



## **REALISATION D'UNE MAISON DES SERVICES PUBLICS ET DE LOGEMENTS DANS LE QUARTIER MITRY-AMBOURGET A AULNAY-SOUS-BOIS**

### **DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'AULNAY-SOUS-BOIS**



**CODRA<sup>®</sup>**

**MÉDIATERRE**  
Conseil  
CONSEIL D'ENVIRONNEMENT  
ÉTUDES D'IMPACT

Septembre 2013

**MAIRIE D'AULNAY-SOUS-BOIS**

16 boulevard Félix Faure  
93 600 Aulnay-sous-Bois  
Tél : 01.48.79.63.63

**DELTAVILLE**

32 Boulevard Paul Vaillant-Couturier  
93 100 Montreuil  
Tel : 01.49.88.98.80.

**Réalisation d'une Maison des Services Publics et de logements  
Commune d'Aulnay-sous-Bois**

**Dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme d'Aulnay-sous-Bois**

*Septembre 2013*

**CODRA CONSEIL**  
Agence de Bagneux  
157 rue des blains  
92220 BAGNEUX

**MEDIATERRE CONSEIL**  
Agence de Paris  
20 passage de la bonne graine  
75011 PARIS

Le présent dossier est réalisé dans le cadre de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique des travaux de construction d'une Maison des Services Publics et de logements dans le quartier Mitry-Ambourget à Aulnay-sous-Bois (93), valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

L'enquête parcellaire est conjointe à cette enquête publique.

Ce dossier, établi conformément à l'article L123-14 du Code de l'Urbanisme, traite de la mise en compatibilité du PLU d'Aulnay-sous-Bois.

L'article précité stipule que la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme ne peut intervenir que si l'enquête publique concernant cette opération ouverte par le préfet, a porté à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Ce dossier est constitué pour la commune concernée par l'opération, objet de la présente enquête publique et n'ayant pas son PLU compatible avec le projet, à savoir la commune d'Aulnay-sous-Bois.

En application du Code de l'Urbanisme, une réunion d'examen conjoint a été organisée le 4 juillet 2013. Elle a permis d'approuver le dossier soumis à enquête.

Le dossier de mise en compatibilité du PLU d'Aulnay-sous-Bois comporte les pièces suivantes :

**Pièce 1 : Notice explicative**

**Pièce 2 : Pièces modifiées (plan de zonage et articles du règlement avant et après modification)**

**Pièce 3 : Courrier de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE) d'Ile-de-France**

**Pièce 4 : Evaluation des incidences Natura 2000**

**Pièce 5 : Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint**

Dès l'ouverture de l'enquête publique et jusqu'à l'adoption de la Déclaration d'Utilité Publique, le Plan Local d'Urbanisme ne peut plus faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité.

La déclaration d'utilité publique emporte approbation des nouvelles dispositions du plan.

## SOMMAIRE

---

<b>Pièce 1 - Notice explicative .....</b>	<b>4</b>
1    Préambule .....	5
2    Présentation des modifications du PLU nécessaires à la DUP .....	7
<b>Pièce 2 - Pièces modifiées .....</b>	<b>11</b>
1    Plan de zonage.....	12
2    Règlement .....	16
<b>Pièce 3 - Courrier de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE) d'Ile-de-France .....</b>	<b>26</b>
<b>Pièce 4 - Evaluation des incidences Natura 2000.....</b>	<b>29</b>
1    Situation du projet par rapport aux sites Natura 2000 les plus proches .....	32
2    Incidences du projet de la MSP et des logements sur le site Natura 2000.....	34
2.1    Description de l'utilisation des sites, objets du projet d'aménagement .....	34
2.2    Rappel des modifications du PLU envisagées .....	34
2.3    Analyse des incidences.....	34
<b>Pièce 5 - Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint .....</b>	<b>35</b>

**PIECE 1**  
**NOTICE EXPLICATIVE**

## 1 PREAMBULE

La commune d'Aulnay-sous-Bois (Seine-Saint-Denis – 93) est marquée par une poly-centralité urbaine et un éparpillement des fonctions, avec d'une part, un cœur de ville situé autour de la gare du RER B et de la Mairie au Sud, et d'autre part un pôle secondaire à dominante d'équipements, organisé autour de l'Eglise et du théâtre, plus au Nord. Les espaces situés entre ces deux centralités sont occupés par un tissu « relâché » à dominante pavillonnaire.

L'ensemble est scindé par l'emprise de la route départementale RD115, liaison routière très passante et laissant peu de place aux modes de circulation doux, qui relie, à travers le centre-ville, l'autoroute A3 à la Ville de Sevran et sa gare RER.

Cette route départementale rejoint, à l'Est de la commune, le quartier de l'Ambourget, composé de grandes copropriétés des années soixante-dix aujourd'hui en grande difficulté sociale et urbaine.

Partant de ce constat, la commune d'Aulnay-sous-Bois a développé une opération « *Les chemins de Mitry-Princet - Projet de requalification urbaine de la partie Nord du centre-ville* ». Ce dernier a pour ambition d'offrir un cadre de vie renouvelé aux Aulnaysiens actuels et futurs, au travers d'une densification maîtrisée mais ambitieuse, de la création de nouveaux immeubles collectifs, de la requalification des espaces publics et du développement d'une nouvelle offre d'équipements.

Cette politique d'aménagement vise notamment à mieux connecter le quartier de l'Ambourget (requalifié) au reste de la ville, via la transformation de la RD115 en véritable boulevard urbain, où le piéton et les circulations douces retrouvent une place. Cet axe permettra alors de relier harmonieusement les différents quartiers de la ville et de recréer la continuité urbaine qui manque à ce territoire.

L'opération de construction de la Maison des Services Publics et de logements, qui s'inscrit dans cette politique globale d'aménagement, se situe au sein du quartier Mitry-Ambourget à l'angle de la route de Mitry (RD 115) et de la rue du 8 mai 1945, dans le quartier Ambourget, situé dans la partie Nord de la commune. Ce quartier, construit au cours des années 60, compte plus de 12.000 habitants, soit près de 15% de la population aulnaysienne.

Il est constitué :

- d'un syndicat de copropriété dénommé « La Morée » réunissant :
  - 900 logements en copropriétés sous la forme de 18 immeubles en R+4 ou R+9 (Copropriété La Morée),
  - environ 500 logements dans 17 immeubles, appartenant à un bailleur unique : l'OGIF,
  - un lieu de culte,
  - un centre commercial de 20 cellules commerciales dont certaines vacantes soit un centre de 980 m<sup>2</sup> environ,
  - les espaces collectifs : voiries, réseaux enterrés, stationnement, espaces verts, mobilier urbain,
  - les services d'équipements collectifs : distribution d'eau, de chauffage, éclairage...
- d'un ensemble immobilier de l'OPH d'environ 900 logements,
- de trois groupes scolaires (Ormeteau, Savigny et Ambourget),
- de multiples équipements publics (mairie annexe, club loisirs, service jeunesse, centre social, bibliothèque Daudet, antenne sociale de Mitry, le Hameau, ...).

Il bénéficie d'une desserte par bus périphérique le reliant à la gare d'Aulnay RER B et d'un accès piéton au RER B Sevran Beaudottes. En termes de circulation automobile, il est desservi via la RD 115 (Route de Mitry) et se situe à quelques kilomètres de l'A3 à l'Est et de l'A 104 au Nord.

Le quartier de l'Ambourget est aujourd'hui marqué par des espaces extérieurs dégradés (en raison d'une gestion privée défaillante) et par la présence en bordure de quartier, d'une copropriété commerciale en grande difficulté qui participent à la mauvaise image du quartier et de cette entrée de ville. C'est pourquoi il s'inscrit dans le cadre de la politique générale d'aménagement projetée « *Les chemins de Mitry-Princet* ».

Cette politique de requalification urbaine prévoit pour ce quartier :

- la reprise des espaces extérieurs privés et leur intégration dans le domaine public,
- un nouveau maillage viaire permettant la création de nouveaux îlots urbains sur des terrains aujourd'hui sous-utilisés,
- une nouvelle offre de 470 logements visant à réintroduire une mixité sociale au sein du quartier,
- la restructuration des équipements scolaires,
- la réalisation d'une Maison des Services Publics, offrant des équipements de proximité,
- le développement d'une nouvelle offre de commerces de proximité répondant aux besoins de l'ensemble du quartier, se substituant au centre commercial actuel, en déclin et partiellement vacant.

Le désenclavement ainsi organisé permettra à terme, de garantir la valorisation d'un quartier aujourd'hui en grande difficulté sociale et son rapprochement (urbain, géographique, social) avec le reste de la ville.

Le quartier de l'Ambourget compte aujourd'hui plusieurs équipements dont la mairie annexe, la bibliothèque A. Daudet, le centre social, le point information jeunesse et des bureaux de permanence.

Répartis sur l'ensemble du quartier, ces derniers manquent de visibilité et ne semblent pas offrir la qualité de service attendue par la population. C'est pourquoi la ville d'Aulnay-sous-Bois souhaite rassembler l'ensemble de ces fonctions dans un unique équipement public majeur : la Maison des Services Publics (MSP).

Les objectifs ainsi visés sont :

- d'assurer la présence des services municipaux au centre du quartier par une meilleure visibilité,
- de valoriser la culture grâce à la médiathèque à l'échelle du quartier et au-delà,
- de poursuivre le travail de terrain (accompagnement social) réalisé par les différents acteurs sociaux du quartier dans un équipement mieux adapté et correspondant aux attentes des services de la ville et de la population,
- de favoriser les échanges intergénérationnels entre les différentes catégories d'âge de la population.

Ce projet doit également permettre à la ville de réaliser des économies de fonctionnement (loyers, charges, impôts...).

La réalisation d'une centaine de logements neufs est également prévue dans le prolongement de la MSP. Celle-ci vise à répondre au besoin de logements sur la commune d'Aulnay-sous-Bois et s'inscrit dans l'objectif de réalisation de 2000 nouveaux logements (dont 470 dans le quartier Ambourget), de l'opération « *Les chemins de Mitry-Princet* ».

Ainsi, le projet soumis à la présente enquête publique concerne :

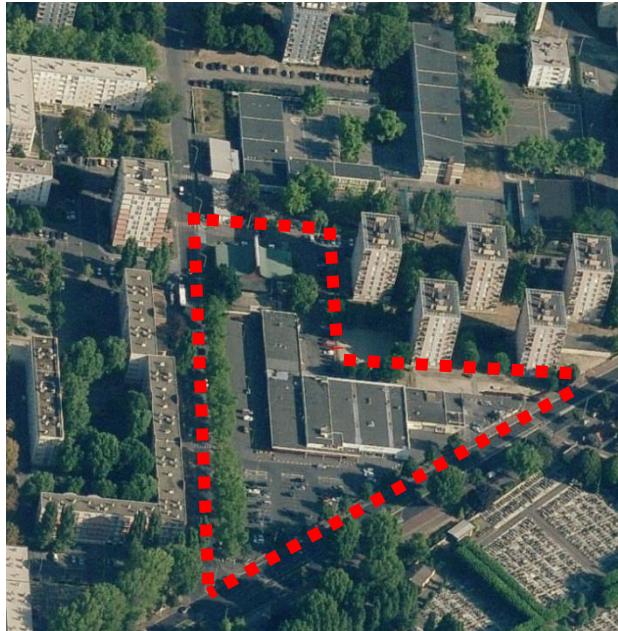
- la réalisation d'une Maison des Services Publics (MSP),
- la possibilité d'implanter des commerces de proximité au rez-de-chaussée de la MSP,
- la dissolution de la copropriété commerciale actuelle, en grande difficulté afin de permettre la création d'un lotissement commercial de pleine propriété,
- la réalisation d'une centaine de logements neufs.

La modification proposée dans le présent document répond au besoin d'accompagner l'évolution urbaine d'un ensemble de terrains situés en zone UC du PLU, afin de permettre la réalisation du programme « logements et MSP ».

## 2 PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS DU PLU NÉCESSAIRES A LA DUP

L'évolution urbaine envisagée porte sur une partie d'un vaste terrain situé en zone UC et occupé par Église Saint-Paul d'Ambourget et un centre commercial.

L'objectif retenu est de permettre sur une petite partie du terrain, la création de logements et la requalification / restructuration du centre commercial et des espaces publics et de stationnement.



Les modifications réglementaires liées à la mise en compatibilité concernent exclusivement la zone UC. Un secteur UCd est créé, dont le périmètre correspond à celui de la DUP. Ainsi le règlement de la zone UC est modifié, ainsi que le Plan de Zonage (limite de zone et tableau des emplacements réservés).

### Articles UC1, UC 2, UC 3, UC4, UC5, UC11

Ces articles n'ont pas fait l'objet de modifications.

### Article UC 6

Afin de prendre en compte la diversité des formes urbaines et leur organisation particulière sous forme de plan d'ensemble, les possibilités d'implantation des constructions par rapport aux voies sont ramenées à 2 mètres en secteur **UCd**. L'objectif est de permettre la composition d'un front de rue urbain, intégrant notamment du commerce en rez-de-chaussée.

### Article UC 7

En secteur **UCd**, comme en UCa et UCb, afin de laisser une plus grande souplesse aux constructeurs, les constructions peuvent être implantées librement soit en limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.

### Article UC 8

Afin de permettre la réalisation du projet d'ensemble et de créer un espace bâti cohérent favorisant l'émergence d'un pôle de centralité, il n'est pas fixé de règle en secteur **UCd**.

### Article UC 9

Afin de faciliter et permettre les travaux d'amélioration, de requalification du secteur **UCd**, il n'est pas fixé de règle. La mixité fonctionnelle est encouragée en donnant une grande souplesse à l'implantation de commerces et d'équipement d'intérêt collectif, afin de créer un secteur de centralité structurant.

### **Article UC 10**

En secteur **UCd**, tout comme en secteur **UCa**, les règles de hauteur maximale sont fixées à 23 mètres pour les futures constructions. La hauteur de logements existants de l'autre côté de la rue du 8 mai 1945 (R+5 soit environ 18 m) et l'éloignement des zones pavillonnaires permettent d'autoriser ces hauteurs maximales.

### **Article UC 12**

Les normes de stationnement pour les constructions à usage d'habitation s'imposent également au secteur **UCd**. Cependant, comme en **UCA**, l'obligation de réalisation du stationnement en sous-sol ne s'applique pas.

Par ailleurs, afin de favoriser l'implantation de petits commerces de proximité, les établissements de moins de 70 m<sup>2</sup> sont dispensés de l'obligation de créer des places de stationnement en secteur **UCd**. Cette disposition concerne déjà le secteur **UCA**.

Enfin les normes de stationnement spécifiques pour les deux roues, prévues pour les différentes destinations de constructions en **UC**, s'appliquent en **UCd**, afin d'offrir des conditions plus favorables à l'incitation à l'usage du vélo. Cependant pour les équipements d'intérêt collectifs, les emplacements accessibles n'auront pas l'obligation d'être couverts.

### **Article UC 13**

Le secteur **UCd** reprend les règles d'obligation de planter (UC13.3.2) du secteur **UCa**, afin de favoriser la densification du projet d'ensemble. Ainsi, si les espaces libres doivent être végétalisés, aucune superficie minimum n'est imposée.

Par ailleurs, compte tenu du recul (UC6) de deux mètres autorisés en **UCd** et de l'accueil de commerces en rez-de-chaussée, aucune obligation de traitement végétalisé de l'espace compris entre la construction et l'emprise publique n'est imposée.

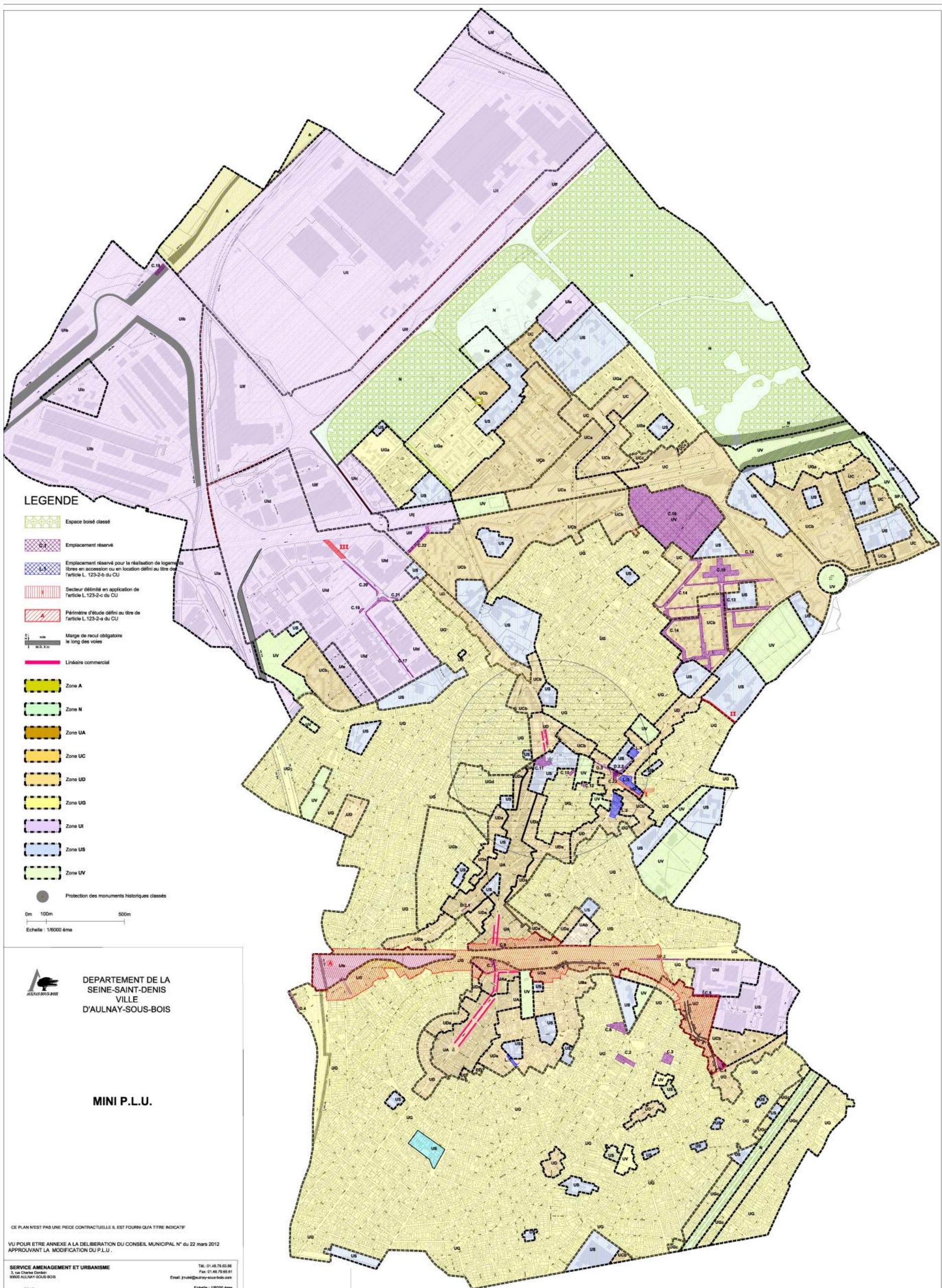
Enfin, concernant les aires de stationnement, les règles (UC13/4.1) de la zone **UC** s'appliquent également en secteur **UCd**. Cependant si le minimum d'un arbre est demandé pour 4 emplacements, l'implantation des arbres pourra être différente en secteur **UCd**.

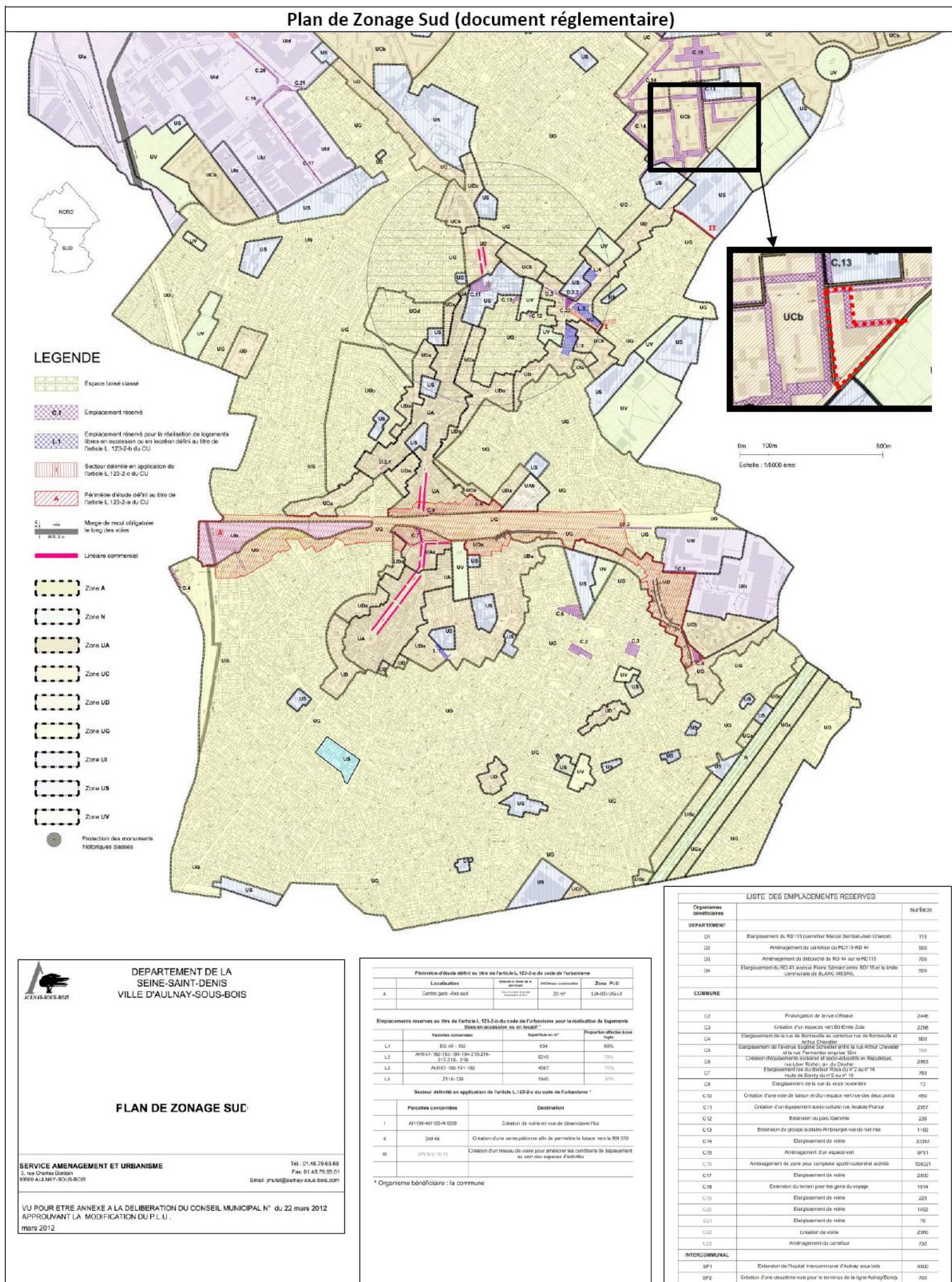
De plus, les dispositions pour l'intégration paysagère des zones de stationnement supérieures à 500m<sup>2</sup> (UC13/4.2), ne s'appliquent pas au secteur **UCd**.

### **Article UC 14**

Afin de permettre la restructuration de l'îlot et de favoriser l'émergence d'un secteur de centralité, il n'est pas fixé de règle en **UCd**. Cette disposition concerne déjà les secteurs **UCa** et **UCb**, ainsi que les constructions d'intérêt collectif.

**La rédaction du règlement des autres zones n'ont fait l'objet d'aucune modification.**





**PIECE 2  
PIECES MODIFIEES**

## 1 PLAN DE ZONAGE

Les évolutions souhaitées nécessitent la création d'un nouveau **secteur UCd à l'angle de la rue du 8 mai et de la route de Mitry.**

Le nouveau secteur **UCd** porte sur une surface de 12 141 m<sup>2</sup>.

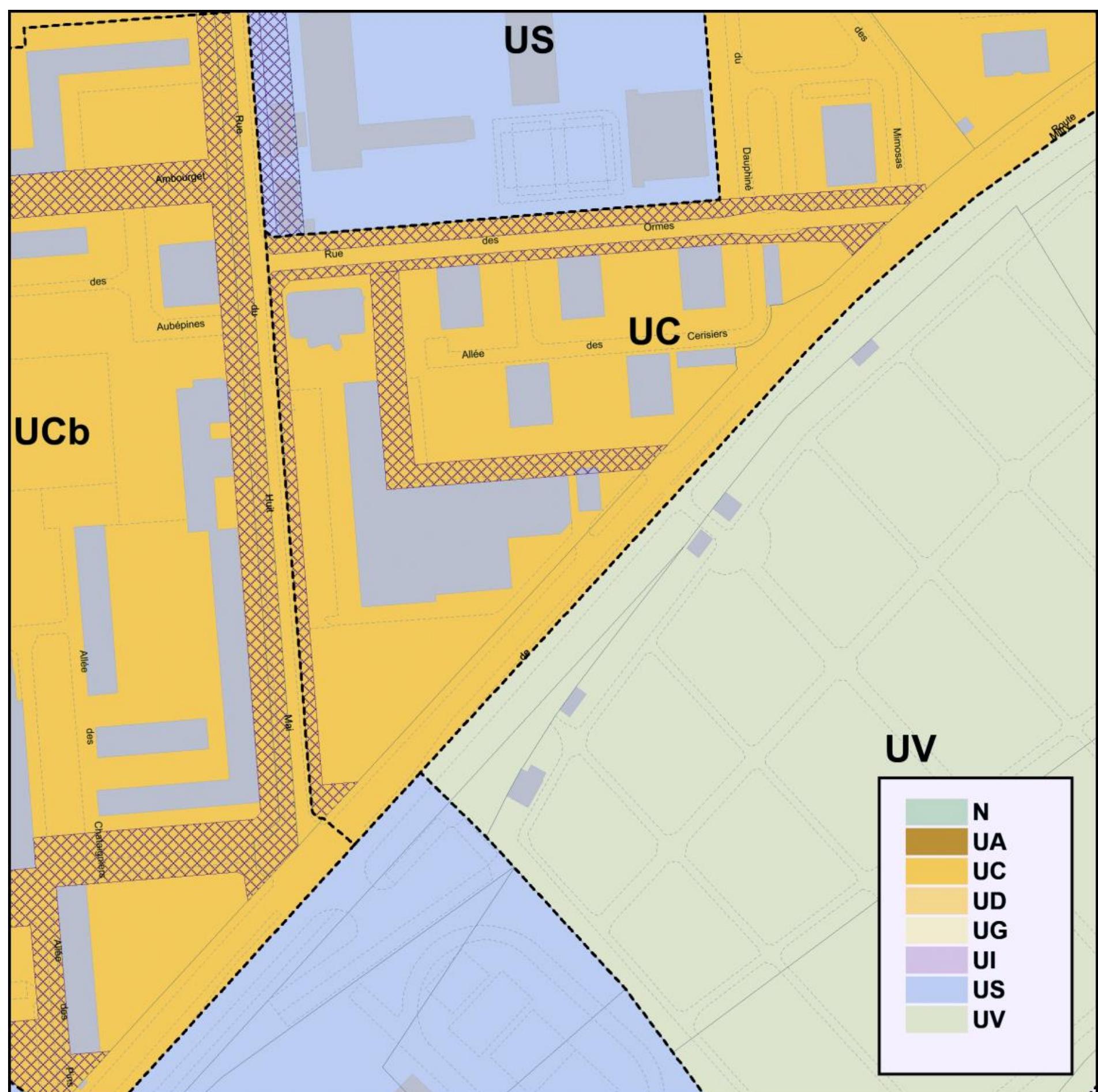
**Il est également nécessaire de supprimer une partie de l'emplacement réservé C14** pour créations ou élargissement de voirie situés à proximité immédiate du nouveau secteur **UCd** : ces opérations se feront dans le cadre de l'aménagement global du secteur, et les espaces publics seront in fine rétrocédés à la Ville d'Aulnay-sous-Bois.

La superficie de l'emplacement réservé C14 est ainsi réduite de 3 045 m<sup>2</sup>.

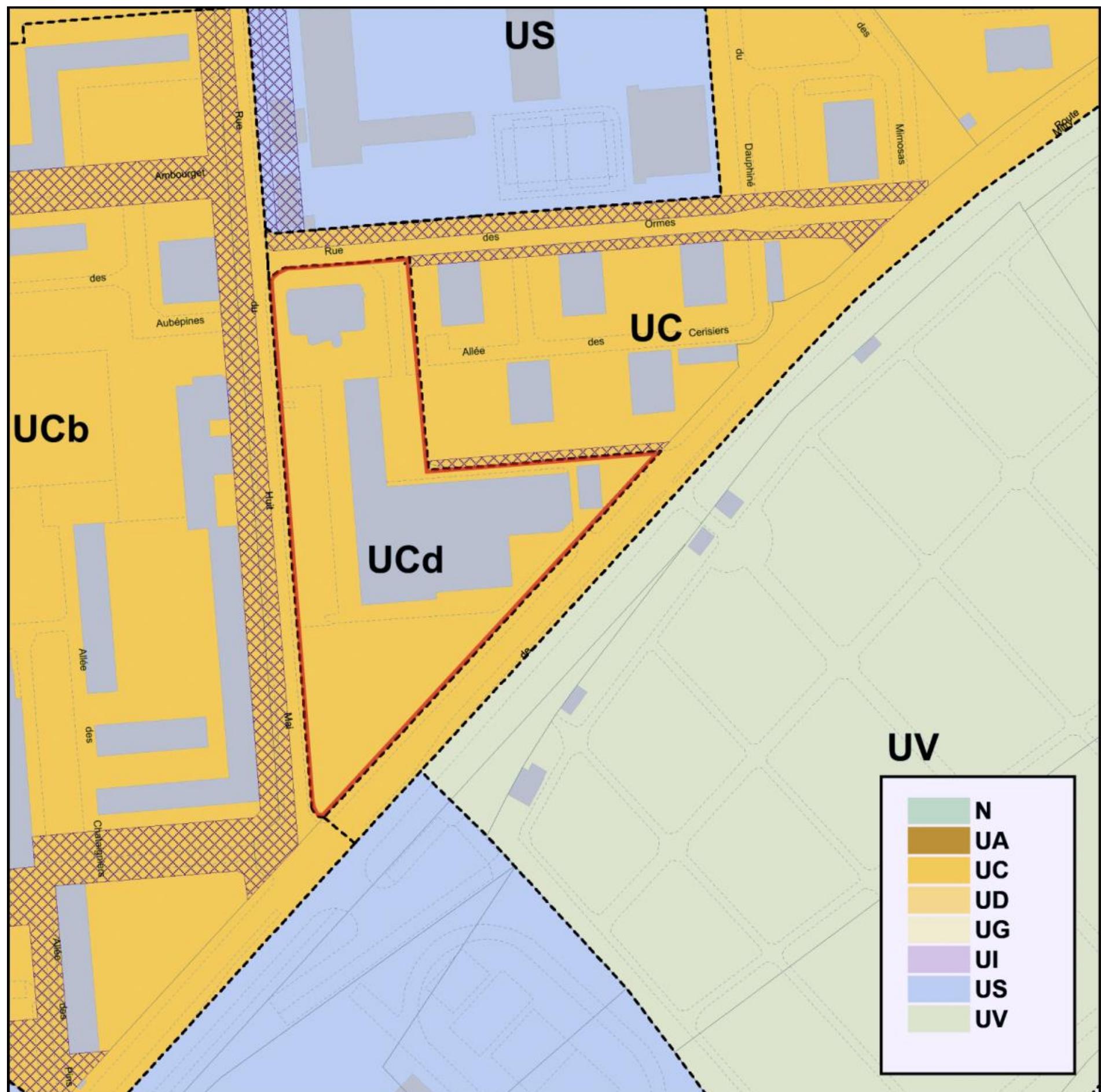
En conséquence, le tableau des emplacements réservés figurant sur le plan de zonage Nord et Sud est modifié : l'emplacement réservé C14 est maintenu mais sa surface s'affiche désormais à 31 018 m<sup>2</sup>.

Les deux cartes suivantes reprennent l'extrait du plan de zonage du PLU en application, puis de l'extrait du plan de zonage du PLU avec le projet de modification par la création d'un nouveau secteur UCd. Elles sont suivies du tableau des emplacements réservés modifié.

## **Extrait du plan de zonage du PLU en application**



# **Extrait du plan de zonage du PLU avec le projet de modification par la création d'un nouveau secteur UCd**



**Tableau des emplacements réservés modifié**

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES		
Organismes bénéficiaires		surface
<b>DEPARTEMENT</b>		
D1	Elargissement du RD115 (carrefour Marcel Sembat-Jean Charcot)	110
D2	Aménagement du carrefour du RD115-RD 44	500
D3	Aménagement du débouché du RD 44 sur le RD115	700
D4	Elargissement du RD 41 avenue Pierre Sémaré entre RD115 et la limite communale de BLANC MESNIL	500
<b>COMMUNE</b>		
C2	Prolongation de la rue d'Alsace	2446
C3	Création d'un espaces vert Bd Emile Zola	2298
C4	Elargissement de la rue de Nonneville au carrefour rue de Nonneville et Arthur Chevalier	900
C5	Elargissement de l'avenue Eugène Schueller entre la rue Arthur Chevalier et la rue Parmentier emprise 12m	596
C6	Création d'équipements scolaires et socio-éducatifs av.République, rue Léon Richer, av. du Clocher	2963
C7	Elargissement rue du docteur Roux du n°2 au n°14 route de Bondy du n°2 au n° 10	763
C9	Elargissement de la rue du onze novembre	73
C10	Création d'une voie de liaison et d'un espace vert rue des deux ponts	450
C11	Création d'un équipement socio-culturel rue Anatole France	2557
C12	Extension du parc Gainville	236
C13	Extension du groupe scolaire Ambourget-rue du huit mai	1160
C14	Elargissement de voirie	31018
C15	Aménagement d'un espace vert	9791
C16	Aménagement de zone pour complexe sportif-culturel et activité	109321
C17	Elargissement de voirie	2850
C18	Extension du terrain pour les gens du voyage	1014
C19	Elargissement de voirie	225
C20	Elargissement de voirie	1492
C21	Elargissement de voirie	76
C22	Création de voirie	2360
C23	Aménagement du carrefour	732
<b>INTERCOMMUNAL</b>		
SP1	Extension de l'hôpital intercommunal d'Aulnay sous bois	4800
SP2	Création d'une deuxième voie pour le terminus de la ligne Aulnay/Bondy	700

## 2 REGLEMENT

Les textes suivants présentent les articles du règlement du PLU qui font l'objet de modification pour le secteur UCd . Les articles non repris ci-dessous ne font l'objet d'aucune modification.

### Dispositions applicables à la zone UC AVANT modification du PLU

- **ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- **6/1 – Règles générales**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul. Le retrait ne peut être inférieur à 4 mètres.

Toutefois, il pourra être exigé que l'implantation de la construction tienne compte de celle des constructions voisines, afin de contribuer à une insertion urbaine harmonieuse le long de la voie considérée.

Les saillies édifiées en surplomb des voies ou emprises publiques sont autorisées dès lors qu'elles ont une profondeur inférieure à 0,80 mètres et qu'elles sont situées à une hauteur supérieure à 3 mètres.

- **6/2 – Dispositions particulières**

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'Urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

- **6/3 – Dispositions applicables aux constructions existantes**

Les travaux de surélévation, de restructuration ou de résidentialisation d'une construction existante peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

Les travaux d'extension ou de résidentialisation d'une construction existante, implantée avec un recul moindre que celui prévu ci-dessus, peuvent être réalisés jusqu'à l'alignement.

- **ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- **7/1 – Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives.

- **7/2 - Modalité de calcul des retraits à respecter en tout point du bâtiment**

**7/2.1** - Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 8 mètres.

### Dispositions applicables à la zone UC APRÈS modification du PLU

*Les textes modifiés ou ajoutés sont indiqués en rouge*

- **ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- **6/1 – Règles générales**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul. Le retrait ne peut être inférieur à 4 mètres, **ramenés à 2 mètres en secteur UCd**.

Toutefois, il pourra être exigé que l'implantation de la construction tienne compte de celle des constructions voisines, afin de contribuer à une insertion urbaine harmonieuse le long de la voie considérée.

Les saillies édifiées en surplomb des voies ou emprises publiques sont autorisées dès lors qu'elles ont une profondeur inférieure à 0,80 mètres et qu'elles sont situées à une hauteur supérieure à 3 mètres.

- **6/2 – Dispositions particulières**

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'Urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

- **6/3 – Dispositions applicables aux constructions existantes**

Les travaux de surélévation, de restructuration ou de résidentialisation d'une construction existante peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

Les travaux d'extension ou de résidentialisation d'une construction existante, implantée avec un recul moindre que celui prévu ci-dessus, peuvent être réalisés jusqu'à l'alignement.

- **ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- **7/1 – Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives.

- **7/2 - Modalité de calcul des retraits à respecter en tout point du bâtiment**

**7/2.1** - Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 8 mètres.

**Dispositions applicables à la zone UC AVANT  
modification du PLU**

**7/2.2** - Pour les opérations d'aménagement, le retrait doit être au moins égal à au tiers de la hauteur maximale de la construction ( $L=H/3$ ) avec un minimum de :

- 8 mètres en cas de murs percés de baies ;
- 2,50 mètres dans les autres cas, y compris les baies dont la hauteur d'allège se situe à au moins 1,90 mètres au-dessus du plancher.

**7/2.3** - Pour les constructions à destination d'activités artisanales ou de commerces, le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur maximale de la construction ( $L=H/3$ ), avec un minimum de 4 mètres, porté à 8 mètres en cas de façade comportant une ou plusieurs baies.

▪ **7/3 – Dispositions particulières**

**7/3.1** - Dans les secteurs UCa et UCb, les constructions, quelle que soit leur destination, peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

**7/3.2** - Les constructions d'une emprise totale inférieure à 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantées sur les limites séparatives.

**7/3.3** - Les travaux d'extension, de surélévation, de restructuration ou de résidentialisation d'une construction existante peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante. Toutefois, aucune baie nouvelle ne peut être créée sans respecter les dispositions du paragraphe 7/2.

**7/3.4** - Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'Urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

▪ **ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

▪ **8/1 – Règle générale**

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à :

- la hauteur maximale de la construction la plus élevée ( $L=H$ ), avec un minimum de 8 mètres, dans le cas où au moins une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies ;
- la moitié de la hauteur maximale de la construction la plus élevée ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres, dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie ou des baies dont la hauteur d'allège se situe à au moins 1,90 mètre au-dessus du plancher privé.

**Dans les secteurs UCa et UCb**, l'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la hauteur maximale de la construction la plus élevée à laquelle on retranche 3 mètres ( $L=H - 3$  mètres), avec un minimum de 8 mètres.

**Dispositions applicables à la zone UC APRÈS  
modification du PLU**

*Les textes modifiés ou ajoutés sont indiqués en rouge*

**7/2.2** - Pour les opérations d'aménagement, le retrait doit être au moins égal à au tiers de la hauteur maximale de la construction ( $L=H/3$ ) avec un minimum de :

- 8 mètres en cas de murs percés de baies ;
- 2,50 mètres dans les autres cas, y compris les baies dont la hauteur d'allège se situe à au moins 1,90 mètres au-dessus du plancher.

**7/2.3** - Pour les constructions à destination d'activités artisanales ou de commerces, le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur maximale de la construction ( $L=H/3$ ), avec un minimum de 4 mètres, porté à 8 mètres en cas de façade comportant une ou plusieurs baies.

▪ **7/3 – Dispositions particulières**

**7/3.1** - Dans les secteurs UCa, UCb et UCd, les constructions, quelle que soit leur destination, peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

**7/3.2** - Les constructions d'une emprise totale inférieure à 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantées sur les limites séparatives.

**7/3.3** - Les travaux d'extension, de surélévation, de restructuration ou de résidentialisation d'une construction existante peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante. Toutefois, aucune baie nouvelle ne peut être créée sans respecter les dispositions du paragraphe 7/2.

**7/3.4** - Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'Urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

▪ **ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

▪ **8/1 – Règle générale**

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à :

- la hauteur maximale de la construction la plus élevée ( $L=H$ ), avec un minimum de 8 mètres, dans le cas où au moins une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies ;
- la moitié de la hauteur maximale de la construction la plus élevée ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres, dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie ou des baies dont la hauteur d'allège se situe à au moins 1,90 mètre au-dessus du plancher privé.

**Dans les secteurs UCa et UCb**, l'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la hauteur maximale de la construction la plus élevée à laquelle on retranche 3 mètres ( $L=H - 3$  mètres), avec un minimum de 8 mètres.

<b>Dispositions applicables à la zone UC AVANT modification du PLU</b>	<b>Dispositions applicables à la zone UC APRÈS modification du PLU</b> <i>Les textes modifiés ou ajoutés sont indiqués en rouge</i>
<b>Dans le secteur UCc</b> , l'implantation des constructions pourra se faire en mitoyenneté.	<b>Dans le secteur UCc</b> , l'implantation des constructions pourra se faire en mitoyenneté.
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>8/2 – Dispositions particulières</b></li> </ul> <p><b>8/2.1</b> - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation des constructions doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction la plus élevée (<math>L=H/2</math>) avec un minimum de 4 mètres.</p> <p><b>8/2.2</b> - Les dispositions du paragraphe 8/1 ne s'appliquent pas lorsqu'une des deux constructions est une annexe ou un local d'équipement technique. Dans ce cas, la distance minimum du retrait est de 4 mètres.</p> <p><b>8/2.3</b> - Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'Urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.</p> <p><b>8/2.4</b> - Pour les constructions existantes Une distance entre deux constructions différente de celle prévue au paragraphe 8/1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation, de restructuration, de réhabilitation ou de résidentialisation d'une construction existante.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>8/2 – Dispositions particulières</b></li> </ul> <p><b>8/2.1</b> - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation des constructions doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction la plus élevée (<math>L=H/2</math>) avec un minimum de 4 mètres.</p> <p><b>8/2.2</b> - Les dispositions du paragraphe 8/1 ne s'appliquent pas lorsqu'une des deux constructions est une annexe ou un local d'équipement technique. Dans ce cas, la distance minimum du retrait est de 4 mètres.</p> <p><b>8/2.3</b> - Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'Urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.</p> <p><b>8/2.4</b> - Pour les constructions existantes Une distance entre deux constructions différente de celle prévue au paragraphe 8/1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation, de restructuration, de réhabilitation ou de résidentialisation d'une construction existante.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b></li> </ul> <p><b>9/1 – Règle générale</b> L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie totale du terrain.</p> <p><b>9/2 – Dispositions particulières</b></p> <p><b>9/2.1</b> - <b>Dans le secteur UCa</b> ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>9/2.2</b> - <b>Dans le secteur UCb</b>, l'emprise au sol des constructions neuves est limitée à 80% de la superficie totale du terrain. Cette règle n'est pas applicable aux projets d'extension, de surélévation ou restructuration des bâtiments existants, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.</p> <p><b>9/2.3</b> - Pour les constructions à destination de commerces ou d'activités artisanales, l'emprise au sol est portée à 50% de la superficie totale du terrain.</p> <p><b>9/2.4</b> - Pour les constructions existantes ayant une emprise supérieure à celle définie ci-dessus, les travaux d'extension peuvent être autorisés dès lors que la superficie créée ne dépasse pas 20% de la SHON totale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b></li> </ul> <p><b>9/1 – Règle générale</b> L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie totale du terrain.</p> <p><b>9/2 – Dispositions particulières</b></p> <p><b>9/2.1</b> - <b>Dans le secteur UCa</b>, <b>dans le secteur UCd</b>, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.</p> <p><b>9/2.2</b> - <b>Dans le secteur UCb</b>, l'emprise au sol des constructions neuves est limitée à 80% de la superficie totale du terrain. Cette règle n'est pas applicable aux projets d'extension, de surélévation ou restructuration des bâtiments existants, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.</p> <p><b>9/2.3</b> - Pour les constructions à destination de commerces ou d'activités artisanales, l'emprise au sol est portée à 50% de la superficie totale du terrain. <b>Cette règle ne s'applique pas en secteur UCd</b>.</p> <p><b>9/2.4</b> - Pour les constructions existantes ayant une emprise supérieure à celle définie ci-dessus, les travaux d'extension peuvent être autorisés dès lors que la superficie créée ne dépasse pas 20% de la SHON totale.</p>

<b>Dispositions applicables à la zone UC AVANT modification du PLU</b>	<b>Dispositions applicables à la zone UC APRÈS modification du PLU</b> <i>Les textes modifiés ou ajoutés sont indiqués en rouge</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b></li> <li>▪ <b>10/1 – Règle générale</b></li> </ul> <p>La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres.</p> <p><b>Toutefois, en secteur UCa</b>, la hauteur maximale des constructions est limitée à 23 mètres.</p> <p><b>Toutefois, en secteur UCc</b>, la hauteur maximale est limitée à 13 mètres.</p> <p>Pour les constructions implantées le long d'une voie limitrophe de la zone UG, la hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser la distance comptée horizontalement séparant la construction projetée de l'alignement opposé en y ajoutant 3 mètres (<math>H=L+3</math>), sans pouvoir dépasser 20 mètres.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>10/2 – Dispositions particulières</b></li> </ul> <p><b>10/2.1</b> - Pour les constructions à destination exclusive d'activités artisanales. ou de commerces, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres.</p> <p><b>10/2.2</b> - Pour les constructions existantes. l'extension, la restructuration et la résidentialisation des constructions existantes ne respectant pas le présent article peut être autorisée si ces travaux sont sans effet ou n'aggravent pas la situation de l'immeuble au regard du présent article.</p> <p><b>10/2.3</b> - Pour les abris de jardins réalisés dans le cadre de la création de jardins familiaux, la hauteur maximale des constructions est limitée à 2,50 mètres.</p> <p><b>10/2.4</b> - Pour les constructions implantées sur un terrain concerné par une « vue à protéger », les règles de hauteur prévues ci-dessus s'appliquent. Néanmoins, la hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser la cote NGF indiquée sur les documents graphiques.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b></li> <li>▪ <b>10/1 – Règle générale</b></li> </ul> <p>La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres.</p> <p><b>Toutefois, en secteur UCa et en secteur UCd</b>, la hauteur maximale des constructions est limitée à 23 mètres.</p> <p><b>Toutefois, en secteur UCc</b>, la hauteur maximale est limitée à 13 mètres.</p> <p>Pour les constructions implantées le long d'une voie limitrophe de la zone UG, la hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser la distance comptée horizontalement séparant la construction projetée de l'alignement opposé en y ajoutant 3 mètres (<math>H=L+3</math>), sans pouvoir dépasser 20 mètres.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>10/2 – Dispositions particulières</b></li> </ul> <p><b>10/2.1</b> - Pour les constructions à destination exclusive d'activités artisanales. ou de commerces, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres.</p> <p><b>10/2.2</b> - Pour les constructions existantes. l'extension, la restructuration et la résidentialisation des constructions existantes ne respectant pas le présent article peut être autorisée si ces travaux sont sans effet ou n'aggravent pas la situation de l'immeuble au regard du présent article.</p> <p><b>10/2.3</b> - Pour les abris de jardins réalisés dans le cadre de la création de jardins familiaux, la hauteur maximale des constructions est limitée à 2,50 mètres.</p> <p><b>10/2.4</b> - Pour les constructions implantées sur un terrain concerné par une « vue à protéger », les règles de hauteur prévues ci-dessus s'appliquent. Néanmoins, la hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser la cote NGF indiquée sur les documents graphiques.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</b></li> </ul> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol,...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</b></li> </ul> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol,...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit :</p>

**Dispositions applicables à la zone UC AVANT  
modification du PLU**

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation;

- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

Les parcs publics ou privés visées ci-dessus devront être situés dans un environnement immédiat.

- en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- **12/1 – Normes de stationnement**

- **12/1.1 – Pour les constructions à destination d'habitation**

Il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum de 1 place par logement.

Pour des opérations supérieures à 4800 mètres de SHON la moitié des aires de stationnement devront être réalisées en sous-sol.

L'obligation de réalisation du stationnement en sous-sol ne s'applique pas au secteur UCa.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et à l'intérieur des volumes bâtis doivent être prévus pour toute nouvelle construction. Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie équivalente à 5% des surfaces dédiées au stationnement automobile, avec un minimum de 8 m<sup>2</sup>.

- **12/1.2 – Pour les constructions à destination de bureaux**

Les normes sont différentes selon que le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir des stations de RER ou de Tram-Train (voir carte en Annexe). Il doit être prévu :

- 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de SHON créée, lorsque le terrain est dans le rayon de 500 mètres ;
- 2 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de SHON créée, lorsque le terrain n'est pas dans le rayon de 500 mètres.

Dans tous les cas, les aires de stationnement devront être réalisées en sous-sol.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et à l'intérieur des volumes bâtis doivent être prévus pour toute nouvelle construction. Il doit être prévu 2 places de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> SHON. Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie d'au moins 8 m<sup>2</sup>.

**Dispositions applicables à la zone UC APRÈS  
modification du PLU**

*Les textes modifiés ou ajoutés sont indiqués en rouge*

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation;

- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

Les parcs publics ou privés visées ci-dessus devront être situés dans un environnement immédiat.

- en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- **12/1 – Normes de stationnement**

- **12/1.1 – Pour les constructions à destination d'habitation**

Il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum de 1 place par logement.

Pour des opérations supérieures à 4800 mètres de SHON la moitié des aires de stationnement devront être réalisées en sous-sol.

L'obligation de réalisation du stationnement en sous-sol ne s'applique pas au secteur UCa **et au secteur UCd**.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et à l'intérieur des volumes bâtis doivent être prévus pour toute nouvelle construction. Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie équivalente à 5% des surfaces dédiées au stationnement automobile, avec un minimum de 8 m<sup>2</sup>.

- **12/1.2 – Pour les constructions à destination de bureaux**

Les normes sont différentes selon que le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir des stations de RER ou de Tram-Train (voir carte en Annexe). Il doit être prévu :

- 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de SHON créée, lorsque le terrain est dans le rayon de 500 mètres ;
- 2 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de SHON créée, lorsque le terrain n'est pas dans le rayon de 500 mètres.

Dans tous les cas, les aires de stationnement devront être réalisées en sous-sol.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et à l'intérieur des volumes bâtis doivent être prévus pour toute nouvelle construction. Il doit être prévu 2 places de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> SHON. Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie d'au moins 8 m<sup>2</sup>.

<b>Dispositions applicables à la zone UC AVANT modification du PLU</b>	<b>Dispositions applicables à la zone UC APRÈS modification du PLU</b>
	<i>Les textes modifiés ou ajoutés sont indiqués en rouge</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>12/1.3 – Pour les constructions à destination d'activités artisanales</b></li> </ul> <p>Il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de SHON.</p> <p>Pour les activités de garages, ateliers de réparation de véhicules, il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de SHON.</p> <p>Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et à l'intérieur des volumes bâties doivent être prévus pour toute construction. Il doit être prévu 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> SHON. Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie d'au moins 8 m<sup>2</sup>.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>12/1.3 – Pour les constructions à destination d'activités artisanales</b></li> </ul> <p>Il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de SHON.</p> <p>Pour les activités de garages, ateliers de réparation de véhicules, il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de SHON.</p> <p>Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et à l'intérieur des volumes bâties doivent être prévus pour toute construction. Il doit être prévu 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> SHON. Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie d'au moins 8 m<sup>2</sup>.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>12/1.4 – Pour les constructions à destination d'activités de commerces</b></li> </ul> <p>En plus des places nécessaires pour le personnel à raison de 1 place de stationnement pour 3 employés, il doit être prévu un minimum de 1 place de stationnement par tranche complète de 70 m<sup>2</sup> de surface de vente.</p> <p><b>Dans le secteur UCa</b>, il n'est pas fixé de norme pour les commerces de moins de 70 m<sup>2</sup> de surface de vente. Pour les commerces d'une surface de vente supérieure à 70 m<sup>2</sup>, il devra être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 70 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.</p> <p>Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et à l'intérieur des volumes bâties doivent être prévus pour toute nouvelle construction. Il doit être prévu 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 70 m<sup>2</sup> de surface de vente. Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie d'au moins 8 m<sup>2</sup>.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>12/1.4 – Pour les constructions à destination d'activités de commerces</b></li> </ul> <p>En plus des places nécessaires pour le personnel à raison de 1 place de stationnement pour 3 employés, il doit être prévu un minimum de 1 place de stationnement par tranche complète de 70 m<sup>2</sup> de surface de vente.</p> <p><b>Dans le secteur UCa et dans le secteur UCd</b>, il n'est pas fixé de norme pour les commerces de moins de 70 m<sup>2</sup> de surface de vente. Pour les commerces d'une surface de vente supérieure à 70 m<sup>2</sup>, il devra être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 70 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.</p> <p>Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et à l'intérieur des volumes bâties doivent être prévus pour toute nouvelle construction. Il doit être prévu 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 70 m<sup>2</sup> de surface de vente. Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie d'au moins 8 m<sup>2</sup>.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>12/1.5 – Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier</b></li> </ul> <p>En plus des places nécessaires pour le personnel à raison de 1 place de stationnement pour 3 emplois, il doit être prévu un minimum de 1 place de stationnement pour 3 unités d'hébergement.</p> <p>Pour les hébergements hôteliers, 1 emplacement pour autocar doit être prévu par tranche complète de 50 chambres.</p> <p>Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et couverts doivent être réalisés. Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie équivalente à 5% des surfaces dédiées au stationnement automobile, avec un minimum de 8 m<sup>2</sup>.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>12/1.5 – Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier</b></li> </ul> <p>En plus des places nécessaires pour le personnel à raison de 1 place de stationnement pour 3 emplois, il doit être prévu un minimum de 1 place de stationnement pour 3 unités d'hébergement.</p> <p>Pour les hébergements hôteliers, 1 emplacement pour autocar doit être prévu par tranche complète de 50 chambres.</p> <p>Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et couverts doivent être réalisés. Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie équivalente à 5% des surfaces dédiées au stationnement automobile, avec un minimum de 8 m<sup>2</sup>.</p>

**Dispositions applicables à la zone UC AVANT  
modification du PLU**

- **12/1.6 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

En plus des places nécessaires pour le personnel à raison de 1 place de stationnement pour 3 emplois. il doit être prévu un minimum de 1 place de stationnement par tranche 200 m<sup>2</sup> de SHON. Ces aires de stationnement peuvent être réalisées en surface.

Pour le stationnement des deux roues. des emplacements aisément accessibles et couverts doivent être réalisés. Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie équivalente à 5% des surfaces dédiées au stationnement automobile, avec un minimum de 8 m<sup>2</sup>.

- **12/2 – Normes de stationnement pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- **12/2.1 - Pour les changements de destination des constructions**

En cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

- **12/2.2 - Pour les extensions et surélévations de construction**

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 12.1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte les surfaces créées dans le cadre de l'extension ou de la surélévation de la construction.

- **12/2.3 - Pour les travaux de réhabilitation**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SHON, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

- **ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- **13/1 – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont interdits :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements.
- le défrichement.
- la coupe et l'abattage des arbres sans autorisation préalable.

Lors de la réalisation de travaux ou de constructions à proximité d'arbres classés, les règles suivantes doivent être respectées :

**Dispositions applicables à la zone UC APRÈS  
modification du PLU**

*Les textes modifiés ou ajoutés sont indiqués en rouge*

- **12/1.6 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

En plus des places nécessaires pour le personnel à raison de 1 place de stationnement pour 3 emplois. il doit être prévu un minimum de 1 place de stationnement par tranche 200 m<sup>2</sup> de SHON. Ces aires de stationnement peuvent être réalisées en surface.

Pour le stationnement des deux roues. des emplacements aisément accessibles doivent être réalisés. **Ils doivent être couverts sauf en secteur UCd où cette obligation ne s'applique pas.** Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie équivalente à 5% des surfaces dédiées au stationnement automobile, avec un minimum de 8 m<sup>2</sup>.

- **12/2 – Normes de stationnement pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- **12/2.1 - Pour les changements de destination des constructions**

En cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

- **12/2.2 - Pour les extensions et surélévations de construction**

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 12.1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte les surfaces créées dans le cadre de l'extension ou de la surélévation de la construction.

- **12/2.3 - Pour les travaux de réhabilitation**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SHON, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

- **ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- **13/1 – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont interdits :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements.
- le défrichement.
- la coupe et l'abattage des arbres sans autorisation préalable.

Lors de la réalisation de travaux ou de constructions à proximité d'arbres classés, les règles suivantes doivent être respectées :

**Dispositions applicables à la zone UC AVANT  
modification du PLU**

**Pour les arbres isolés :**

- retrait de 4 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute minéralisation du sol
- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.
- retrait obligatoire de 8 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute construction pour des arbres de type cèdre.

**Pour les alignements :**

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.
- interdiction d'imperméabilisation du sol au pied de l'arbre sur 1 mètre de part et d'autre du tronc.
- protection du pied et du tronc par des grilles et corsets lorsque les arbres sont situés dans des zones très fréquentées.

Le remplacement des arbres doit privilégier des essences entrant dans la composition du boisement du site.

La taille de replantation pour le remplacement d'un arbre tige en zone espace boisé classé est imposée à une circonférence de 18/20 (mesure du tronc du sujet à 1 mètre du sol) ou une taille 300/400 s'il s'agit d'un conifère.

▪ **13/2 – Espaces verts à protéger**

Les éléments paysagers à protéger figurant sur les listes en annexe du règlement ou sur les documents graphiques, repérés au titre de l'article L 123-1.7 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

A ce titre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Lors de la réalisation de travaux ou de constructions à proximité d'éléments paysagers à protéger, les règles suivantes doivent être respectées:

**Pour les arbres isolés :**

- retrait de 4 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute minéralisation du sol,
- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.

**Pour les alignements :**

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres,
- interdiction d'imperméabilisation du sol au pied de l'arbre,
- protection du pied et du tronc par des grilles et corsets lorsque les arbres sont situés dans des zones très fréquentées.

La modification d'un de ces éléments paysagers ne doit pas diminuer la surface en pleine terre de cet espace, doit maintenir sa qualité et mettre en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

La nature des replantations proposées pour chacun des éléments paysagers à protéger doit confirmer le caractère paysager préalablement identifié à savoir,

**Dispositions applicables à la zone UC APRÈS  
modification du PLU**

*Les textes modifiés ou ajoutés sont indiqués en rouge*

**Pour les arbres isolés :**

- retrait de 4 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute minéralisation du sol
- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.
- retrait obligatoire de 8 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute construction pour des arbres de type cèdre.

**Pour les alignements :**

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.
- interdiction d'imperméabilisation du sol au pied de l'arbre sur 1 mètre de part et d'autre du tronc.
- protection du pied et du tronc par des grilles et corsets lorsque les arbres sont situés dans des zones très fréquentées.

Le remplacement des arbres doit privilégier des essences entrant dans la composition du boisement du site.

La taille de replantation pour le remplacement d'un arbre tige en zone espace boisé classé est imposée à une circonférence de 18/20 (mesure du tronc du sujet à 1 mètre du sol) ou une taille 300/400 s'il s'agit d'un conifère.

▪ **13/2 – Espaces verts à protéger**

Les éléments paysagers à protéger figurant sur les listes en annexe du règlement ou sur les documents graphiques, repérés au titre de l'article L 123-1.7 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

A ce titre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Lors de la réalisation de travaux ou de constructions à proximité d'éléments paysagers à protéger, les règles suivantes doivent être respectées:

**Pour les arbres isolés :**

- retrait de 4 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute minéralisation du sol,
- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.

**Pour les alignements :**

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres,
- interdiction d'imperméabilisation du sol au pied de l'arbre,
- protection du pied et du tronc par des grilles et corsets lorsque les arbres sont situés dans des zones très fréquentées.

La modification d'un de ces éléments paysagers ne doit pas diminuer la surface en pleine terre de cet espace, doit maintenir sa qualité et mettre en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

La nature des replantations proposées pour chacun des éléments paysagers à protéger doit confirmer le caractère paysager préalablement identifié à savoir,

**Dispositions applicables à la zone UC AVANT  
modification du PLU**

- pour le remplacement d'un arbre remarquable : un sujet d'essence noble correspondant aux essences préconisées sur le quartier envisagé (taille 18/20 pour un arbre tige à la plantation et 250/300 pour un conifère),
- pour un alignement : des arbres adaptés au gabarit de la voie et à l'identité paysagère du quartier (taille 18/20),
- pour des groupes d'arbres et arbustes et/ou les coeurs d'ilots, des essences reprenant celles du contexte existant et atteignant la même taille à l'âge adulte.

**▪ 13/3 – Obligation de planter**

**13/3.1** - La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 40 % de la superficie du terrain, dont au moins la moitié doit être laissée en pleine terre.

Toutefois, pour les constructions à destination d'activités artisanales, de commerces et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain.

**13/3.2 - Dans le secteur UCa**, il n'est pas exigé de superficie minimum d'espaces verts. Toutefois, les espaces libres doivent être plantés.

**En secteur UCb**, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 20% de la superficie du terrain. 10% des espaces verts doivent être laissés en pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension, la surélévation ou la restructuration des bâtiments existants lesquelles il n'est pas fixé de règles.

**13/3.3** - Les plantations existantes doivent être obligatoirement maintenues. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Sauf en secteur UCa, tout arbre abattu donnera lieu à la replantation d'un arbre d'importance similaire à l'âge adulte. La taille exigée à la plantation est de 18/20cm (circonférence mesurée à 1 mètre du sol) ou une hauteur de 300/400 cm pour un conifère.

Sauf impossibilité technique, il est demandé d'aménager en espace vert les toitures-terrasses d'immeubles ou de parkings visibles depuis l'espace public.

**13/3.4** - Les espaces résiduels sur dalle seront plantés Oli d'arbustes de grand développement (3 à 5 mètres de hauteur à taille adulte) à raison d'un arbuste pour 10 m<sup>2</sup>. La taille exigée à la plantation est de 80/100 cm.

**13/3.5** - Les espaces plantés doivent comporter un minimum de 1 arbre de petit ou moyen développement par 100 m<sup>2</sup> d'espace planté. A la plantation ces arbres devront avoir une taille de 18/20 de circonférence (mesuré du tronc à un mètre du sol) ou une hauteur de 300/400 cm pour un conifère.

On privilégiera les plus grands arbres au centre des espaces plantés et ceux de plus petit développement en bordure et devant les pieds d'immeubles pour ne pas occulter la luminosité des logements.

**Dispositions applicables à la zone UC APRÈS  
modification du PLU**

*Les textes modifiés ou ajoutés sont indiqués en rouge*

- pour le remplacement d'un arbre remarquable : un sujet d'essence noble correspondant aux essences préconisées sur le quartier envisagé (taille 18/20 pour un arbre tige à la plantation et 250/300 pour un conifère),
- pour un alignement : des arbres adaptés au gabarit de la voie et à l'identité paysagère du quartier (taille 18/20),
- pour des groupes d'arbres et arbustes et/ou les coeurs d'ilots, des essences reprenant celles du contexte existant et atteignant la même taille à l'âge adulte.

**▪ 13/3 – Obligation de planter**

**13/3.1** - La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 40 % de la superficie du terrain, dont au moins la moitié doit être laissée en pleine terre.

Toutefois, pour les constructions à destination d'activités artisanales, de commerces et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain.

**13/3.2 - Dans le secteur UCa et le secteur UCd**, il n'est pas exigé de superficie minimum d'espaces verts. Toutefois, les espaces libres doivent être plantés.

**En secteur UCb**, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 20% de la superficie du terrain. 10% des espaces verts doivent être laissés en pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension, la surélévation ou la restructuration des bâtiments existants lesquelles il n'est pas fixé de règles.

**13/3.3** - Les plantations existantes doivent être obligatoirement maintenues. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Sauf en secteur UCa, tout arbre abattu donnera lieu à la replantation d'un arbre d'importance similaire à l'âge adulte. La taille exigée à la plantation est de 18/20cm (circonférence mesurée à 1 mètre du sol) ou une hauteur de 300/400 cm pour un conifère.

Sauf impossibilité technique, il est demandé d'aménager en espace vert les toitures-terrasses d'immeubles ou de parkings visibles depuis l'espace public.

**13/3.4** - Les espaces résiduels sur dalle seront plantés Oli d'arbustes de grand développement (3 à 5 mètres de hauteur à taille adulte) à raison d'un arbuste pour 10 m<sup>2</sup>. La taille exigée à la plantation est de 80/100 cm.

**13/3.5** - Les espaces plantés doivent comporter un minimum de 1 arbre de petit ou moyen développement par 100 m<sup>2</sup> d'espace planté. A la plantation ces arbres devront avoir une taille de 18/20 de circonférence (mesuré du tronc à un mètre du sol) ou une hauteur de 300/400 cm pour un conifère.

On privilégiera les plus grands arbres au centre des espaces plantés et ceux de plus petit développement en bordure et devant les pieds d'immeubles pour ne pas occulter la luminosité des logements.

**Dispositions applicables à la zone UC AVANT  
modification du PLU**

**13/3.6** - Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie ou l'emprise publique doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Cet espace doit être en grande partie en espaces verts et plantées d'arbres, arbustes, haie taillée ou haie libre.

**13/3.7** - En cas d'aménagement d'un bassin d'orage à ciel ouvert, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé.

- **13/4 – Les aires de stationnement**

**13/4.1** - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. L'implantation des arbres doit être centrale par rapport aux 4 places de stationnements concernées (bande plantée centrale, ou boqueteaux ou implantation d'alignement intercalé entre les places de stationnements). L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

**13/4.2** - Intégration paysagère des zones de stationnements supérieures à 500 m<sup>2</sup>.

Des écrans boisés ou des haies devront être aménagés en périphérie des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 500m' afin d'en assurer l'intégration paysagère. La hauteur des arbustes, ne devra pas faire obstacle à la sécurité du site notamment au débouché sur la voirie.

**13/4.3** - Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, la moitié des espaces de stationnement devra être revêtue de dalles de type ever-green ou similaire.

**13/4.4** - Dans le cas d'un espace planté dont le sol est revêtu de dalles, type ever-green ou similaire, il ne sera pris en compte que pour 50 % de sa superficie, tel que défini à l'article 13/3.1.

**13/4.5** - Les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 ha doivent comporter 10 % au moins de cette superficie traitée en espaces verts plantés, communs à tous les lots.

- **ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 1.

Pour les constructions ayant une destination autre que l'habitation, le bureau et l'hébergement hôtelier, le COS est limité à 0,70.

**Toutefois, dans les secteurs UCa et UCb**, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

**Dispositions applicables à la zone UC APRÈS  
modification du PLU**

*Les textes modifiés ou ajoutés sont indiqués en rouge*

**13/3.6** - Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie ou l'emprise publique doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Cet espace doit être en grande partie en espaces verts et plantées d'arbres, arbustes, haie taillée ou haie libre, **sauf en secteur UCd**.

**13/3.7** - En cas d'aménagement d'un bassin d'orage à ciel ouvert, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé.

- **13/4 – Les aires de stationnement**

**13/4.1** - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. L'implantation des arbres doit être centrale par rapport aux 4 places de stationnements concernées (bande plantée centrale, ou boqueteaux ou implantation d'alignement intercalé entre les places de stationnements); **en secteur UCd, l'implantation des arbres pourra être différente**. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

**13/4.2** - Intégration paysagère des zones de stationnements supérieures à 500 m<sup>2</sup>.

Des écrans boisés ou des haies devront être aménagés en périphérie des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 500m' afin d'en assurer l'intégration paysagère. La hauteur des arbustes, ne devra pas faire obstacle à la sécurité du site notamment au débouché sur la voirie. **Cette règle ne s'applique pas en secteur UCd.**

**13/4.3** - Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, la moitié des espaces de stationnement devra être revêtue de dalles de type ever-green ou similaire.

**13/4.4** - Dans le cas d'un espace planté dont le sol est revêtu de dalles, type ever-green ou similaire, il ne sera pris en compte que pour 50 % de sa superficie, tel que défini à l'article 13/3.1.

**13/4.5** - Les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 ha doivent comporter 10 % au moins de cette superficie traitée en espaces verts plantés, communs à tous les lots.

- **ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 1.

Pour les constructions ayant une destination autre que l'habitation, le bureau et l'hébergement hôtelier, le COS est limité à 0,70.

**Toutefois, dans les secteurs UCa, UCb et UCd**, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

**PIECE 3**

**COURRIER DE LA DIRECTION REGIONALE ET  
INTERDEPARTEMENTALE DE L'ENVIRONNEMENT  
ET DE L'ENERGIE (DRIEE) D'ILE-DE-FRANCE**



## PREFET DE LA REGION D'ÎLE-DE-FRANCE

*DIRECTION RÉGIONALE ET INTERDÉPARTEMENTALE  
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'ÉNERGIE D'ÎLE-DE-FRANCE*

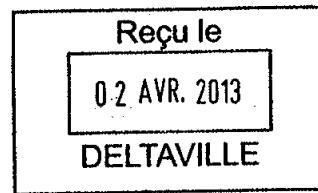
Paris, le 28 MAR. 2013

*Service du développement durable des territoires et des entreprises  
Pôle évaluation environnementale et aménagement des territoires*

Nos réf.: 2013/230

Vos réf. :

Affaire suivie par : Marc CHERET  
marc.cheret@developpement-durable.gouv.fr  
Tél. : 01.71.28.45.19



Monsieur le directeur général,

Par courrier du 21 février dernier, vous me sollicitez pour connaître le champ d'application des procédures d'évaluation environnementale des documents d'urbanisme suite au décret du 23 août 2012.

Concernant la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique dont vous me faites part, il convient de se référer à l'article R.121-16 du code de l'urbanisme modifié par le décret du 23 août. Dans le cas de la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique, seul le premier alinéa de l'article R.121-16 s'applique à savoir :

« Article R.121-16. Une évaluation environnementale est réalisée à l'occasion des procédures d'évolution suivantes :

1° Les procédures d'évolutions des documents d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

(...) »

Pour déterminer si votre mise en compatibilité est susceptible d'affecter de manière significative le site Natura 2000 le plus proche, vous pouvez vous référer à l'article R.414-23 du code de l'environnement.

Article R.414-23. Cette évaluation (des incidences Natura 2000) est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.



[www.driei.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr](http://www.driei.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr)

10, Rue Crillon - 75194 Paris 4ème Cédex 04 – Tél : 33 (0) 1 71 28 45 00 - Fax 33 (0) 1 71 28 46 00

*I.-Le dossier comprend dans tous les cas :*

1° Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; lorsque des travaux, ouvrages ou aménagements sont à réaliser dans le périmètre d'un site Natura 2000, un plan de situation détaillé est fourni ;

2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, compte tenu de la nature et de l'importance du document de planification, ou du programme, projet, manifestation ou intervention, de sa localisation dans un site Natura 2000 ou de la distance qui le sépare du ou des sites Natura 2000, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, des caractéristiques du ou des sites Natura 2000 et de leurs objectifs de conservation.

Au vu du dossier que vous m'avez transmis; je vous recommande d'expliciter dans votre dossier d'enquête publique si l'opération dont vous me faites part est susceptible d'avoir des incidences sur Natura 2000 et par conséquent la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale de la mise en compatibilité en vous appuyant sur l'ensemble des items énoncés ci-dessus.

Je vous prie d'agrérer, Monsieur le directeur général, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Directeur Régional

D) L'adjoint au chef du service du développement durable des territoires et des entreprises  
D.R.I.E.E. Île-de-France

Alain Brossais

Eric CORBEL

Deltaville  
32, boulevard Paul Vaillant Couturier  
93100 MONTREUIL

Copie : Mme Valérie Toussaint – DRIEA UT93

Mairie d'Aulnay-sous-Bois

**PIECE 4**

**EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000**

Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 vient préciser les procédures d'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

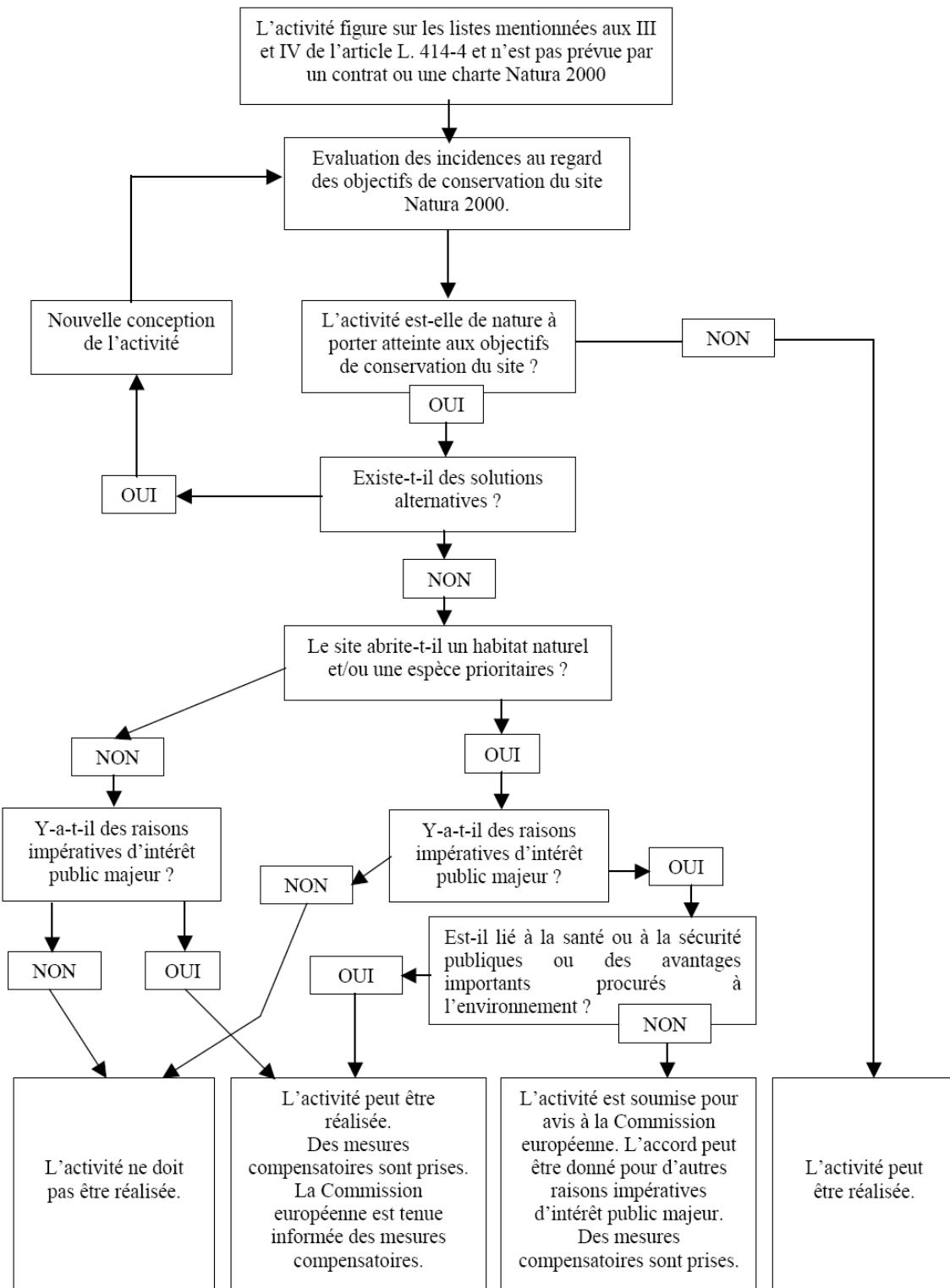
Ainsi, l'article R.121-16 du Code de l'Urbanisme précise qu' « une évaluation environnementale est réalisée à l'occasion des procédures d'évolution suivantes :

1° *Les procédures d'évolutions des documents d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

(...) ».

Afin de déterminer si la mise en compatibilité du PLU d'Aulnay-sous-Bois est susceptible d'affecter de manière significative le site Natura 2000 le plus proche, il faut se référer à l'article R.414-23 du Code de l'Environnement qui stipule que cette évaluation des incidences Natura 2000 est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.

La présente pièce est organisée selon la grille de lecture fournie en annexe de la circulaire du 15 avril 2010 relative à l'évaluation des incidences Natura 2000 (reprise ci-après).



## 1 SITUATION DU PROJET PAR RAPPORT AUX SITES NATURA 2000 LES PLUS PROCHES

D'après la carte ci-après, qui recense l'ensemble des protections et inventaires du patrimoine naturel, le périmètre de l'opération de la MSP et de logements est situé à environ 1 km du site Natura 2000 le plus proche.

Il s'agit de la Zone de Protection Spéciale « Sites de Seine-Saint-Denis » (FR 1112013) qui s'étend sur 1 157 ha.

La commune d'Aulnay-sous-Bois se trouve dans la tache urbaine de l'agglomération parisienne. Les espaces naturels y sont extrêmement réduits en taille et en fonctionnalité. En effet, les zones fortement urbanisées sont rarement favorables à la biodiversité.

Plusieurs facteurs réduisent la richesse en oiseaux : forte fragmentation des habitats, nombreuses extinctions en chaîne des espèces... Ainsi, de nombreuses espèces migratrices évitent désormais les grandes agglomérations urbaines européennes lors de leurs déplacements saisonniers.

Les sites N2000 de Seine-Saint-Denis sont constitués d'un ensemble de parcs et jardins dont la taille est restée suffisamment importante et permet le cycle biologique (ou une partie du cycle biologique) de certaines espèces avicoles.

C'est la raison pour laquelle ces sites ont été classés dans le réseau N2000.

La Zone de Protection Spéciale (ZPS) de Seine-Saint-Denis compte 14 grandes entités dont les plus proches du périmètre de l'opération sont :

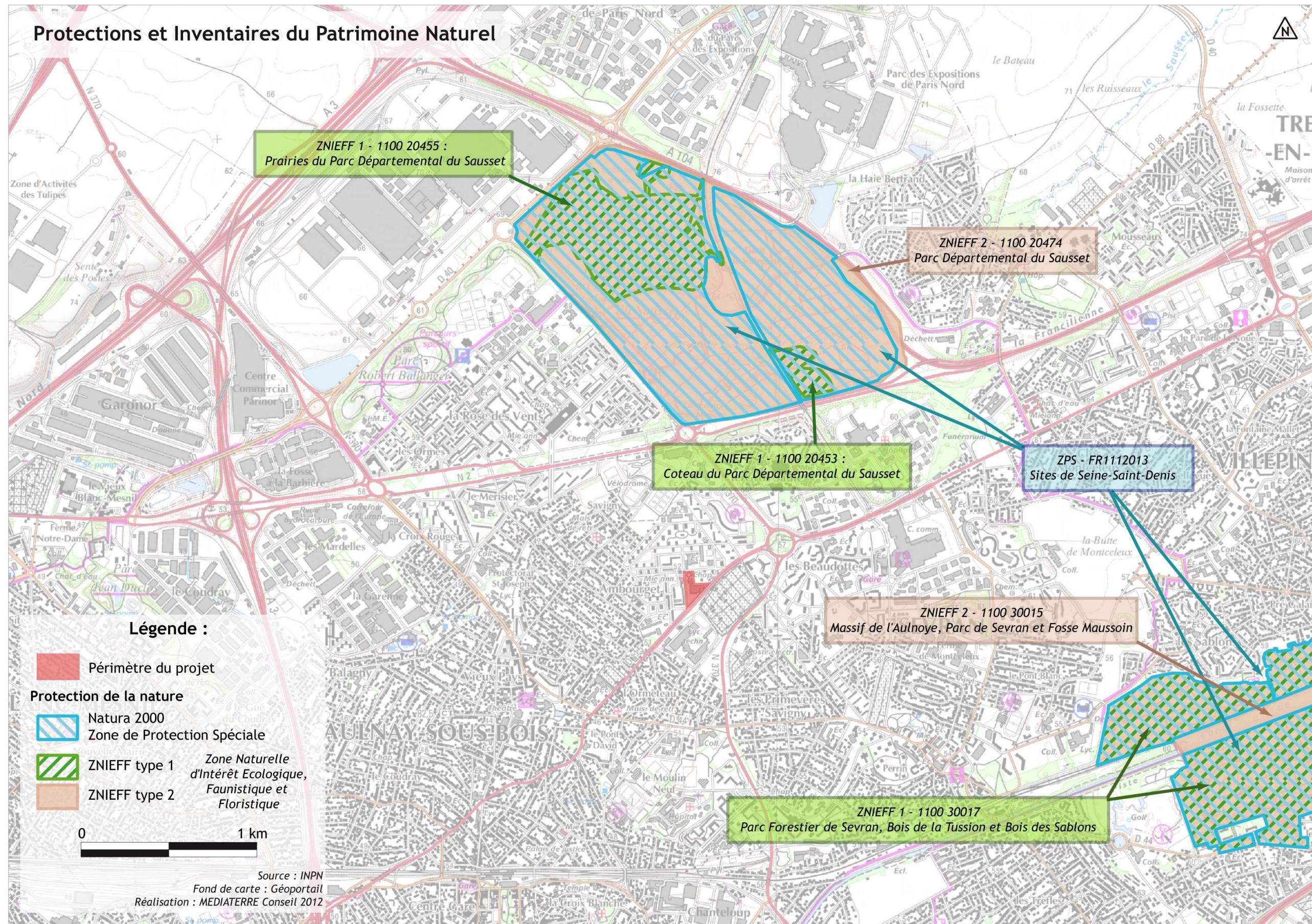
- le parc départemental du Sausset,
- le parc forestier National de Sevran.

Cette ZPS est caractérisée par des forêts caducifoliées et forêts artificielles en monoculture. Certains parcs accueillent également des prairies semi-naturelles humides et prairies mésophiles améliorées, plantations d'arbres, eaux douces intérieures, marais...

Les espèces animales identifiées sur les sites ZPS Seine Saint-Denis sont les suivantes :

- Blongios nain (*Ixobrychus minutus*),
- Bondrée apivore (*Pernis apivorus*),
- Busard cendré (*Circus pygargus*),
- Busard Saint-Martin (*Circus cyaneus*),
- Butor étoilé (*Botaurus stellaris*),
- Gorge bleue à miroir (*Luscinia svecica*),
- Hibou des marais (*Asio flammeus*),
- Martin-pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*),
- Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*),
- Pic Mar (*Dendrocopos medius*),
- Pic noir (*Dryocopus martius*),
- Stern Pierregarin (*Sterna hirundo*).

Toutes ces espèces sont inscrites à l'annexe I de la Directive oiseaux : il s'agit d'espèces faisant l'objet de mesures de conservation spéciale concernant leur habitat, afin d'assurer leur survie et leur reproduction dans leur aire de distribution.



## 2 INCIDENCES DU PROJET DE LA MSP ET DES LOGEMENTS SUR LE SITE NATURA 2000

### 2.1 Description de l'utilisation des sites, objets du projet d'aménagement

L'opération s'inscrit en secteur urbain où les zones dites « naturelles » sont inexistantes ou limitées à des secteurs abandonnés colonisés par une végétation pionnière de friches. Ces zones se présentent sous diverses formes :

- **espaces en bordure du parking du centre commercial et en bordure de l'église** qui se composent le plus souvent d'un couvert herbacé de type graminées, d'arbustes et arbres (conifères, frênes ...),
- **espaces en bordure des emprises routières** : la végétation est limitée aux plantations d'arbres d'alignement (notamment les platanes le long de la rue du 8 mai 1945).

La faune observée sur ces sites reste commune aux milieux rencontrés

### 2.2 Rappel des modifications du PLU envisagées

Les modifications envisagées ne concernent que la zone UC. Un secteur UCd est créé, dont le périmètre correspond à celui de la DUP.

Seuls sont modifiés les articles UC6, UC7, UC8, UC9, UC10, UC12, UC13 et UC14, afin de :

- permettre la composition d'un front de rue urbain, intégrant notamment du commerce en rez-de-chaussée,
- permettre l'implantation des constructions soit en limites séparatives, soit en retrait de celles-ci,
- favoriser la mixité fonctionnelle, en donnant une grande souplesse à l'implantation de commerces et d'équipement d'intérêt collectif, permettant la création d'un secteur de centralité structurant,
- fixer la hauteur maximale des futures constructions à 23 mètres,
- adapter les normes de stationnement et de végétalisation de l'espace.

L'ensemble des modifications envisagées est détaillé dans la pièce 2.

Les articles UC1, UC2, UC3, UC4, UC5 et UC1 ainsi que le règlement des autres zones n'ont fait l'objet d'aucune modification.

### 2.3 Analyse des incidences

Les milieux terrestres peuvent fournir de la nourriture pour l'avifaune en hiver mais uniquement pour des espèces qui s'accommodent des contraintes du milieu urbain (rouge gorges, moineaux, petits passereaux...).

**Aucune des espèces ayant permis la désignation du site N2000 et aucun habitat d'espèce n'ont été observés sur le périmètre étudié.**

En outre, de par la distance qui sépare le site d'étude des 14 entités de la ZPS Seine-Saint-Denis, le projet de la MSP et des logements, de même que les modifications du PLU envisagées n'auront aucune incidence sur la ZPS.

**Ni l'opération de la MSP (incluant les logements et les commerces potentiels), ni les modifications du PLU envisagées ne porteront atteinte aux objectifs de conservation du site Natura 2000 de Seine-Saint-Denis. En conséquence, conformément à l'article R.121-16 du Code de l'Urbanisme, une évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU n'est pas nécessaire dans le cas présent.**

**PIECE 5**  
**PROCES-VERBAL DE LA REUNION D'EXAMEN**  
**CONJOINT**



RPJA

PRÉFECTURE DE LA SEINE SAINT DENIS

*DIRECTION RÉGIONALE ET INTERDÉPARTEMENTALE DE  
L'ÉQUIPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT  
DE LA SEINE SAINT DENIS*

*UNITÉ TERRITORIALE DE LA SEINE-SAINT-DENIS  
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DURABLE DES TERRITOIRES  
POLE PLANIFICATION URBAINE ET AMÉNAGEMENT*

Bobigny, le – 6 AOUT 2013

Le Préfet de la Seine -Saint-Denis

à

Destinataires in fine

12/08/2013

**Objet :** Enquête préalable à la DUP pour le projet d'une opération d'aménagement dans le quartier Mitry-Princet à Aulnay-sous-Bois : procès verbal de la réunion d'examen conjoint des dossiers de mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le projet.

En date du 20 février 2013, la SEM Deltaville, missionnée par la ville d'Aulnay-sous-Bois, m'a saisi pour instruire le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'une opération d'aménagement dans le quartier Mitry-Princet et à Aulnay-sous-Bois.

L'enquête publique portera en parallèle sur la mise en compatibilité du PLU de la ville d'Aulnay-sous-Bois, pour permettre la réalisation du projet.

Conformément à l'article L.123-14-2 du code de l'urbanisme, une réunion d'examen conjoint s'est tenue le 04 juillet 2013, afin d'examiner le volet du dossier portant sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

Vous trouverez ci-joint le procès-verbal de cette réunion. A l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU, le rapport et conclusions du commissaire enquêteur et le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint seront soumis pour avis au conseil municipal de la commune d'Aulnay-sous-Bois, conformément à l'article R.123-23 du code de l'urbanisme.

Le préfet,

pour le préfet et par délégation  
le secrétaire général  
  
Hugues BESANCENOT

→ DSANT



## Liste des destinataires

- Monsieur le Directeur régional et interdépartemental de l'Équipement et de l'Aménagement d'Île-de-France
- Monsieur le Directeur régional et interdépartemental de l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France
- Madame la Directrice régionale et interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt d'Île-de-France
- Madame la Directrice de l'unité territoriale Équipement et Aménagement de la Seine-Saint-Denis
- Monsieur le Directeur du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Seine-Saint-Denis
- Monsieur le Président du Conseil régional d'Île-de-France
- Monsieur le Président du Conseil général de la Seine-Saint-Denis
- Monsieur le Président de la communauté d'agglomération Est Ensemble
- Monsieur le Président de la communauté d'agglomération Terres de France
- Monsieur le Maire de la commune de Aulnay-sous-Bois
- Madame la Directrice générale du Syndicat des Transports d'Île-de-France
- Monsieur le Président-directeur-général de la RATP





**DUP d'une opération d'Aménagement dans le quartier de Mitry-Ambourget à Aulnay-sous-Bois**

**Procès verbal de la réunion d'examen conjoint du 4 juillet 2013**

**Objet de la réunion :**

Déclaration d'Utilité Publique (DUP) relative au projet de réalisation de Logements et d'une Maison des Services Publics, emportant mise en compatibilité

**Présents :**

<b>Mairie d'Aulnay-sous-Bois</b>	Céline Latourte Hélène Roussel
<b>Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Aménagement : Unité Territoriale de l'Équipement et Aménagement de la Seine-Saint-Denis (UTEA-93)</b>	Stéphanie Depoorter Delphine Leroy
<b>Préfecture de la Seine-Saint-Denis (DDDCL/BUAF)</b>	Evelyne Quivet Catherine Brault Sandra Davila
<b>Conseil Général de la Seine-Saint-Denis</b>	Mylène Mélin
<b>Deltaville, Aménageur en Seine-Saint-Denis</b>	Sophie Bajou Nicolas Boissel Fabien Ecolasse Martine Meance
<b>Direction Régionale et Interdépartementale de l'Equipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France</b>	Absent
<b>Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France</b>	Absent
<b>Direction Régionale et Interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt d'Ile-de-France</b>	Absent
<b>Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Seine-Saint-Denis</b>	Absent
<b>Conseil Régional d'Ile-de-France</b>	Absent
<b>Communauté d'Agglomération Est Ensemble</b>	Absent
<b>Communauté d'Agglomération Terres de France</b>	Absent

<b>Direction Générale du Syndicat des Transports d'Ile-de-France</b>	Absent
<b>RATP</b>	Absent

## I – PRÉSENTATION ET CHAMPS DE LA PROCÉDURE

La DRIEA-UT93 introduit la réunion en rappelant que la présente procédure est régie au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux articles L. 123-14, L123-14-2 et R. 123-23-1 du code de l'urbanisme.

Cette procédure est utilisée lorsqu'une opération d'expropriation (dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique) n'est pas compatible avec les dispositions du document d'urbanisme.

Les articles L. 123-14 et L123-14-2 indiquent ainsi qu'une déclaration d'utilité publique qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

- L'enquête publique concernant cette opération a porté **à la fois sur l'utilité publique et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence** ;
- L'acte déclaratif d'utilité publique ou la déclaration de projet est pris après que les dispositions proposées pour assurer **la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint** de l'Etat, des communes, de la région, du département, des autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains, des EPCI compétents en matière de programme local de l'habitat, des organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux.

La DRIEA rappelle à la commune d'Aulnay-sous-Bois que les PLU et POS concernés ne peuvent pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et l'adoption de la déclaration d'utilité publique.

### La présente réunion d'examen conjoint (REC)

La REC est régie par le code de l'urbanisme, son but est d'examiner les pièces du dossier relatives à la mise en compatibilité du PLU concerné. **Il ne s'agit pas d'une réunion relative à l'opportunité du projet mais uniquement d'un examen des dispositions du PLU modifiées par le projet de DUP**

#### 1.1 Présentation par la Société DELTAVILLE, maître d'ouvrage ayant déposé le dossier de DUP, des mises en compatibilité prévues au dossier

La modification des pièces du Plan Local d'Urbanisme (PLU) répond au besoin d'accompagner l'évolution urbaine d'un ensemble de terrains situés en zone UC. Le projet de réalisation de la Maisons des Services Publics dans le quartier de l'Ambourget rend nécessaire quelques modifications :

O du plan de zonage

O du règlement écrit de la zone UC

O création d'un nouveau secteur UCd : surface de 12 141 m<sup>2</sup>.

O Réduction de surface de l'emplacement réservé C14 ( - 3 045m<sup>2</sup>) pour créations ou élargissement de voirie, au plus près du nouveau secteur UCd (aménagements à faire dans le cadre de l'opération; espaces publics seront rétrocédés à la Ville). L'ER C14 est maintenu sur 31 018 m<sup>2</sup> (le tableau global des ER sur les plans de zonage Nord et Sud est modifié).

#### **Modifications du règlement :**

- Implantation du bâti :

O Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul. Le retrait ne peut être inférieur à 4 mètres, ramenés à 2 mètres en secteur UCd.

O Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Dans les secteurs UCa, UCb et UCd, les constructions, quelle que soit leur destination, peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

O Article UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Dans le secteur UCd, il n'est pas fixé de règle.

#### **Volume bâti**

O Article UC 9 – Emprise au sol des constructions

- Dans le secteur UCa, dans le secteur UCd, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.
- Pour les constructions à destination de commerces ou d'activités artisanales, l'emprise au sol est portée à 50% de la superficie totale du terrain. Cette règle ne s'applique pas en secteur UCd.

O Article UC 10 – Hauteur maximale des constructions

- En secteur UCa et en secteur UCd, la hauteur maximale des constructions est limitée à 23 mètres.

#### O Article UC 14 – Coefficient d'occupation des sol

- Le coefficient d'occupation des sols est limité à 1
- Pour les constructions ayant une destination autre que l'habitation, le bureau et l'hébergement hôtelier, le COS est limité à 0,70.
- Toutefois, dans les secteurs UCa, UCb et UCd, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

#### Stationnement

#### O Article UC 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Pour les constructions à destination d'habitation
  - L'obligation de réalisation du stationnement en sous-sol ne s'applique pas au secteur UCa et au secteur UCd.
- Pour les constructions à destination d'activités de commerces
  - Dans le secteur UCa et dans le secteur UCd, il n'est pas fixé de norme pour les commerces de moins de 70 m<sup>2</sup> de surface de vente. Pour les commerces d'une surface de vente supérieure à 70 m<sup>2</sup>, il devra être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 70 m<sup>2</sup> de S.H.O.N
    - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
  - Pour le stationnement des deux roues. des emplacements aisément accessibles doivent être réalisés. Ils doivent être couverts sauf en secteur UCd où cette obligation ne s'applique pas.

#### Espaces verts

#### O Article UC 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- Obligation de planter
  - Dans le secteur UCa et le secteur UCd, il n'est pas exigé de superficie minimum d'espaces verts. Toutefois, les espaces libres doivent être plantés.
  - Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie ou l'emprise publique doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Cet espace doit être en grande partie en espaces verts et plantées d'arbres, arbustes, haie taillée ou haie libre, sauf en secteur UCd.

## **Espaces verts**

O Article UC 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- Les aires de stationnement
  - L'implantation des arbres doit être centrale par rapport aux 4 places de stationnements concernées (bande plantée centrale, ou boqueteaux ou implantation d'alignement intercalé entre les places de stationnements); en secteur UCd, l'implantation des arbres pourra être différente. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.
  - Intégration paysagère des zones de stationnements supérieures à 500 m<sup>2</sup> - Des écrans boisés ou des haies devront être aménagés en périphérie des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 500 m<sup>2</sup> afin d'en assurer l'intégration paysagère. La hauteur des arbustes, ne devra pas faire obstacle à la sécurité du site notamment au débouché sur la voirie. Cette règle ne s'applique pas en secteur UCd.

### **1.2 Tour de table afin que chacun fasse part de ses éventuelles observations**

- La commune d'Aulnay-sous-Bois prend la parole et indique qu'elle est favorable au projet de mise en compatibilité des documents d'urbanisme présenté par le Maître d'ouvrage.
- Le service des Etudes du CG 93 rappelle qu'il est nécessaire de rajouter deux espèces protégées (Pic Mar et Stern Pierregarin) à la partie du document qui traite du rapport entre la modification des documents d'urbanisme et le site Natura 2000 présent aux alentours.
- Le maître d'ouvrage répond favorablement à cette demande,
- Le service des Etudes du CG 93 indique qu'il est nécessaire de modifier la pièce 4 page 34 et la pièce 7 page 51, au motif que sont présents 14 entités de ZPS et non 3,
- Le maître d'ouvrage répond favorablement à cette demande,
- Le service des études du CG 93 indique que l'Eglise Saint-Paul, à proximité du projet, est dorénavant labellisé Patrimoine du 21<sup>e</sup> siècle, et que le projet doit contribuer à la mise en valeur de cet édifice,
- Le maître d'ouvrage rappelle que le projet prévoit cette mise en valeur de l'Espace Public autour de l'Eglise,
- Le service du CG 93 indique que la modification des règles de retrait de constructions par rapport à l'espace public ne doit pas avoir d'incidences sur le RD115,
- Le maître d'ouvrage répond favorablement à cette demande et précise que cette modification porte exclusivement sur la rue du Huit mai 1945,

## **II –SUITE DE LA PROCEDURE**

La REC (réunion d'examen conjoint) va faire l'objet d'un PV qui sera joint au dossier d'enquête publique

Le projet de mise en compatibilité est soumis à enquête publique par le préfet dans le cadre de l'enquête publique DUP. Cette enquête publique est aujourd'hui envisagée pour fin septembre – début octobre 2013.

A l'issue de l'enquête publique, les dossiers de mise en compatibilité (éventuellement modifiés pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête), le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet aux communes concernées.

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est ensuite approuvée par la déclaration d'utilité publique.