté	Extrait du document modifié 7.3.1.5 Zones d'aménagement concerté	Extrait du document modifié 7.3.1.5 Zones d'aménagement concerté modifié :
Objet de la modification		Pas de périmètre de ZAC sur ce secteur.	
PLAN DES ZAC			
Ajout du périmètre de la ZAC Centre gare de Aulnay-sous-Bois			
Justification			
Le périmètre de la ZAC Centre-gare de Aulnay-sous-Bois est ajouté, prenant en compte sa création récente.			

4. Présentation et justification des modifications

D. Mise à jour des annexes

N°	Pièce(s) concernée(s)
----	-----------------------

ASB19 7.3.1.5 Zones d'aménagement concerté

Objet de la modification

MISE A JOUR D'UN PERIMETRE DE SURSIS A STATUER

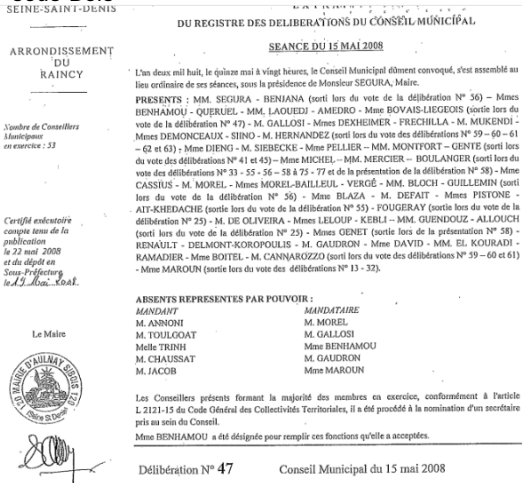
Mise à jour du périmètre de sursis à statuer du secteurs Val Francilia aux annexes informatives communales d'Aulnay-sous-Bois et de la délibération l'instaurant.

Justification

Ce périmètre, modifié par délibération du Conseil de territoire de Paris Terres d'Envol en date du 13 octobre 2025, annule et remplace une délibération antérieure. Il convient en conséquence de mettre à jour les annexes du PLUi afin d'y intégrer la délibération en vigueur.

Dispositif actuel

Extrait du document modifié 7.3.1.1 Annexes informatives intercommunales – droit de préemption urbain - Aulnay-sous-Bois



Dispositif modifié

Extrait du document modifié 7.3.1.1 Annexes informatives intercommunales – droit de préemption urbain - Aulnay-sous-Bois

Le conseil du territoire PARIS TERRES D'ENVOL

Siège : Boulevard de l'Hôtel de ville 13600 Aulnay-sous-Bois (Seine Saint-Denis)

Nombre de membres en exercice : 79
Présents : 55
Excusés : 10
Absents : 14

Le président certifie, sans sa responsabilité, la sincérité, l'exactitude et la conformité avec l'original inscrit à l'article L3131-1 du CODE MUNICIPAL.

Le conseil du territoire, émis en assemblée, le SEPT OCTOBRE DEUX MILLE VINGT-CINQ, évalent, à Aulnay-sous-Bois, Espace Antoine de Saint-Exupéry (anciennement Pierre Peugeot), 1 boulevard André Citroën, sous la présidence de monsieur Bruno BESCHITZA.

PRESENTS

Mme ABDELLAOUI Leila,	Mme ADLANI Farida,	Mme ARAB Dalila,	M. ATTORI Olivier,
Mme BELMOUNED Fatima,	M. BESCHITZA Bruno,	M. BLANCHET Stéphane,	M. BOUHALI Jean-Baptiste,
Mme BBAHIM Marwa,	M. CAMENZLI Denis,	M. CANNAROTTO Frank,	M. CARRE Julien,
M. CHANTRELLE Laurent,	M. CHAUSAT Jacques,	M. CHAVAROC Georges,	M. CHERGUENE Abdelouahab,
Mme COLLET Marie-Claude,	M. DACHVILLE Romain,	Mme DE CARVALHO Virginia,	Mme DELMONT KOROPOULIS Annie,
Mme DOSSOU Marie-Angèle,	Mme DUBON Nicole,	M. EL KOURADI Fouad,	Mme ELKADRY AY.
M. GSELLI Quentin,	M. HANNACHE Mehdi,	Mme LAGARE MEGHAROU Gemma,	Mme MOREAU Chantal,
M. RAMADIER Alain,	Mme JULIEN M. YAZ Mousli,	M. ASENSI Françoise,	M. LAGNEAU Muriel,
M. MARTINO,	Mme VERTÉ Moïse,	Mme de CARVALHO Virginia,	M. DACHVILLE Romain,
Mme ADLANI Farida,	Mme BENAMOUR Mélanie Karime,	M. LAPOFTE P. Charles,	Mme YOUSSEF H. Gilles,
Mme YOUSSEF H. Gilles,	M. ANTHONY MANGIN		

SECRETARIE DE SEANCE
M. ANTHONY MANGIN

DELIBERATION N°148 – AMENAGEMENT D'AMENAGEMENT – DEFINITION.

Le conseil de territoire, Après avoir entendu l'exposé de M. Fran Va le code général des collectivités territoriales et notamment Va la délibération n°124 du 7 juillet 2023 d'Envol, et notamment l'Orientation du Va la délibération n°18 du conseil de territoire.
Va la délibération n°144 du conseil de territoire.
Va la délibération n°145 du conseil de son périmètre d'intervention, son propre Va le périmètre ci-dessus.

Considérant que le conseil de territoire d'une opération d'aménagement global situé sur le territoire de la commune d'Aulnay-sous-Bois.

Considérant que suite à la réflexion en territoire du 17 mars 2025, à la première zone sur le secteur Val Francilia.

Considérant que la concertation préalable octobre 2025, le conseil de territoire a l'objectif de l'opération son périmètre d'aménagement.

REPUBLIQUE FRANÇAISE
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE TERRITOIRE
REUNION DU 13 OCTOBRE 2025

Périmètre de sursis à statuer secteur "Val Francilia"

La carte illustre le périmètre de sursis à statuer pour le secteur Val Francilia. Elle est une vue aérienne avec des superpositions de lignes bleues et rouges qui délimitent les zones concernées. Une légende en bas à gauche indique que les zones rouges correspondent à l'opération d'aménagement Val Francilia Aulnay-sous-Bois.

4. Présentation et justification des modifications

E. Ajustement mineurs sur les documents graphiques

Cette partie regroupe les ajustements mineurs apportés aux documents graphiques, qui ne modifient pas le dispositif réglementaire. Ils concernent notamment la re-délimitation de certains emplacements réservés ou des ajustements ponctuels de limites de zones, destinés à prendre en compte l'évolution de certains projets ou des formes urbaines.

4. Présentation et justification des modifications










E. Ajustement mineurs sur les documents graphiques

RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS

COMMUNE	OBJET	DESCRIPTIF	PAGE
AULNAY-SOUS-BOIS	Linéaires commerciaux (mixité fonctionnelle)	Création d'un nouveau type de linéaire commercial ou les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont interdite.	74
	Linéaires commerciaux (mixité fonctionnelle)	Modification des linéaires commerciaux dans le centre-ville d'Aulnay-sous-Bois.	75
LE BLANC-MESNIL	Emplacements réservés	Suppression de l'ERBLM3	76
	Emplacements réservés	Suppression de la parcelle AO 179 de l'ERBLM8 dans le tableau des emplacements réservés	77
	Emplacements réservés	Suppression des parcelles AO 185 et AO 186 de l'ERBLM8 dans le tableau des emplacements réservés et sur le plan graphique	78
	Modification des zones	Ajustement des limites de la zone U3 en incluant les parcelles BE0029, BE0030 et BE0031 (actuellement en U1)	79
	Modification des zones	Inclure entièrement dans la zone U3a la parcelle AR0405	80
TREMBLAY-EN-FRANCE	Linéaire de hauteur	Ajout de linéaire de hauteur sur les angles formés par av Barbusse / Square St Saens et Av Barbusse / rue Ronsard	81
	Linéaire de hauteur	Prolongement d'un linéaire de hauteur sur le plan graphique	82
VILLEPINTE	Emplacements réservés	Modification du tracé de l'ERVi2	83
	Emplacements réservés	Suppression d'une partie de l'ERVi13	84
	Emplacements réservés	Changement du tableau des emplacements réservés en lien avec la demande de suppression d'une partie de l'ERVi13	85
	Zone N	Ajustement de la localisation d'une zone N matérialisant une sente piétonne végétalisée.	86

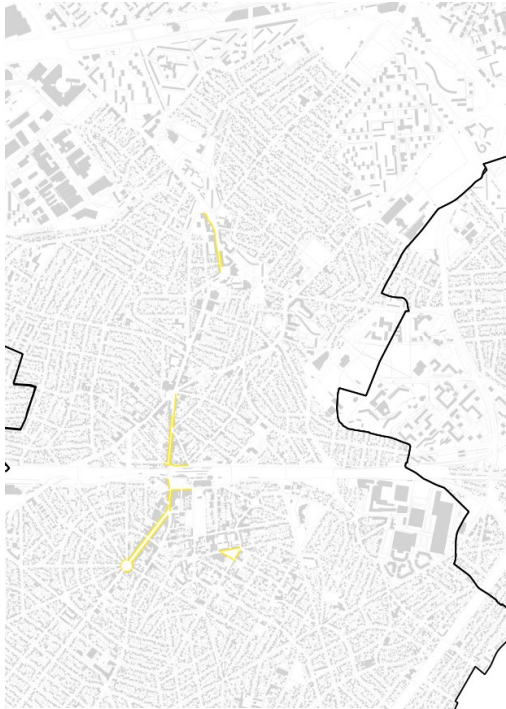
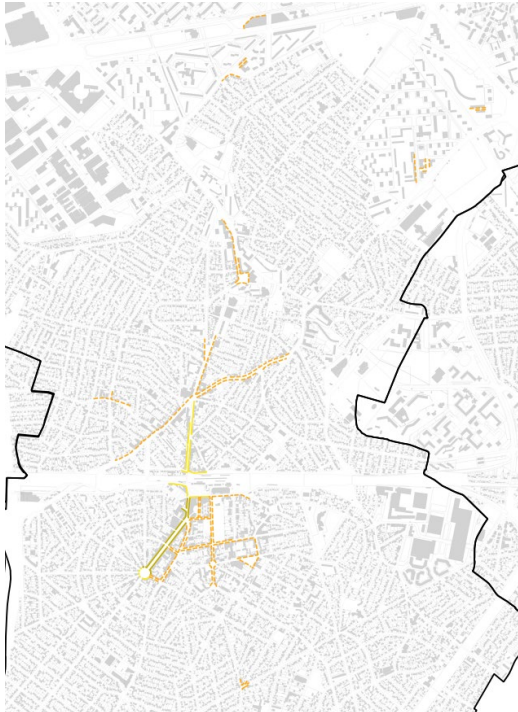
4. Présentation et justification des modifications

E. Ajustement mineurs sur les documents graphiques

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
ASB22	5.3.1 Dispositions graphiques	<p> Linéaire commercial (L151-16) :</p> <p>Le long d'un linéaire commercial identifié au document graphique, les constructions sont autorisées à condition que leur rez-de-chaussée soit affecté à des activités de commerce de détail et d'artisanat, des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration ou à des services publics ou d'intérêt collectif. Si le rez-de-chaussée est affecté à la sous-destination restauration, il devra présenter un minimum de 80 m² de surface de plancher par cellule commerciale. Cette obligation ne concerne pas les parties communes et les accès nécessaires au fonctionnement de la construction.</p> <p>Le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée vers une autre destination que celles autorisée le long du linéaire est interdit.</p>	<p> Linéaire commercial et de services (L151-16) :</p> <p>Le long d'un linéaire commercial identifié au document graphique, les constructions sont autorisées à condition que leur rez-de-chaussée soit affecté à des activités de commerce de détail et d'artisanat, des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration ou à des services publics ou d'intérêt collectif. Si le rez-de-chaussée est affecté à la sous-destination restauration, il devra présenter un minimum de 80 m² de surface de plancher par cellule commerciale. Cette obligation ne concerne pas les parties communes et les accès nécessaires au fonctionnement de la construction.</p> <p>Le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée vers une autre destination que celles autorisée le long du linéaire est interdit.</p>
Objet de la modification			
MIXITE FONCTIONNELLE : Création d'un nouveau type de linéaire commercial			
Justification			
<p>La prescription graphique est complétée pour ajouter une nouvelle nuance de linéaire commercial.</p> <p>En effet, les prescriptions graphiques ne permettaient pas d'appliquer un linéaire commercial plus « strict » excluant les activités de service où s'effectue une clientèle.</p> <p>Une nouvelle nuance de « linéaire commercial » est donc ajoutée à cet outil. Les intitulés sont retravaillés pour mieux correspondre à la règle associée.</p> <p>Le plan des mixités fonctionnelles est ajusté pour matérialiser de nouveaux linéaires dans le centre-ville d'Aulnay-sous-Bois, intégrant le nouveau linéaire de mixité fonctionnelle créé par la présente modification.</p>		<p>MIXITE FONCTIONNELLE (au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme)</p> <p> Linéaire commercial</p> <p> Linéaire où le commerce est autorisée</p> <p> Linéaire actif</p>	<p>MIXITE FONCTIONNELLE (au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme)</p> <p> Linéaire commercial et de services</p> <p> Linéaire commercial</p> <p> Linéaire où le commerce est autorisée</p> <p> Linéaire actif</p>

4. Présentation et justification des modifications

E. Ajustement mineurs sur les documents graphiques

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
ASB22	6.5. Plan des mixités fonctionnelles	<p data-bbox="584 416 1178 443">Extrait du document 6.5. <i>Plan des mixités fonctionnelles</i> :</p>  <p data-bbox="573 1209 927 1246">MIXITE FONCTIONNELLE (au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme)</p> <ul data-bbox="573 1262 875 1362" style="list-style-type: none"> — Linéaire commercial - - - Linéaire où le commerce est autorisée — Linéaire actif 	<p data-bbox="1364 416 1939 472">Extrait du document 6.5. <i>Plan des mixités fonctionnelles</i> modifié :</p>  <p data-bbox="1352 1204 1706 1241">MIXITE FONCTIONNELLE (au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme)</p> <ul data-bbox="1352 1257 1655 1398" style="list-style-type: none"> — Linéaire commercial et de services — Linéaire commercial - - - Linéaire où le commerce est autorisée — Linéaire actif
Objet de la modification			
<p data-bbox="154 533 456 555">MIXITES FONCTIONNELLES</p> <p data-bbox="154 592 468 644">Ajout et évolution de linéaires existants</p>			
Justification			
<p data-bbox="154 799 427 898">La prescription graphique est complétée pour ajouter une nouvelle nuance de linéaire commercial.</p> <p data-bbox="154 919 454 1067">En effet, les prescriptions graphiques ne permettaient pas d'appliquer un linéaire commercial plus « strict » excluant les activités de service où s'effectue une clientèle.</p> <p data-bbox="154 1088 470 1214">Une nouvelle nuance de « linéaire commercial » est donc ajoutée à cet outil. Les intitulés sont retravaillés pour mieux correspondre à la règle associée.</p> <p data-bbox="154 1235 477 1406">Le plan des mixités fonctionnelles est ajusté pour matérialiser de nouveaux linéaires dans le centre-ville d'Aulnay-sous-Bois, intégrant le nouveau linéaire de mixité fonctionnelle créé par la présente modification.</p>			

4. Présentation et justification des modifications

E. Ajustement mineurs sur les documents graphiques

N°	Pièce(s) concernée(s)
LBM1	5.3.2 Emplacements réservés et 6.2.3.b Plan des prescriptions graphiques complémentaires - LE BLANC-MESNIL

Objet de la modification

EMPLACEMENTS RESERVES


Suppression de l'ERBLM3

Justification

Il n'est plus envisagé d'étendre le groupe scolaire sur ces parcelles.

Dispositif actuel

Extrait du tableau des emplacements réservés et du plan graphique :




Emplacements réservés au bénéfice des communes :

Intitulé	Commune	Destination	Commune	Surface	En partie : (0000, 00027)
ERDu1	Dugny	Prolongement de l'avenue L. jusqu'à l'avenue B.	Commune	277	En partie : (0000, 00027)
ERDu2	Dugny	Elargissement de la rue François Rabelais	Commune	1806	En partie : (0043)
ERDu3	Dugny	Cimetière	Commune	1806	En partie : (0043)
ERLBM1	Le Blanc-Mesnil	Elargissement unilatéral côté n° impairs à 16m : - De l'avenue Henri Barbusse (face aux n°68 et n°83 de cette voie) à la place Libération, - De l'avenue Henri Barbusse entre la rue Victor Hugo	Commune	2783	En partie : AX0243, AX0242, AX0639, AX0671, AX0680, AX0682, AX0684, AX0676, AX0678, AX0665, AX0668, AX0690, AX0677, AX0679, AX0681, AX0683, AX0689, AX1286, AX1296, AX1367, AX1372, AX1286, AX1296, AX0681, AX0683, AX0689, AX0919, AX0918, AX1429, AX0900, AX0758, AX0759, AX1281, AX1285, AX0970, AX1433, AX1430, AX1431, AX1432, AX1443, AX1441, AX1442, AX1440, AX0976, AX1009, AX1012, AX1010, AX0977
ERLBM2	Le Blanc-Mesnil	Elargissement sur le parvis de la gare L16	Commune	5009	AE0065
ERLBM3	Le Blanc-Mesnil	Extension du groupe scolaire Chevalier de Saint-Georges	Commune	950	AB0145, AB0144, AB0183, AB0182

Dispositif modifié

Extrait du tableau des emplacements réservés et du plan graphique modifiés :



Emplacements réservés au bénéfice des communes :

Intitulé	Commune	Destination	Commune	Surface	En partie : (0043)
ERDu1	Dugny	Prolongement de l'avenue Bokanowski jusqu'à la RD50	Commune	277	En partie : (0000, 00027)
ERDu2	Dugny	Elargissement de la rue François Rabelais	Commune	1806	En partie : (0043)
ERDu3	Dugny	Cimetière	Commune	1806	En partie : (0043)
ERLBM1	Le Blanc-Mesnil	Elargissement unilatéral côté n° impairs à 16m : - De l'avenue Henri Barbusse (face aux n°68 et n°83 de cette voie) à la place Libération, - De l'avenue Henri Barbusse entre la rue Victor Hugo	Commune	2783	En partie : AX0243, AX0242, AX0639, AX0671, AX0680, AX0682, AX0684, AX0676, AX0678, AX0665, AX0668, AX0690, AX0677, AX0679, AX0681, AX0683, AX0689, AX1286, AX1296, AX1367, AX1372, AX1286, AX1296, AX0681, AX0683, AX0689, AX0919, AX0918, AX1429, AX0900, AX0758, AX0759, AX1281, AX1285, AX0970, AX1433, AX1430, AX1431, AX1432, AX1443, AX1441, AX1442, AX1440, AX0976, AX1009, AX1012, AX1010, AX0977
ERLBM2	Le Blanc-Mesnil	Elargissement sur le parvis de la gare L16	Commune	5009	AE0065
ERLBM3	Le Blanc-Mesnil	Extension du groupe scolaire Chevalier de Saint-Georges	Commune	950	AB0145, AB0144, AB0183, AB0182

4. Présentation et justification des modifications

E. Ajustement mineurs sur les documents graphiques

N°	Pièce(s) concernée(s)
LBM2	5.3.2 Emplacements réservés et 6.2.3.b Plan des prescriptions graphiques complémentaires - LE BLANC-MESNIL

Objet de la modification

EMPLACEMENTS RESERVES

Suppression de la parcelle AO 179 de l'ERLBM8 dans le tableau des emplacements réservés

Justification

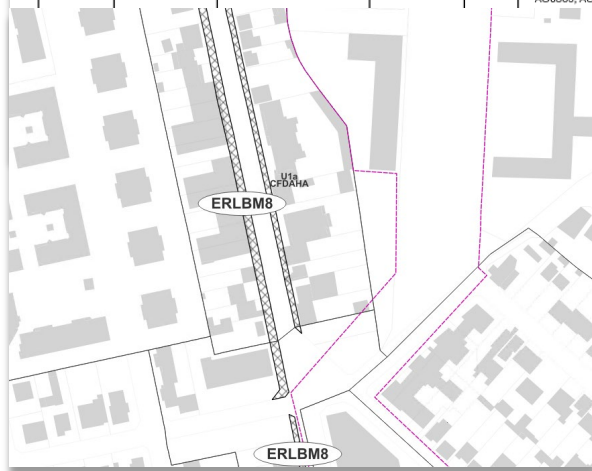
Le tableau des emplacements réservés est ajusté pour le rendre cohérent avec l'ajustement du document graphique.

Dispositif actuel

Extrait du tableau des emplacements réservés :

Emplacements réservés au bénéfice des communes :

Intitulé	Commune	Destination	Bénéficiaire	Surface (m ²)	Parcelle(s)
ERLBM8	Le Blanc-Mesnil	Elargissement bilatéral à 16m de l'avenue Danièle Casanova entre l'avenue Paul Vaillant Couturier (RD 115) et le boulevard Jacques Decour	Commune	2 950	En partie : AO0310, AO0215, AO0160, AO0411, AO0161, AO0192, AO0193, AO0194, AO0185, AO0206, AO0186, AO0187, AO0188, AO0189, AO0190, AO0191, AO0207, AO0208, AO0370, AO0371, AO0390, AO0400, AO0214, AO0138, AO0139, AO0140, AO0178, AO0179, AO0180, AO0141, AO0147, AO0148, AO0397, AO0442, AO0444, AO0440, AO0438, AO0446, AO0174, AO0175, AO0177, AO0176, AO0443, AO0447, AO0445, AO0441, AO0439, AO0151, AO0368, AO0369, AO0153, 1389, 148, 172, 170, 155, 157, 163



Dispositif modifié

Extrait du tableau des emplacements réservés modifié :

Emplacements réservés au bénéfice des communes :

Intitulé	Commune	Destination	Bénéficiaire	Surface (m ²)	Parcelle(s)
ERLBM8	Le Blanc-Mesnil	Elargissement bilatéral à 16m de l'avenue Danièle Casanova entre l'avenue Paul Vaillant Couturier (RD 115) et le boulevard Jacques Decour	Commune	2 689	En partie : AO0310, AO0215, AO0160, AO0411, AO0161, AO0192, AO0193, AO0194, AO0185, AO0206, AO0186, AO0187, AO0188, AO0189, AO0190, AO0191, AO0207, AO0208, AO0370, AO0371, AO0390, AO0400, AO0214, AO0138, AO0139, AO0140, AO0178, AO0179, AO0180, AO0141, AO0147, AO0148, AO0397, AO0442, AO0444, AO0440, AO0438, AO0446, AO0174, AO0175, AO0177, AO0176, AO0443, AO0447, AO0445, AO0441, AO0439, AO0151, AO0368, AO0369, AO0153, AO0154, AO0399, AO0168, AO0149, AO0150, AO0172, AO0169, AO0170, AO0171, AO0155, AO0156, AO0157, AO0162, AO0163



4. Présentation et justification des modifications

E. Ajustement mineurs sur les documents graphiques

N°	Pièce(s) concernée(s)
LBM3	5.3.2 Emplacements réservés et 6.2.3.b Plan des prescriptions graphiques complémentaires - LE BLANC-MESNIL

Objet de la modification

EMPLACEMENTS RESERVES

Suppression des parcelles AO 185 et AO 186 de l'ERBLM8 dans le tableau des emplacements réservés et sur le plan graphique

Justification

Les parcelles AO 185 et AO 186 ont été maintenues dans l'emplacement réservé ERBLM8, tant dans le tableau des emplacements réservés que sur le document graphique, alors que l'évolution du projet d'aménagement conduit à leur sortie de cet emplacement réservé. L'ER est donc ajusté en conséquence.

Dispositif actuel

Extrait du tableau des emplacements réservés et du plan graphique :

Emplacements réservés au bénéfice des communes :

Intitulé	Commune	Destination	Bénéficiaire	Surface (m ²)	Parcelle(s)
ERBLM8	Le Blanc-Mesnil	Elargissement bilatéral à 16m de l'avenue <u>Danièle Casanova</u> entre l'avenue Paul Vaillant Couturier (RD 115) et le boulevard Jacques <u>Decour</u> .	Commune	2 950	En partie : AO0310, AO0215, AO0160, AO0411, AO0161, AO0192, AO0193, AO0194, AO0185, AO0206, AO0186, AO0187, AO0188, AO0189, AO0190, AO0191, AO0207, AO0208, AO0370, AO0371, AO0380, AO0400, AO0214, AO0138, AO0139, AO0140, AO0178, AO0179, AO0180, AO0141, AO0147, AO0148, AO0397, AO0442, AO0444, AO0440, AO0438, AO0446, AO0174, AO0175, AO0177, AO0176, AO0443, AO0447, AO0445, AO0441, AO0439, AO0151, AO0368, AO0443, AO0445

Dispositif modifié

Extrait du tableau des emplacements réservés et du plan graphique modifiés :

Emplacements réservés au bénéfice des communes :

Intitulé	Commune	Destination	Bénéficiaire	Surface (m ²)	Parcelle(s)
ERBLM8	Le Blanc-Mesnil	Elargissement bilatéral à 16m de l'avenue <u>Danièle Casanova</u> entre l'avenue Paul Vaillant Couturier (RD 115) et le boulevard Jacques <u>Decour</u> .	Commune	2 689	En partie : AO0310, AO0215, AO0160, AO0411, AO0161, AO0192, AO0193, AO0194, AO0206 , AO0186 , AO0187, AO0188, AO0189, AO0190, AO0191, AO0207, AO0208, AO0370, AO0371, AO0390, AO0400, AO0214, AO0138, AO0139, AO0140, AO0178, AO0179, AO0180, AO0141, AO0147, AO0148, AO0397, AO0442, AO0444, AO0440, AO0438, AO0446, AO0174, AO0175, AO0177, AO0176, AO0443, AO0447, AO0445, AO0441, AO0439

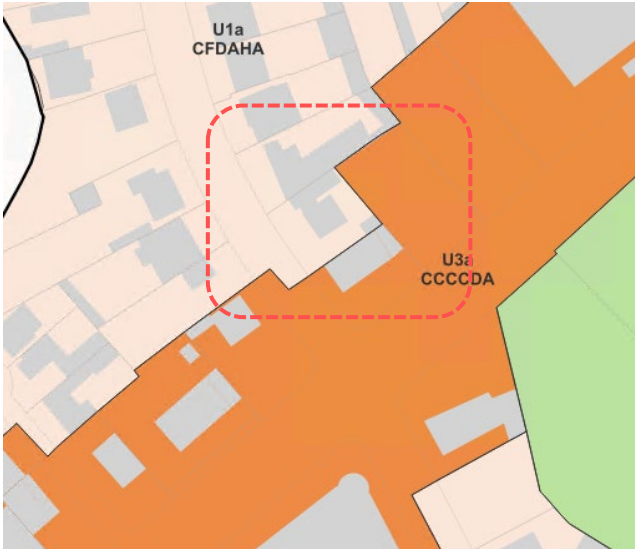
4. Présentation et justification des modifications

E. Ajustement mineurs sur les documents graphiques

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
LBM7	6.1.3. Plan de délimitation des zones - LE BLANC-MESNIL	<p data-bbox="584 416 1032 440">Extrait du plan de zonage du Blanc-Mesnil :</p> 	<p data-bbox="1364 416 1895 440">Extrait du plan de zonage du Blanc-Mesnil modifié :</p> 
<p data-bbox="188 512 456 536">Objet de la modification</p>			
<p data-bbox="154 560 456 584">MODIFICATION DES ZONES</p>			
<p data-bbox="154 616 456 727">Ajustement des imites de la zone U3 en incluant les parcelles BE0029, BE0030 et BE0031 (actuellement en U1)</p>			
<p data-bbox="255 767 389 791">Justification</p>			
<p data-bbox="154 815 456 1094">L'ajustement du document graphique permet de réaligner la limite de zone sur les limites cadastrales des parcelles, corrigeant ainsi une erreur matérielle dans le tracé initial entre les zones U1 (pavillonnaire) et U3 (mixte). Cette correction garantit la cohérence entre le zonage réglementaire et la réalité parcellaire.</p>			


4. Présentation et justification des modifications

E. Ajustement mineurs sur les documents graphiques

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
LBM11	6.1.3. Plan de délimitation des zones - LE BLANC-MESNIL	<p data-bbox="584 416 1032 440">Extrait du plan de zonage du Blanc-Mesnil :</p> 	<p data-bbox="1364 416 1890 440">Extrait du plan de zonage du Blanc-Mesnil modifié :</p> 
<p data-bbox="188 512 456 536">Objet de la modification</p>			
<p data-bbox="154 563 456 587">MODIFICATION DES ZONES</p> <p data-bbox="154 622 470 762">La parcelle AR0405 est incluse dans sa totalité en zone U3 (mixte). Une partie est actuellement classée en zone U1 (habitat pavillonnaire).</p>			
<p data-bbox="250 809 389 833">Justification</p>			
<p data-bbox="154 861 470 1241">Ce secteur U3a a vocation à accompagner la densification de l'avenue Paul-Vaillant-Couturier. Le classement actuel en zone U1, à dominante pavillonnaire, ne permet pas d'atteindre cet objectif en raison de règles de gabarit plus restrictives. La partie de la parcelle AR0405 précédemment classée en U1 est donc reclassée en zone U3 (mixte), comme les autres parcelles bordant cet axe, afin d'assurer une cohérence d'ensemble.</p>			

4. Présentation et justification des modifications

E. Ajustement mineurs sur les documents graphiques

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
TBF3	6.2.8.b Plan des prescriptions graphiques complémentaires - TREMBLAY-EN-FRANCE	<p data-bbox="584 416 891 440">Extrait du plan de graphique :</p> 	<p data-bbox="1357 416 1720 440">Extrait du plan graphique modifié :</p> 
<p data-bbox="188 512 456 536">Objet de la modification</p> <p data-bbox="152 560 425 584">LINEAIRES DE HAUTEUR</p> <p data-bbox="152 616 472 727">Ajout de linéaire de hauteur sur les angles formés par av Barbusse / Square St Saens et Av Barbusse / rue Ronsard.</p>			
<p data-bbox="248 767 389 791">Justification</p> <p data-bbox="152 823 465 1023">Ajout de linéaires de hauteur aux angles formés par l'avenue Barbusse / square Saint-Saëns et par l'avenue Barbusse / rue Ronsard, afin de marquer ces angles de rue par des hauteurs plus importantes, en cohérence avec le linéaire existant.</p>			
		<p data-bbox="591 1062 882 1086">— · — · — Linéaire de hauteur</p>	<p data-bbox="1375 1062 1666 1086">— · — · — Linéaire de hauteur</p>

4. Présentation et justification des modifications

E. Ajustement mineurs sur les documents graphiques

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
TBF24	6.2.8.b Plan des prescriptions graphiques complémentaires - TREMBLAY-EN-FRANCE	<p>Extrait du document :</p> 	<p>Extrait du document modifié :</p> 
Objet de la modification			
LINÉAIRE DE HAUTEUR			
Prolongement d'un linéaire de hauteur sur le plan graphique			
Justification			
<p>Le linéaire de hauteur qui borde la place du bicentenaire sur ces trois côtés avec des hauteurs majorées doit également être reporté à l'angle boulevard Charles vaillant/ De Gaulle.</p>			
<p>Dans le secteur de la gare du Vert-Galant, déjà transformé dans les années 1990 avec la ZAC Pasteur, la dynamique de renouvellement se poursuit, notamment à proximité.</p>			
<p>La commune souhaite continuer cette recomposition autour de la place du Bicentenaire de la Révolution, avec un projet de résidence senior et de logements inclusifs, accompagné d'une harmonisation des hauteurs bâties le long de l'avenue du Général de Gaulle.</p>			

4. Présentation et justification des modifications

E. Ajustement mineurs sur les documents graphiques

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
VP1	6.2.9.b Plan des prescriptions graphiques complémentaires - VILLEPINTE	<p data-bbox="584 416 896 443">Extrait du plan de graphique :</p> 	<p data-bbox="1357 416 1720 443">Extrait du plan graphique modifié :</p> 
<p data-bbox="188 568 456 595">Objet de la modification</p> <p data-bbox="154 616 463 639">EMPLACEMENTS RESERVES</p>			
<p data-bbox="154 675 412 727">Modification du tracé de l'ERVi2.</p>			
<p data-bbox="250 783 389 807">Justification</p>			
<p data-bbox="154 834 474 1090">Le tracé d'origine de l'emplacement réservé ERVi2 correspondait à une emprise destinée à la création d'une voirie. La nouvelle vocation du projet concerne désormais l'aménagement et la réalisation d'espaces publics ainsi que d'équipements culturels et d'enseignement.</p> <p data-bbox="154 1094 474 1350">Le périmètre actuel de l'emplacement réservé ne reflète plus cette évolution programmatique : le changement de vocation n'a pas été accompagné d'une re-délimitation lors de l'élaboration du PLUi. L'emplacement réservé est donc ajusté afin de l'adapter à la nouvelle nature du projet.</p>			

4. Présentation et justification des modifications

E. Ajustement mineurs sur les documents graphiques

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
VP2	6.2.9.b Plan des prescriptions graphiques complémentaires - VILLEPINTE	<p data-bbox="584 416 887 440">Extrait du plan de graphique :</p> 	<p data-bbox="1357 416 1715 440">Extrait du plan graphique modifié :</p> 
<p data-bbox="188 572 456 596">Objet de la modification</p>			
<p data-bbox="154 628 463 652">EMPLACEMENTS RESERVES</p>			
<p data-bbox="154 684 448 740">Suppression d'une partie de l'ERVi13</p>			
<p data-bbox="250 788 389 812">Justification</p>			
<p data-bbox="154 844 470 1123">Erreur matérielle : cette partie de l'emplacement réservé ERVi13 ne concerne ni le projet de place publique ni l'élargissement de la voirie. La place publique projetée correspond au triangle central, tandis que le carré situé à l'est n'est pas inclus dans le périmètre du projet et doit donc être supprimé de l'emplacement réservé.</p>			

4. Présentation et justification des modifications

E. Ajustement mineurs sur les documents graphiques

N°	Pièce(s) concernée(s)
VP1	5.3.2 Emplacements réservés

Objet de la modification

EMPLACEMENTS RESERVES

Changement du tableau des emplacements réservés en lien avec la demande de suppression d'une partie de l'ERVi13

Justification

Erreur matérielle : cette partie de l'emplacement réservé ERVi13 ne concerne ni le projet de place publique ni l'élargissement de la voirie. La place publique projetée correspond au triangle central, tandis que le carré situé à l'est n'est pas inclus dans le périmètre du projet et doit donc être supprimé de l'emplacement réservé.

Dispositif actuel

Extrait du tableau des emplacements réservés :

Emplacements réservés au bénéfice des communes :

Intitulé	Commune	Destination	Bénéficiaire	Surface (m ²)	Parcelle(s)
ERV13	Villepinte	Élargissement de la voirie	Commune	4764	BD0304, BD0305, BD0306, BD0307, BD0309, BD0310, BD0417, BD0418, En partie : BB0028, BB0029, BI0410, BI0411, BI0413, BI0417, BI0420, BI0398, BE0324, BE0323, BE0322, BE0286, BE0285, BE0307, BE0281, BE0284, BE0332, BE0283, BE0308, BE0309, BE0310, BD0225, BD0224, BD0250, BD0251, BD0252, BD0253, BD0221, BD0222, BD0223, BD0277, BD0278, BD0280, BD0279, BD0254, BD0276, BD0303

Dispositif modifié

Extrait du tableau des emplacements réservés modifié :

Emplacements réservés au bénéfice des communes :

Intitulé	Commune	Destination	Bénéficiaire	Surface (m ²)	Parcelle(s)
ERV13	Villepinte	Élargissement de la voirie	Commune	2033	BD0304, BD0305, BD0306, BD0307, BD0309, BD0310, BD0417, BD0418 En partie : BB0028, BB0029, BI0410, BI0411, BI0413, BI0417, BI0420, BI0398, BE0324, BE0323, BE0322, BE0286, BE0285, BE0307, BE0281, BE0284, BE0332, BE0283, BE0308, BE0309, BE0310, BD0225, BD0224, BD0250, BD0251, BD0252, BD0253, BD0221, BD0222, BD0223, BD0277, BD0278, BD0280, BD0279, BD0254, BD0276, BD0303

4. Présentation et justification des modifications

E. Ajustement mineurs sur les documents graphiques

N°	Pièce(s) concernée(s)	Dispositif actuel	Dispositif modifié
VP1	6.1.7. Plan de délimitation des zones SEVRAN	<p data-bbox="584 416 1263 472">Extrait du document 6.1.7. <i>Plan de délimitation des zones – SEVRAN</i> :</p> 	<p data-bbox="1357 416 1946 472">Extrait du document 6.1.7. <i>Plan de délimitation des zones – SEVRAN</i> modifié :</p> 
Objet de la modification			
<p data-bbox="152 528 394 555">DELMITATION ZONES</p> <p data-bbox="152 587 461 699">Ajustement de la localisation d'une zone N matérialisant une sente piétonne végétalisée.</p>			
Justification			
<p data-bbox="152 836 472 938">Erreur matérielle : La zone N a été localisé sur la mauvaise voie. Le zonage est donc corrigé en conséquence.</p>			