Le Raincy

PLU
Plan Local d'Urbanisme

LE RAINCY

Grand Paris Grand Est
TERRITOIRE D'AVENIR

1 - 2 EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LA MODIFICATION N°1

Annexe à la délibération du 25 juin 2019

PLU approuvé le 31 janvier 2017

Leraincy.fr

SOMMAIRE

0. Préambule..... 4

1. Les principes généraux des évolutions..... 6

2. Le choix de la procédure..... 14

3. Les modifications règlementaires..... 15

4. Les modifications des documents graphiques..... 33

5. La modification de la nomenclature..... 39

6. Les modifications des annexes..... 40

0. Préambule

Motif de la modification

La ville du Raincy souhaite porter une modification à son PLU approuvé le 31 janvier 2017 par le Conseil de Territoire Grand Paris-Grand Est.

Suite à la délibération du conseil municipal datant du 27 septembre 2018, il a été admis que la ville du Raincy subit une forte pression foncière, du fait de la qualité de son cadre de vie et de sa bonne desserte en transports en commun.

Suite aux modifications apportés, une enquête publique s'est tenue du 21 février au 22 mars 2019, suite à laquelle le commissaire enquêteur a donné un avis favorable et sans réserve, le 23 avril 2019. Le dossier présenté, a été modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Les objectifs de construction du PLU

Pour pouvoir répondre à la demande de l'État imposant une augmentation de la population à hauteur de 15 % sur la commune d'ici 2030, ce qui représente une production annuelle de l'ordre de 90 logements neufs, la ville a ouvert son territoire au développement et au renouvellement de son patrimoine.

Or, cette dernière ne dispose que de très peu de foncier, et souhaite conserver son identité urbaine basée sur une qualité architecturale et paysagère. Pour cela, elle doit équilibrer et raisonner l'évolution de sa population et proposer une offre de logements diversifiée et adaptée.

A cet effet, dans son PADD et ses OAP, la ville a ciblé des secteurs stratégiques propres à être densifiés, notamment près de la gare, le long de la voie T4 et des axes structurants, ainsi que dans les secteurs de l'ancien Hôpital Valère Lefèvre et celui de l'ancien collège Corot, ce qui impacte, principalement, les zones Uab et UC comprenant Uca.

A présent, l'enjeu fort pour la ville, est de porter un regard attentif sur ces zones vouées à évoluer. En effet, celles-ci influeront sur le cadre de vie des concitoyens et l'identité même du territoire.

Le constat sur le territoire

Aujourd'hui, un total de 1709 projets de logements sont en attente (soit en cours de construction, soit ayant fait l'objet de la délivrance, par la Ville, d'un permis de construire, soit proposés actuellement par les promoteurs). La plupart de ces nouvelles constructions, essentiellement localisées en zone UC, prennent des formes de L ou de T, avec une architecture médiocre, et entrainant une forte consommation des espaces de pleine terre.

Il apparaît, de fait, indispensable que la Ville puisse temporiser toutes ces demandes. Accepter celles-ci en l'état, entrainerait une forte consommation d'espaces de pleine-terre, une artificialisation des sols, dénaturant brutalement et profondément l'image du Raincy, et qui aurait, pour effet inverse, un désintérêt de la part de la population.

Les objectifs de rytme de construction restent inchangés. Les secteurs de projet qui ont été identifiés lors de l'élaboration du PLU suffisent à les remplir, la multiplication des projets dans le diffus va conduire à une saturation des équipements publics, en particulier les écoles. La programmation de 90 logements permet de préserver le cadre de vie des habitants du Raincy, très attachés à la qualité paysagère et environnementale de la commune.

Les conséquences du projet de modification du PLU

La modification N°1 de notre PLU telle que proposée par la ville du Raincy, a pour objectifs :

1) De répondre aux demandes de l'ETAT de construire 90 logements neufs par an pour garantir, d'ici à 2030 et permettre une augmentation de population de +15%.

2) De répondre à l'exigence de la LOI SRU de créer un nombre suffisant de LLS dans le respect de la Loi sur la densification SRU. Depuis 2014, la ville a mis en place des moyens opérationnels lui permettant « l'acquisition/ réhabilitation/conventionnement » de logements anciens. (40% des logements de la Ville sont plus que centenaire).

3) De faire évoluer le cadre de vie de la Ville du Raincy sans bousculer ses qualités architecturales et paysagères. En effet il est apparu que les règles de notre PLU actuel n'ont pas intégré l'impact de certains changements législatifs de 2013 et 2014 (Lois DUFLOT) tels que :

- La suppression de la surface des parcelles,
- La suppression du Coefficient d'Occupation des Sols, (COS).

En conséquence cela nous a conduit avec les règles de notre PLU, à la densification intensive des sols de notre commune par les promoteurs. Leurs projets provoquent :

- Des regroupements de plusieurs parcelles (2 à 5)
- Une consommation intensive des espaces de pleine terre,
- Une réduction importante des espaces végétalisés,
- Des constructions d'immeubles en L ou en T

En résumé à un urbanisme débridé, très dense et sans vie avec tous les pignons aveugles pénétrant dans les secteurs pavillonnaires qui on été pourtant réduits, etc…

La modification de notre PLU devenait indispensable pour respecter les orientations du PAAD..

Actuellement et déjà depuis 2014, Le Raincy répond aux demandes de l'ETAT de réaliser 90 logements neufs par an (contre 45 par an de façon très régulière depuis 1870)

Après Mars 2017 la mise en vigueur du nouveau PLU, Le Raincy a dû faire face à un afflux de projets des promoteurs immobiliers sans précédent.

Les projets proposés représentent aujourd'hui 1796 logements à construire sur les 3 ou 4 prochaines années :

- 351 logements sont actuellement en construction,
- 325 logements sont sous Permis de Construire à l'instruction de nos services,
- 1120 logements sont des projets immobiliers, déposés par les promoteurs de façon préliminaire sur la base de plans masses, en cours d'évaluation par la ville.

Soit un total de1796 logements, la ville fut alors convaincu d'élaborer sans tarder la modification N°1de son PLU.

La ville du Raincy est déjà dense puisqu'aujourd'hui, 17e du département en densité sur 40 villes denses, et 95e en France.

La modification N°1 du PLU proposée modère les droits à construire ainsi que la consommation des espaces de pleine terre mais, sans entamer la possibilité de développer des projets immobiliers raisonnables.

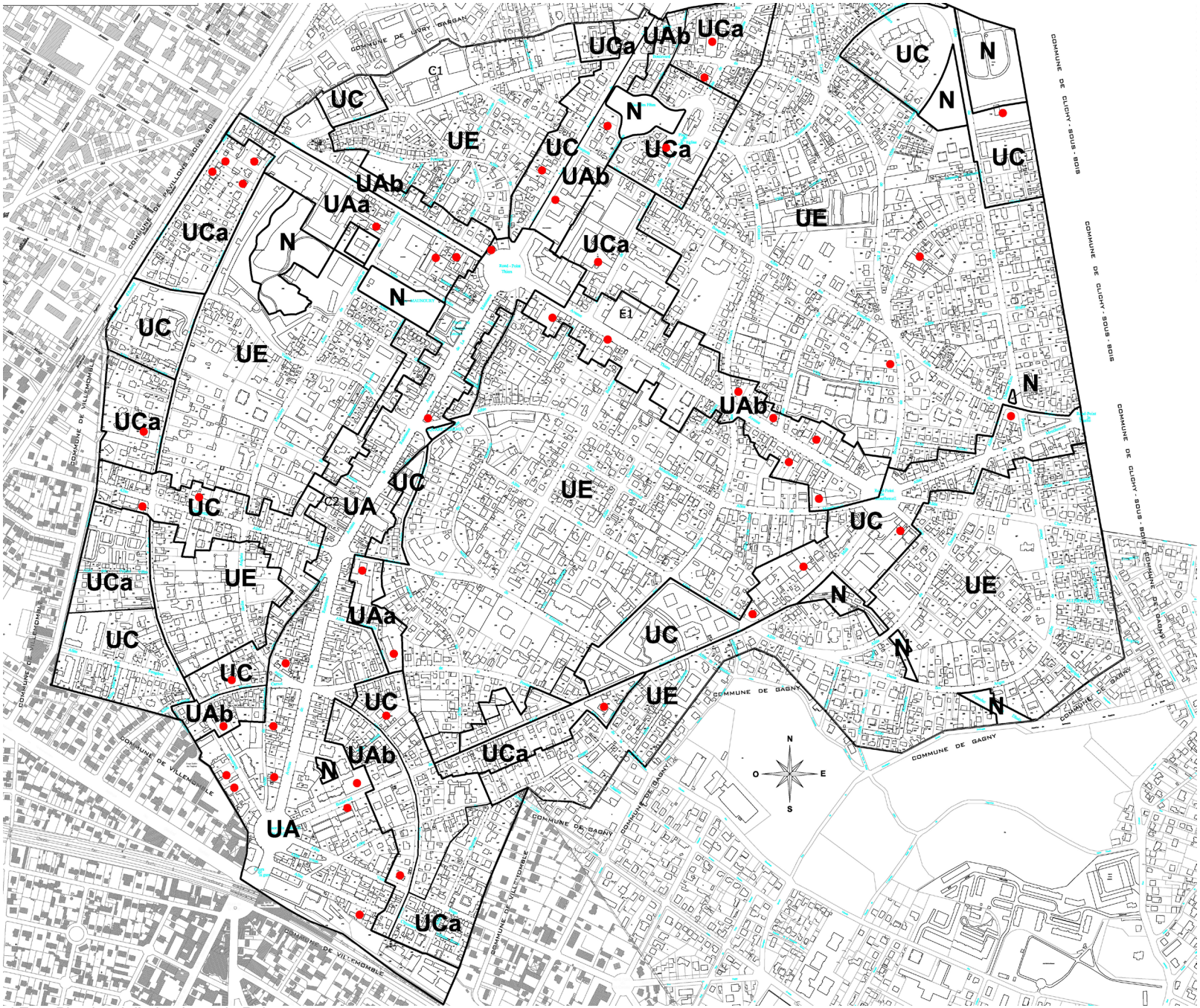
Pour l'essentiel, la modification propose :

- De conserver les droits à construire dans une bande de construction principale,
- De les réduire dans une bande de construction secondaire.

Cela nous permet de consommer moins d'espaces de pleine terre et de préserver une partie des cœurs d'ilot végétalisés comprenant des arbres de haute tige.

L'essentiel de notre végétalisation est privée d'où un concept de ville parc à confirmer tout en construisant des logements.

0. Préambule



● Localisation des projets de nouvelles constructions de logements.

(A l'étude, permis de construire à l'instruction, accordés ou projets en cours de réalisation)

Simulation des capacités à contruire

Nous avons mesuré l'impact de la modification N°1 du PLU sur la réduction du nombre des logements dans les constructions neuves telles que projetées en appliquant les règles du PLU modifiées, sur des Permis de Construire de collectifs récemment instruits, ou à l'instruction, ou encore ayant obtenus un Permis de construire dans la dernière année.

Nous pouvons présenter à titre d'exemple l'impact sur 3 des cas étudiés :

PC du 11-11bis Boulevard de l'Ouest :

Projet PLU actuel :

Terrain composé de deux parcelles d'une surface totale de 1000m2, SDP 2490m2,

Projet de 43 logements (équivalent COS 2,5)

Projet sous PLU modification N°1 :

Projet de 31 logements (- 12 logts - 30%)

PC du 65 allée du jardin anglais :

Projet PLU actuel

Terrain de 1794 m2, SDP 1917 m2,

Projet de 30 logements,

Projet sous PLU modification n°1

Projet de 22 logements (-9 logts - 27%)

PC du 8bis 10 Boulevard du Midi

Projet PLU actuel :

Terrain composé de deux parcelles d'un total de 1246m2, SDP 2700m2,

Projet de 50 logements (équivalent COS 2,2)

Projet sous PLU modification n°1

Projet de 38 logements (-12 logements -24%)

Impact estimé de la modification n°1 du PLU sur la production de logements

Si nous considérons une diminution maximum du nombre des logements réalisés par projet sur les 3 ou 4 prochaines années nous aurions :

Sous le PLU actuel : 1796- 351= 1445 logements proposés soient de l'ordre de 361 à 481 logements/an

Sous PLU après modification N°1 : 1445 – 30%= 1011 logements possibles, soient 252 à 337 logements/an.

Lors de la mise en application de la modification N°1 du PLU, l'on peut prévoir que des promoteurs retireront leur projet. Imaginons même que 50% d'entre eux retirent leur Projet immobilier à cause de marge plus faible ou taille de projets trop petite pour leur capacité de construction !

Il resterait encore un potentiel à construire sur Le Raincy de 126 à 168 logts par an.

Il est ainsi démontré que l'impact de la modification N°1 du PLU permettra toujours une densification de la ville du Raincy dans le respect et bien au-delà de la demande de l'ETAT (population +15% et 90 logements neufs/an d'ici 2030).

Cela sans bousculer/brutaliser le cadre de vie du Raincy et de le faire évoluer dans le respect de ses qualités architecturale et paysagère, (dont la protection est également demandée par l'ETAT).

Nous devons, par ailleurs, considérer les conséquences économiques pour Le Raincy (14 500 habitants), d'une évolution plus élevée que demandée de sa population :

Le Raincy serait dans une impasse économique car elle ne pourrait pas financer les équipements publics : scolaires, sportifs et culturels, moyens administratifs, nécessaires à satisfaire une augmentation de population de +30% avant 2030, soit le double de ce qu'il nous est demandé et que nous nous préparons à accueillir.

A cela il faut ajouter la destruction du paysage et du cadre de vie du Raincy.

1. Les principes généraux des évolutions

Tout d'abord la nomenclature a été reprise, suite à une remarque de la DRIEA, qui souhaitait que le PADD et les OAP ne soient pas regroupés sous un chapeau commun.

Cette modification du PLU vise à canaliser cette frénésie immobilière. Elle a pour but de préserver des cœurs d'îlots de 'nature' dans les secteurs UAb et UC de la ville, tout en permettant un développement urbain raisonné et adapté, répondant aux exigences de l'Etat de construire 90 logements nouveaux par an sur le territoire communal. Aucun des secteurs de projet qui ont été identifiés lors de l'élaboration du PLU n'a été identifiés dans les projets proposés.

A travers ces nouvelles dispositions, la ville du Raincy œuvre afin de répondre au mieux aux enjeux définis dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) que sont : l'affirmation de son identité Ville Parc, la garantie de la qualité architecturale du patrimoine, la prise en compte des objectifs supra communaux, le développement d'un habitat adapté, la valorisation et la protection de ses espaces verts, et la promotion du développement durable, ceci afin de préserver le cadre de vie de la commune.

Pour cela, différentes mesures et outils sont proposés dans cette modification, notamment:

Au sein du règlement :

• Le travail sur la bande de constructibilité avec une définition plus précise des limites latérales et des limites de fond de parcelles. Les règles d'implantation sont plus restrictives dès lors que la construction se situe au-delà de la bande de constructibilité principale. Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de parcelle, le retrait imposé est celui de la hauteur plafond et non pas la hauteur de façade de la construction qui conduit à réaliser des immeubles plus bas qui pénètrent dans le cœur d'îlot.

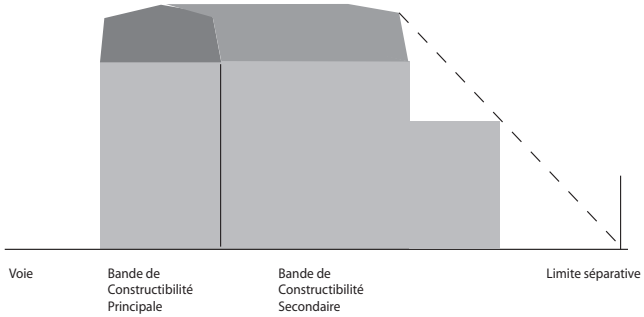


Schéma en coupe du règlement du PLU approuvé

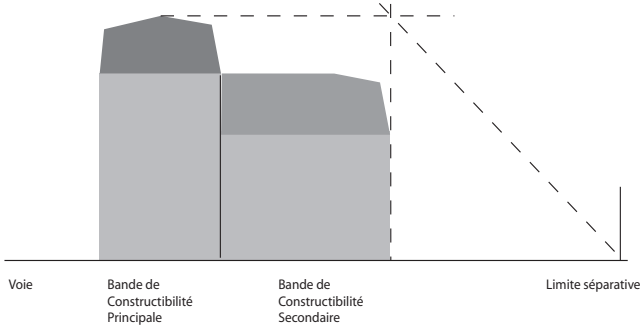


Schéma en coupe du règlement du PLU modifié

• Le plafond de hauteur est différent selon que la construction se situe dans la bande de constructibilité principale ou dans la bande de constructibilité secondaire dans les zones UA, UAa, UAb, UC et UCa, alors qu'auparavant les hauteurs étaient identiques.

• Les emprises au sol des constructions nouvelles sont limitées dans les bandes de constructibilité secondaire, pour se faire elles sont calculées par tranches successives dans ces bandes de constructibilités secondaires.

• La conservation d'un pourcentage de pure pleine terre ne pouvant être pondérée par le coefficient de biotope

• La réduction de la superficie et des hauteurs des annexes présentées comme abris de jardin.

Par ailleurs un certain nombre d'**erreurs matérielles** ont été relevées sur les documents graphiques et sur le relevé du patrimoine architectural, elles sont à cette occasion rectifiées.

1. Les principes généraux des évolutions

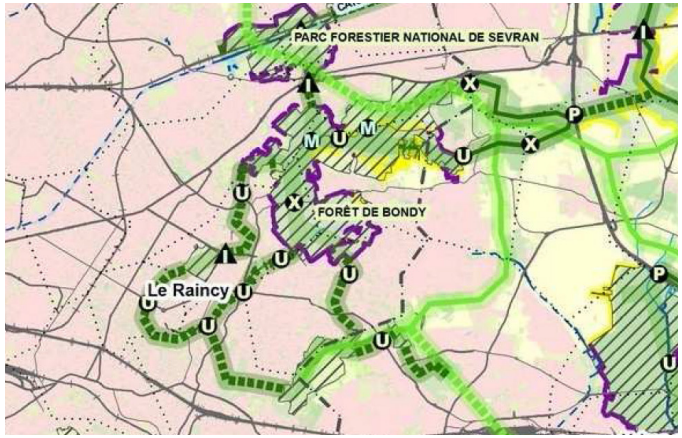
Au sein du plan de zonage et du règlement

Le PLU et son PADD portent la volonté de préserver et de mettre en valeur les qualités paysagères du territoire ainsi que la qualité de la trame écologique urbaine locale. Une part importante du PADD est consacrée à cette problématique au travers du domaine n°3 « Environnement / Paysage / Biodiversité » et des objectifs suivants :

-Valoriser et protéger les espaces verts, les ressources environnementales et paysagères (public/privé) et développer la biodiversité

-Promouvoir un développement durable basé sur la sobriété énergétique, l'adaptabilité et la réversibilité des aménagements

Ces points se traduisent notamment par la préservation et la mise en valeur du corridor écologique identifié sur le territoire par le SRCE,



mais, également, des parcs et jardins communaux, les alignements d'arbres et des coeurs d'îlot privés.

Grandes orientations [24]	Mise en œuvre [24]
1.1.3 - Préserver la valeur paysagère garante de l'identité communale	⇨ Développer les continuités vertes entre les éléments paysagers remarquables du secteur (Forêt départemental de la Fosse Maussoin, les Grands Coteaux, la Dhuys) et les centralités urbaines du Raincy ⇨ Créer des liaisons vertes avec les communes limitrophes, en direction du canal de l'Ourcq ⇨ Favoriser une ville plus verte et ouvrir les espaces verts sur la ville ⇨ Valoriser les jardins privés comme élément constitutif du patrimoine environnemental et participant à la trame verte ⇨ Préserver le secteur de la Dhuys, espace vert d'intérêt régional, les squares et les jardins publics par la création de zones naturelles (N) dans le PLU
3.1.1 - Poursuivre et renforcer la politique de gestion, de protection et de renouvellement des arbres (alignements et sujets) sur le domaine public et le domaine privé	⇨ Renforcer la qualité des espaces verts publics et privés par des obligations de plantations en adaptant les règles d'urbanisme afin d'atteindre des coefficients de biotope qualitatif ⇨ Identifier et protéger les arbres remarquables du domaine public et du domaine privé ⇨ Privilégier les espèces locales, par réglementation ou recommandations ⇨ Compléter les alignements sur la voirie communale ⇨ Mettre en place au sein de la commune un service de gestion des arbres remarquables permettant de prendre en compte leur évolution au travers d'un outil de gestion, d'analyse et de suivi
3.1.2 - Offrir un environnement qui préserve et met en valeur la faune et la flore	⇨ Conserver et favoriser des cœurs d'îlots végétalisés et éviter la constructibilité de ces espaces ⇨ Préserver une transparence vers les cœurs d'îlots ⇨ Imposer des clôtures et une végétalisation adaptée à la faune ⇨ Valoriser et compléter les espaces plantés le long des voies en maintenant le retrait des constructions par rapport à l'espace public
3.2.2 - Limiter l'imperméabilisation des sols et valoriser la ressource en eau	⇨ Limiter l'imperméabilisation des sols en maintenant des coefficients de pleine terre importants dans les secteurs peu denses et de pente

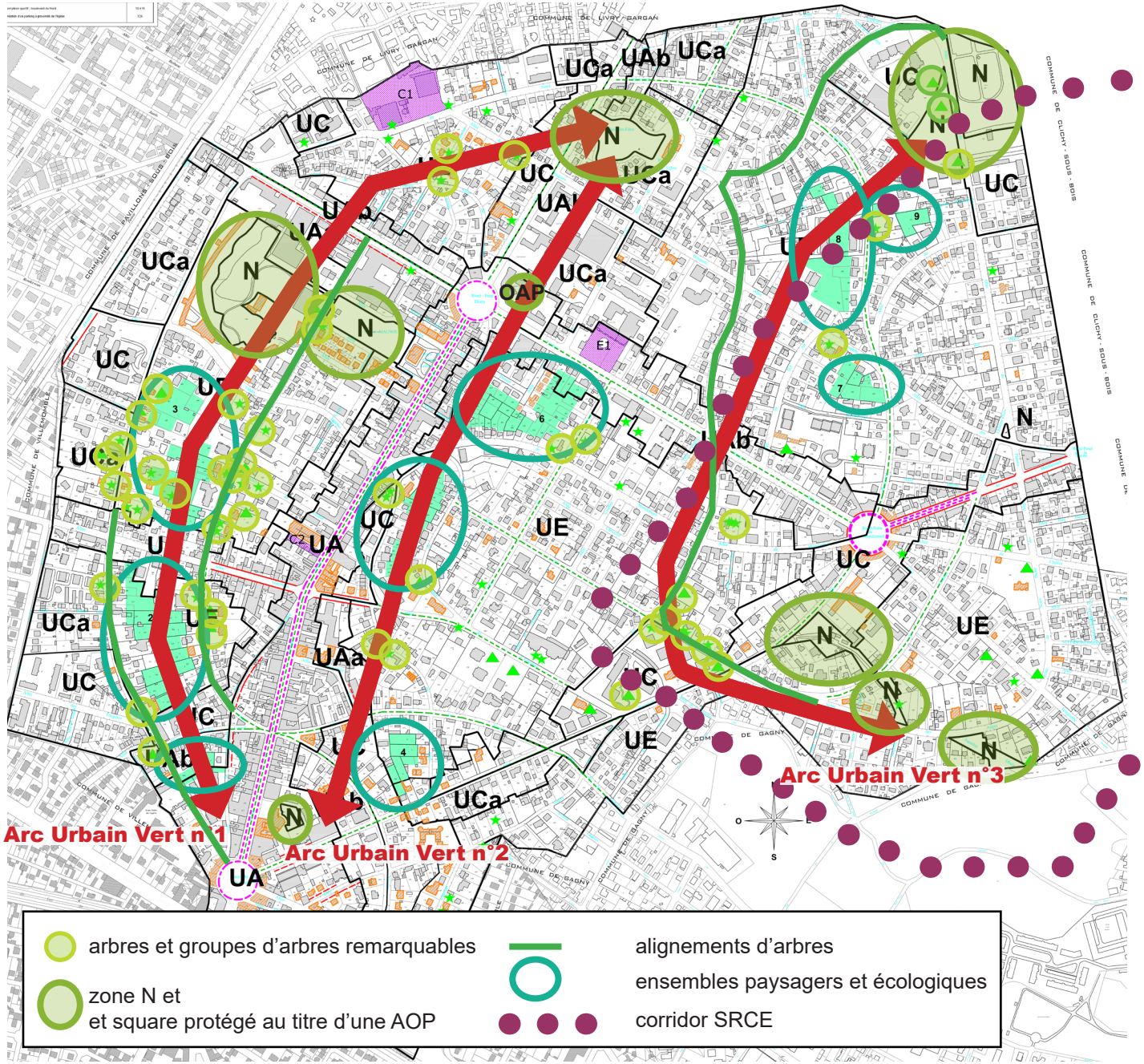
Tableau 9 : Orientations et actions du PADD relatives aux milieux naturels et la biodiversité

1. Les principes généraux des évolutions

Le PLU vise à préserver ses continuités écologiques d'une part, mais également le caractère de « Parc » issu de l'histoire botanique de la commune. Il cherche, ainsi, à maintenir à l'intérieur des noyaux d'urbanisation, des coeurs d'îlots verts, plantés d'arbres de haute tige, propices au développement de la faune et de la flore et de maintenir une continuité « en pas japonais » entre tous les réservoirs biodiversité portés pour l'essentiel par les jardins de l'espace privé, mais aussi les Parcs (Parc du Lycée, de l'Hôtel de Ville). Cette protection des espaces verts, s'ajoutant à celle des arbres d'alignements favorisera le déplacement et l'installation d'une avifaune présente et potentielle (Znieff) repérée lors de l'expertise écologique de l'évaluation environnementale effectuée sur le Raincy pour le PLU et encougée par la Directive Oiseau. Mais, également, cela permettra, en plus de réduire les incidences environnementales liées à la densification, en laissant jouer aux arbres leurs rôles écologiques pour la préservation et le voyage de la faune, l'amélioration de la qualité de l'air (fixation des polluants, photosynthèse, rafraîchissement de l'air).

A ces fins, la ville a déjà mis en place des outils pertinents dans son PLU, telles que la dégressivité du CES et des distances minimales de fond de parcelles, permettant de préserver l'intérieur des noyaux d'urbanisation, des cœurs d'îlots, ainsi que l'inscription dans son plan de zonage d'arbres remarquables et de groupes d'arbres.

Mais, pour aller plus loin dans cette démarche, la Ville souhaite profiter de la modification du PLU, pour inscrire une servitude supplémentaire d' « Ensembles Paysagers et Ecologiques ».



1. Les principes généraux des évolutions

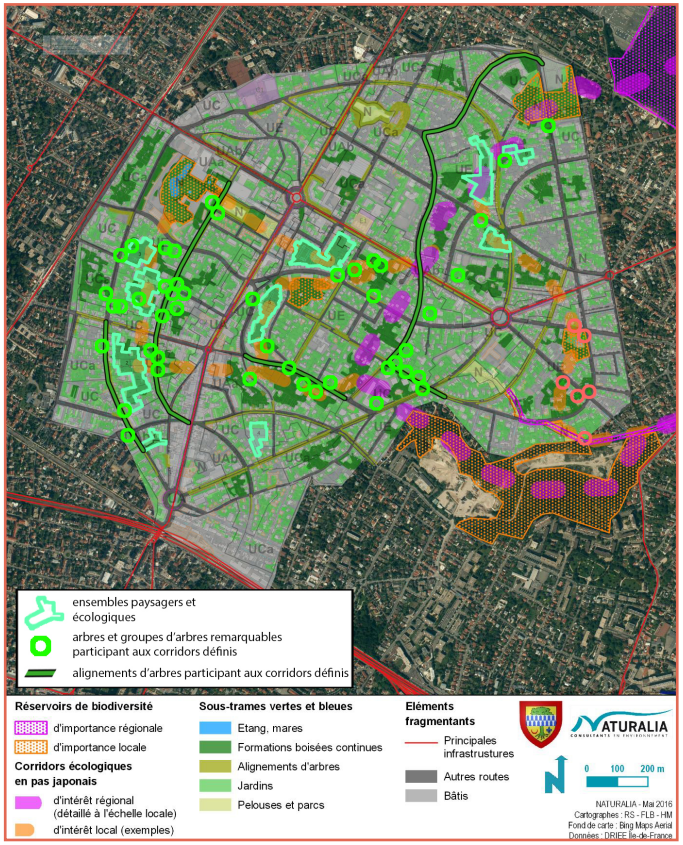
En effet, l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme indique que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Ainsi, il peut à ce titre, localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent »

Ce classement rend donc ces « Ensembles Paysagers et Ecologiques » inconstructibles, tel que l'indique l'article R.151-43 « 5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ; 6° Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23 ».

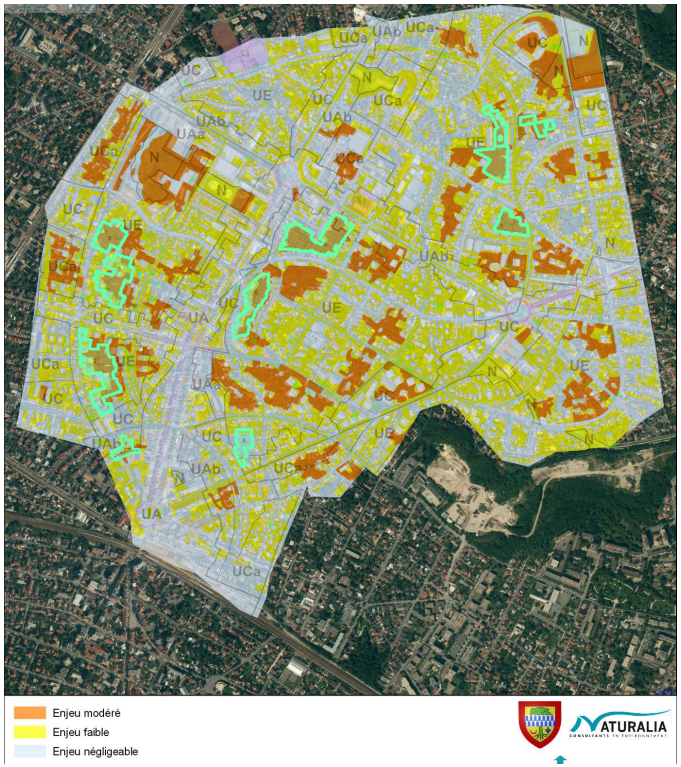
Ainsi, neuf « Ensembles Paysagers et Ecologiques » ont été définis sur la Ville, toutes zones confondues. Ces ensembles sont constitués par la juxtaposition de plusieurs parcelles dont les surfaces engendrées sont suffisamment importantes et non loin les unes des autres, pour justifier d'un «pas japonais. Ils sont situés sur 3 Arcs urbains verts, les reliant les uns aux autres en intégrant dans cette mise en réseau les réservoirs de biodiversités inscrits en zone N au PLU.

Ces arcs ont, également, été définis en correspondance avec les différents schémas réalisés par le cabinet Naturalia Environnement lors de l'experstise écologique de l'évaluation environnementale effectuée sur le Raincy pour le PLU.

D'une part, additionnés aux alignements d'arbres mixtes et aux arbres et groupes d'arbres remarquables et variés, ces ensembles paysagers et écologiques se situent sur les corridors écologiques en pas japonais définis comme d'intérêt régional et local.



D'autre part, ces ensembles sont, également, situés sur des emplacements ayant les enjeux écologiques communaux jugés les plus importants.



Ces espaces de Nature préservée, additionnés aux arbres et groupes d'arbres remarquable, ainsi qu'aux linéaires arborés, permettront dans le temps, en plein cœur urbain, de réduire les incidences environnementales liés à la densification, en laissant jouer à la végétation son rôle écologique pour la préservation et la circulation de la faune (essentiellemnt viaire) et la flore, ainsi que l'amélioration de la qualité de l'air (fixation des polluants, photosynthèse, rafraîchissement de l'air). Ces servitudes permettront, également, une modération de la consommation des espaces de Nature en centre urbain.

1. Les principes généraux des évolutions

Des modifications ont été apportées pour favoriser la construction de logements sociaux.

Une parcelle cadastrée AE 131, située au 100-104 de l'allée de Monfermeil, passe de la zone UE à la zone UC. Ce changement rend possible une programme de logements sociaux. L'EPFIF s'est d'ores et déjà porté acquéreur du foncier et les études de faisabilité font apparaitre qu'il est nécessaire de donner plus de constructibilité sur l'unité foncière pour sortir l'opération. Le programme envisagé est de 25 logements pour une surface de plancher comprise entre 1 500 et 2 000 m².

Le linéaire commercial qui se développait depuis le rond point de Monfermeil, jusqu'à la limite communale de Clichy sous Bois a été modifié. Il est dorénavant interrompu à l'allée du Chateau d'Eau. Ceci permet de réaliser des programmes avec des logements en rez de chaussée sur un secteur à faible potentiel commercial et propice aux logements sociaux. La dynamique commerciale sur le secteur ouest de l'allée de Monfermeil s'en trouve renforcée.

2. Le choix de la procédure

Ces évolutions envisagées ne modifient pas les dispositions du PADD, et ne présentent pas de risque de nuisances, au contraire, elles confortent les espaces boisés. Elles peuvent donc être mises en œuvre par une procédure de modification du PLU telle que prévue par les articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, ces évolutions ont, également, pour effet de diminuer les possibilités de construire dans certaines zones du territoire communal. Elles relèvent donc de la procédure de modification de droit commun des PLU, conformément aux dispositions des articles L.153-41 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

Par conséquent, le président de l'établissement public territorial, a décidé d'engager la procédure de modifications du PLU du Raincy, compétence en conformité aux dispositions de l'article L.153-37. Ce projet de modification n°1 du PLU du Raincy a été soumis pour avis aux personnes publiques associées prévues aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à M le Maire du Raincy. Cette enquête publique s'est tenue du 21 février au 22 mars 2019, suite à laquelle le commissaire enquêteur a donné un avis favorable et sans réserve, le 23 avril 2019. Le dossier présenté, a été modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

3. Les modifications règlementaires

Règlement approuvé le 31 janvier 2017	Projet de Modification du PLU	Justification
Dispositions générales	**Dispositions générales**	
Article 6 : Eléments protégés au titre du patrimoine et des paysages	**Article 6 : Eléments protégés au titre du patrimoine et des paysages**	
Le PLU protège, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage dans la formation de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.	Le PLU protège, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage dans la formation de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.	
Le PLU protège également en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme les arbres et les groupes d'arbres qui qui présentent un intérêt de conservation dans l'équilibre du paysage.	Le PLU protège également en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme les ensembles paysagers écologiques remarquables, identifiés et localisés en quartiers et îlots, ainsi que les groupes d'arbres et arbres isolés, qui présentent un intérêt de conservation dans l'équilibre du paysage, leurs qualités écologiques, végétales et arboricoles.	Preservation des coeurs d'îltos paysagers pour limiter l'imperméabilisation des sols, lutter contre les îlots de chaleur et préserver la continuité des corridors écologiques
La liste de ces éléments remarquables figure dans les documents 8.1 et 8.2 du présent PLU. Ils sont repérés sur le plan de zonage.	La liste de ces éléments remarquables figure dans les documents 7.1 et 7.2 du présent PLU. Ils sont repérés sur le plan de zonage.	
Par principe, toutes les dispositions doivent être prises pour conserver les éléments identifiés comme remarquables au PLU.	Par principe, toutes les dispositions doivent être prises pour conserver les éléments identifiés comme remarquables au PLU.	
La suppression de ces références remarquables du patrimoine urbain, architectural et paysager, oblige de prévoir leur reconstitution ou leur restauration dans la réalisation du projet en justifiant leur suppression qui doit être liée à des contraintes techniques de sécurité ou phytosanitaires. La suppression d'un élément de patrimoine ou d'un arbre identifié doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de la ville accompagnée d'une justification de la demande de suppression et d'une description des conditions de reconstitution ou restauration.	Tout changement d'affectation et d'évolution de ces sites identifiés, toute suppression de ces références remarquables du patrimoine urbain, architectural et paysager, oblige de prévoir leur reconstitution ou leur restauration dans la réalisation du projet en justifiant leur suppression qui doit être liée à des contraintes techniques de sécurité ou phytosanitaires. La demande d'autorisation préalable auprès de la ville doit, alors, être accompagnée d'une justification de la demande de suppression et d'une description des conditions de reconstitution ou restauration.	
	Lorsqu'il s'agit d'ensembles paysagers écologiques regroupés en îlots identifiés et localisés, ces derniers sont soumis à des obligations de non constructibilité – cf Art R151-43 du code de l'urbanisme.	

3. Les modifications règlementaires

Règlement approuvé le 31 janvier 2017	Projet de Modification du PLU	Justification
Article 9 - Servitudes de cours communes Aucun contrat de cour commune ne peut venir déroger aux règles prévus au présent PLU.	**Article 9 - Servitudes privées** Aucun contrat de cour commune, de passage, etc… ne peut venir déroger aux règles prévues au présent PLU.	Elargir à toutes les servitudes privées l'obligation de respecter les règles du PLU, pour ne pas favoriser la densification horizontale.
ZONE UA **Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites** 1.9. Le changement de destination des locaux commerciaux, ou des locaux artisanaux à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée, situés en rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « linéaires commerciaux » identifiés sur le document graphique est interdit. Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, un local à destination commerciale devra être prévu dans la nouvelle construction.	**ZONE UA** **Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites** 1.9. Le changement de destination des locaux commerciaux, ou des locaux artisanaux à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée, situés en rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « linéaires commerciaux » identifiés sur le document graphique est interdit. 1.10. Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, un local à destination commerciale devra être prévu dans la nouvelle construction, uniquement le long des « linéaires commerciaux ».	Isoler les deux règles de changement d'affectation et de reconstitution pour être plus clair
Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 2.1. La commune est en rattrapage de ses obligations au regard de la la loi SRU, il sera créé 30 % de logements sociaux dans tout programme à destination de logement, de construction, d'aménagement ou de changement de destination à partir de 800 m² de surface de plancher (SdP) calculés selon l'article L.112-1 et R.112-2 du Code de l'Urbanisme. Ceux-ci disposeront d'un accès et d'une gestion locative autonomes.	**Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières** 2.1. La commune est en rattrapage de ses obligations au regard de la la loi SRU, il sera créé 30 % de logements sociaux dans tout programme à destination de logement, de construction, d'aménagement ou de changement de destination à partir de 800 m² de surface de plancher (SdP) calculés selon l'article L.112-1 et R.112-2 du Code de l'Urbanisme ou 12 logements. Ceux-ci disposeront d'un accès et d'une gestion locative autonomes. Ils pourront être réalisés dans un volume séparé.	Introduire le nombre de logements pour prévoir des logements sociaux dans des programmes de petits logements. Liberté de réaliser ces logements sociaux sur dez bâtiments autonomes

3. Les modifications règlementaires

Règlement approuvé le 31 janvier 2017	Projet de Modification du PLU	Justification
Article UA 3 – Conditions d'accès et de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes au public	**Article UA 3 – Conditions d'accès et de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes au public**	
3.2.4. Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m.	3.2.4. Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 4,00 m.	A l'usage nécessité d'une largeur plus importante, les véhicules étant de plus en plus larges
Article UA 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux	**Article UA 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux**	
Locaux de stockage :Dans chaque logement neuf, un espace adapté aux différents tris (ordures ménagères résiduelles, multimatériaux, verre) est réalisé.	Mention supprimée	Impossible à controler ne relève pas du code de l'urbanisme
Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques	**Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques**	
6.2.1. Sauf mention portée sur le plan de zonage, en zone UA et dans le secteur UAa, toute construction nouvelle est implantée à l'alignement. 6.2.2. En zone UAb, toute construction nouvelle est implantée au-delà d'une marge de reculement de 4 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement.	6.2.1. Sur l'avenue de la Résistance et les places de Gaulle et Thiers toute construction nouvelle est implantée à l'alignement avec un retour possible à l'alignement, pour les terrains d'angle sur une longueur dépendant de la prise de site du projet et au maximum de 9 mètres. 6.2.2 Sur le reste de la zone UA, sauf mention portée sur le plan de zonage, toute construction nouvelle est implantée au-delà d'une marge de reculement allant de 4 mètres à 7 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement, la bande de constructibilité principale étant mesurée sur une largeur de16, 00m maximum qui s'ajoute à la marge de recul et seulement dans ce cas, 6.2.3 Dans les zones UAa et UAb, sauf mention portée sur le plan de zonage, toute construction nouvelle est implantée au-delà d'une marge de reculement de 4 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement. 6.2.3. Lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, elle sera implantée en ménageant un retrait moyen établi à partir des reculs des constructions voisines, sous réserve de l'état des bâtiments voisins existants.	oncentrer sur l'avenue de la Résistance et les deux places le continuum bati commercial, sur les autres voies possibilité de s'adapter à la situation voisine et ménager des retraits pour les arbes d'alignement Favoriser une implantation continue et non pas en fonction des hauteurs des constructions en façade.

3. Les modifications règlementaires

Règlement approuvé le 31 janvier 2017	Projet de Modification du PLU	Justification
6.2.3. La distance horizontale mesurée perpendiculairement à l'alignement, entre tout point de la construction et le point de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.	6.2.4. La distance horizontale mesurée perpendiculairement à l'alignement, entre la façade au niveau du rez de chaussé et le point de l'alignement opposé doit être au moins égale à la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 9,00m.	De nombreuses voies sont étroites au Raincy, il faut dans ce cas ne pas construire haut proche de l'alignement
Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	**Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	
Les règles d'implantation sont différentes selon que la construction est située dans une bande de construction principale de 20 mètres d'épaisseur, comptée à partir de l'alignement, ou au-delà de la bande de constructibilité principale.	Les règles d'implantation sont différentes selon que la construction est située dans une bande de construction principale de 20 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement, ou dans la bande de constructibilité secondaire.	Formulation plus claire Définition plus claire des types de limites, cf lexique
7.1.Règle d'implantation dans la bande de constructibilité principale	7.1.Implantation dans la bande de constructibilité principale	
Dans la zone UA, à l'exclusion des secteurs UAa et UAb, l'implantation est imposée en limite séparative.	Dans la zone UA dans le secteur de l'Avenue de la Résistance et des places du Général de Gaulle et Thiers, à l'exclusion du reste de la zone UA et des secteurs UAa et UAb, l'implantation est imposée sur les deux limites latérales. Sur ces secteurs l'implantation en fond de parcelle est possible pour des constructions en rez de chaussée, à occupation commerciale implantées à l'alignement sur rue. Pour les autres occupations, l'implantation en retrait est obligatoire, avec la même règle que celle définie à l'article 7.2.1	Favoriser le commerce tout en évitant les arrières cours Définition plus claire des types de limites, cf lexique
Dans les secteurs UAa et UAb, l'implantation est autorisée sur une limite séparative ou en retrait des limites. En cas de retrait, ceux-ci doivent respecter les règles définies ci-après, pour les implantations au-delà de la bande de constructibilité principale.	Dans le reste de la zone UA et les secteurs UAa et UAb, l'implantation est autorisée sur une limite latérale ou en retrait des limites. En cas de retrait, ceux-ci doivent respecter les règles définies ci-après, pour les implantations dans la bande de constructibilité secondaire.	
	L'implantation est différente selon que les constructions ou partie de construction comportent des baies principales ou pas, telles que définies dans le lexique. L'implantation par rapport à la limite de fond de parcelle devra respecter une distance égale à la hauteur plafond H, de la construction.	Limiter les constructions basses avec des vues qui s'approchent des limites séparatives
	7.2.Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire :	

3. Les modifications règlementaires

Règlement approuvé le 31 janvier 2017	Projet de Modification du PLU	Justification
7.2.Implantation des constructions au delà de la bande de constructibilité principale : Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives.	Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives et impérativement en volumes séparés avec une hauteur plafond maximum de H=9 mètres.. 7.2.1. Pour les façades comportant des baies principales :	Favoriser une architecture de plots dans les coeurs d'ilôts
7.2.1. Pour les façades comportant des baies principales : La distance horizontale mesurée perpendiculairement aux façades, entre tout point d'un bâtiment (balcons et terrasses compris) et les limites séparatives, doit être au moins égale à la hauteur de la façade du bâtiment avec un minimum de 8 mètres.	La distance horizontale mesurée perpendiculairement aux façades, entre tout point d'un bâtiment (balcons et terrasses compris) et les limites séparatives, doit être au moins égale à la hauteur plafond du secteur.	Conserver des retraits importants pour des baies principales, même avec des constructions basses
7.2.2.Pour les façades comportant des baies secondaires La distance entre la construction et la limite séparative sera au moins égale au tiers de la hauteur de façade, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Vis-à-vis de la limite séparative de fond de parcelle, la distance minimale est de 6 mètres.	7.2.2.Pour les façades comportant des baies secondaires ou sans baies La distance entre la construction et la limite séparative sera au moins égale au tiers de la hauteur de façade, sans pouvoir être inférieure à 9 mètres.	Une seule règle avec des vues secondaires ou sans vues, avec un minimum augmenté pour préserver des coeurs d'ilôts verts
7.2.3. Pour les façades ne comportant pas de baies La distance entre la construction et la limite séparative sera au moins à 3 mètres. Vis-à-vis de la limite séparative de fond de parcelle, la distance minimale est de 6 mètres.	Règle supprimée	Limiter la densification dans les coeurs d'ilôt
7.2.4. Pour les terrains comportant une construction mitoyenne en bon état, la construction est possible en adossement à cette construction sans dépasser les limites du mur mitoyen.		
7.2.5. Dans les secteurs UAa et UAb, une implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions annexes sous réserve qu'elles soient : • de 3,50 mètres de hauteur maximum	7.2.4.Dans les secteurs UAa et UAb, une implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions annexes sous réserve qu'elles soient : • de 2,20 mètres de hauteur maximum	Limiter la hauteur des annexes pour éviter le détournement

3. Les modifications règlementaires

Règlement approuvé le 31 janvier 2017	Projet de Modification du PLU	Justification
7.3.Dispositions particulières 7.3.1. Dans les secteurs UAa pour les terrains d'une largeur inférieure à 16 mètres, l'implantation est autorisée sur les deux limites séparatives dans la bande de constructibilité principale 7.3.2. Agrandissement des constructions existantes non-conformes Cas d'une construction existante de 12 mètres d'épaisseur, l'extension ne peut excéder 3 mètres	7.3.Dispositions particulières 7.3.1. Dans les secteurs UAa et UAb pour les terrains d'une largeur inférieure à 16 mètres, l'implantation est autorisée sur les deux limites latérales dans la bande de constructibilité principale 7.3.2. Agrandissement des constructions existantes non-conformes Les figures sont numérotées. Cas d'une construction existante de 12 mètres de profondeur, l'extension ne peut excéder 3 mètres.	
Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 8.1. Constructions à usage d'habitation, commerces et services Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 8 mètres. L = H ≥ 8 mètres	**8. Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** 8.1. Constructions à usage d'habitation, commerces et services Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 9 mètres. L = H ≥ 9 mètres	Cohérence des retraits vis à vis des limites et entre bâtiments/
Article UA 9 - Emprise au sol des constructions 9.1. Règle générale : 9.1.1. En zone UA et UAa dans la Bande de Constructibilité Principale, l'emprise au sol peut atteindre 100% de la superficie concernée, au-delà de la Bande Constructibilité Principale, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie restante du terrain. 9.1.2. En zone UAb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.	**Article UA 9 - Emprise au sol des constructions** 9.1. Règle générale : 9.1.1. En zone UA et UAa dans la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol peut atteindre 100% de la superficie concernée, dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie restante du terrain. 9.1.2. En zone UAb, dans la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain. Dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol des constructions nouvelles est calculée par tranches successives en fonction de la surface de cette bande de constructibilité secondaire : • Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m² l'emprise au sol est de 30 % maximum. • Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m², une pre-	Limiter l'emprise au sol dans la bande de constructibilité secondaire dans le secteur UAb, pour préserver des coeurs d'ilôts verts et plantés.

3. Les modifications règlementaires

Règlement approuvé le 31 janvier 2017	Projet de Modification du PLU	Justification
	mière tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum. • Au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25% • Au delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%. • Au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.	Limiter l'emprise au sol dans la bande de constructibilité secondaire dans le secteur UAb, pour préserver des coeurs d'ilôts verts et plantés.
Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions 10.1. Règles La hauteur des constructions est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le terrain naturel. Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit implanté à l'alignement ou à la limite du retrait imposé à l'article UA6, composé de deux éléments : • un plafond (H) • un segment vertical (V), • un segment oblique (C) à 60° ayant comme point d'appui le haut du segment vertical.	**Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions** 10.1. Règles La hauteur des constructions est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le terrain naturel. Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit implanté à l'alignement ou à la limite du retrait imposé à l'article UA6, composé de trois éléments (fig 3) : • un plafond (H) • un segment vertical (V), • un segment oblique (C) à 80° ayant comme point d'appui le haut du segment vertical.	Erreur matérielle, trois éléments pour composer le gabarit et non pas deux Angle de 80° pour réaliser le brisis des toits à la Mansard.
10.1.1. En zone UA à l'exclusion des secteurs UAa et UAb • Le segment vertical (V) est limité à 15 mètres • Le plafond (H) figuré par la ligne horizontale est fixé à 19 mètres Le nombre de niveaux maximum est R+5 Pour permettre la réalisation de rez de chaussée d'une plus grande hauteur sous plafond, le plafond (H) et le segment vertical (V) bénéficient d'un bonus d'un mètre supplémentaire. 10.1.2. Dans le secteur UAa	10.1.1. En zone UA à l'exclusion des secteurs UAa et UAb • Le segment vertical (V) est limité à 15 mètres • Le plafond (H) figuré par la ligne horizontale est fixé à 19 mètres dans la bande de constructibilité principale, (R+4+C), il est ramené à 9 mètres dans la bande de constructibilité secondaire (R+1+C) Pour permettre la réalisation de rez de chaussée d'une plus grande hauteur sous plafond, le plafond (H) et le segment vertical (V) bénéficient d'un bonus d'un mètre supplémentaire. 10.1.2. Dans le secteur UAa • Le segment vertical (V) est limité à 12 mètres	Limiter les constructions en L ou en T de hauteur importante. C'est une tendance générale des constructeurs qui nuit à la qualité paysagère de la commune

3. Les modifications règlementaires

Règlement approuvé le 31 janvier 2017	Projet de Modification du PLU	Justification
• Le segment vertical (V) est limité à 12 mètres • Le plafond (H) figuré par la ligne horizontale est fixé à 15 mètres Le nombre de niveaux maximum est R+4	• Le plafond (H) figuré par la ligne horizontale est fixé à 15 mètres dans la bande de constructibilité principale (R+3+C), il est ramené à 9 mètres dans la bande de constructibilité secondaire (R+1+C)	
10.1.3. Dans le secteur UAb • Le segment vertical (V) est limité à 12 mètres • Le plafond (H) figuré par la ligne horizontale est fixé à 15 mètres Le nombre de niveaux maximum est R+4	10.1.3. Dans le secteur UAb • Le segment vertical (V) est limité à 12 mètres • Le plafond (H) figuré par la ligne horizontale est fixé à 15 mètres dans la bande de constructibilité principale (R+3+C), il est ramené à 9 mètres dans la bande de constructibilité secondaire (R+1+C)	
Article UA 11 - Aspect extérieur Pour les constructions à usage d'habitation et de bureaux, 30% au maximum de l'emprise au sol de ces constructions sont traitées en toiture terrasse.	**Article UA 11 - Aspect extérieur** Pour les constructions à usage d'habitation et de bureaux, 20% au maximum de l'emprise au sol de ces constructions sont traitées en toiture terrasse.	Limiter les couvertures terrasses
Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue. Ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné, y compris par la diversité des matériaux ou de la végétalisation.	Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue. Les pignons aveugles, visibles depuis l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement soigné, y compris par la diversité des matériaux ou de la végétalisation.	Erreur dans la rédaction initiale, ce qui est interdit ne peut faire l'objet d'un traitement particulier.
	11.2.2.3.Intégration des équipements techniques Dans l'ensemble de la zone, les compteurs de gaz et d'électricité, ainsi que les boîtes aux lettres devront s'intégrer dans les piliers du portail, ou le mur bahut ou encore seront insérés dans un des volumes bâtis autorisés sur l'unité foncière (construction principale ou annexe).	Pour préserver la qualité du paysage urbain
11.2.3. Clôtures 11.2.3.1.En limite du domaine public :	**11.2.3. Clôtures** 11.2.3.1.En limite du domaine public : Sur toutes les clôtures, portails et portillons, sont formellement interdits, les écrans de tôles, treillage, canisses, festonnage……de quelque nature que ce soit.	Interdiction de fermer les clôtures sur rue affirmée pour préserver le caractère des espaces publics.
Article UA 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.	**Article UA 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.** 12.1.3. Caractéristiques des places de stationnement	

3. Les modifications règlementaires

Règlement approuvé le 31 janvier 2017	Projet de Modification du PLU	Justification
12.1.3. Caractéristiques des places de stationnement Les dimensions des places de stationnement privées sont fixées par la norme NF P91-120 (cf.annexe au règlement), elles ont une longueur minimale de 5 mètres.	Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes : - Longueur : 5 m ; - Largeur : 2,30 m pour les places de stationnement aériennes, 2,50 mpour les places de stationnement couvertes ; - Dégagement : 6 m x 2,30 m.	Abandon de la norme de stationnement trop compliquée à l'usage.
12.3. Normes de stationnement des cycles motorisés et non motorisés 12.3.1. Constructions destinées à l'habitation Pour toute opération il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement sécurisé tel qu'édicté par la réglementation en vigueur avec les équivalences suivantes : Stationnement de cycles non motorisés • Un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés et les poussettes au moins équivalent à 0,75 m² pour les T1 et T2 et 1,5 m² par logement d'une taille supérieure. • Le local poussettes sera de préférence dissocié du local vélo. • La surface des locaux affectés à la fois au stationnement des vélos et des poussettes ne devra pas être inférieure au seuil minimal de 10 m².	12.3. Normes de stationnement des cycles motorisés et non motorisés 12.3.1. Constructions destinées à l'habitation Pour toute opération il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement sécurisé tel qu'édicté par la réglementation en vigueur avec les équivalences suivantes : Stationnement de cycles non motorisés • Un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés et les poussettes au moins équivalent à 0,75 m² pour les T1 et T2 et 1,5 m² par logement d'une taille supérieure. • Le local poussettes sera dissocié du local vélo. • La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne devra pas être inférieure au seuil minimal de 10 m². • Ces locaux seront localisés au rez de chaussée et facilement accessibles	Obligations plus claire pour les locaux poussettes et vélos Obligations plus claire pour les locaux poussettes et vélos
Stationnement de cycles motorisés • un emplacement cycle motorisé pour 5 logements	Stationnement de cycles motorisés • un emplacement cycle motorisé pour 5 logements. Les dimensions d'un emplacement sont les suivantes : largeur 1,20 m, longueur 2,30 m.	Dimensions fixées pour les emplacements deux roues motorisées
12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnement En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéfi-	12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnement En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration	

3. Les modifications règlementaires

Règlement approuvé le 31 janvier 2017	Projet de Modification du PLU	Justification
ciaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même : • Soit de l'obtention d'une concession à long terme (9 ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 250 mètres d'itinéraires piétonniers de l'opération, • Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 250 mètres d'itinéraires piétonniers de l'opération.	préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même : • Soit de l'obtention d'une concession à long terme (9 ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 300 mètres d'itinéraires piétonniers de l'opération, • Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 250 mètres d'itinéraires piétonniers de l'opération.	Extention du périmètre initial peu réaliste
Article UA 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations.	**Article UA 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations.**	Introduction des ensembles paysagers écologiques inconstructibles selon l'article 6 des dispositions générales pour préserver la biodiversité, les corridors ecologiques existants.
13.1. Eléments de paysage et ensembles paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme Les espaces verts protégés, les arbres remarquables et groupe d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage, font l'objet d'une protection particulière	13.1. Eléments de paysage et ensembles paysagers écologiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme Les ensembles paysagers écologiques, les espaces verts protégés, les arbres remarquables et groupe d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage, font l'objet d'une protection particulière,	
	13.3.2.3. Dans la zone UA et les secteurs UAa et UAb, s'il existe une marge de reculement celle-ci doit obligatoirement être en pleine terre.	Favoriser les plantations en pleine eterre le long de l'espace public
13.3.2.3. Le coefficient de biotope Si les projets d'extension ou de construction, dans le respect des autres règles, ne permettent pas d'atteindre ce minimum,la surface manquante devra être compensée par la végétalisation d'autres surfaces extérieures qui seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité.	13.3.2.4. Le coefficient de biotope Si les projets d'extension ou de construction, dans le respect des autres règles, ne permettent pas d'atteindre ce pourcentage, la moitié de la surface manquante devra être compensée par la végétalisation d'autres surfaces extérieures qui seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité.	Le coefficient de biotope ne peut compenser la totalité pour préserver un minimum de pleine terre

3. Les modifications règlementaires

Règlement approuvé le 31 janvier 2017	Projet de Modification du PLU	Justification
ZONE UC	**ZONE UC**	
Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	**Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**	
	Même modification qu'en zone UA, distinction dans deux articles de l'interdiction de changement de destination le long des linéaires commerciaux et obligation de reconstitution en cas de démolition.	dito UA
Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	**Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**	
	Même modification qu'en zone UA, pour les logements sociaux.	dito UA
Article CA 3 – Conditions d'accès et de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes au public	**Article CA 3 – Conditions d'accès et de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes au public**	
	Même modification qu'en zone UA, pour la largeur d'accès.	dito UA
Article UC 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux	**Article UC 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux**	
	Même modification qu'en zone UA, suppression d'une mention	
Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques	**Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques**	dito UA
6.2.1. Terrains d'angles portant mention d'implantation au plan de zonage	6.2.1. Terrains d'angles portant mention d'implantation au plan de zonage	
Si une implantation est indiquée au plan de zonage, sur les terrains situés à l'angle de deux voies, l'implantation figurant sur le plan, se retourne sur une longueur maximale de 9 mètres, Au-delà, un retrait de 2 mètres vis-à-vis de l'alignement est à ménager. Un retrait minimum de 3 mètres est à conserver vis-à-vis de la limite séparative.	Si une implantation est indiquée au plan de zonage, sur les terrains situés à l'angle de deux voies, l'implantation figurant sur le plan, se retourne sur une longueur maximale de 9 mètres, Au-delà, un retrait de 3 mètres vis-à-vis de l'alignement est à ménager. Un retrait minimum de 3 mètres est à conserver vis-à-vis de la limite séparative (fig 5).	Pour reprendre le retrait de la zone au delà du traitement de l'angle.
6.2.2. La distance horizontale mesurée perpendiculairement à l'alignement, entre tout point de la construction et le point de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces	6.2.2. La distance horizontale mesurée perpendiculairement à l'alignement, entre la façade au rez de chaussée et le point de l'alignement opposé doit être au moins égale à la hauteur plafond du secteur (D>H).	Pour limiter les constructions basses qui avancent en fond de parcelle.

3. Les modifications règlementaires

Règlement approuvé le 31 janvier 2017	Projet de Modification du PLU	Justification
deux points.		
Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	**Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	
Les règles d'implantation sont différentes selon que la construction est située dans une bande de construction principale de 20 mètres d'épaisseur, comptée à partir de l'alignement, ou au-delà de la bande de constructibilité principale.	Les règles d'implantation sont différentes selon que la construction est située dans une bande de construction principale de 20 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement, ou dans la bande de constructibilité secondaire.	Formulation plus claire dito UA
7.1. Règle d'implantation dans la bande de constructibilité principale	7.1. Règle d'implantation dans la bande de constructibilité principale	
L'implantation est autorisée sur une limite séparative ou en retrait des limites. En cas de retrait, ceux-ci doivent respecter les règles définies ci-après.	L'implantation est autorisée sur une limite latérale ou en retrait des limites latérales. En cas de retrait, ceux-ci doivent respecter les règles définies ci-après.	distinction des limites dans la bande de constructibilité principale et autres. cf lexique
7.1.2. Pour les façades comportant des baies secondaires	7.1.2. Pour les façades comportant des baies secondaires ou sans baies	
La distance entre la construction et la limite séparative sera au moins égale au tiers de la hauteur de façade, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.	La distance entre la construction et la limite latérale sera au moins égale au tiers de la hauteur de façade, sans pouvoir être inférieure à : • 4 mètres pour les parcelles dont la largeur est supérieure à 12 m. • 3 mètres pour les parcelles dont la largeur est inférieure à 12 m. En cas de pignon la hauteur est la moyenne entre le faitage et l'égout du toit.	limiter les constructions sans baies hautes et proches des limites, être plus exigeant si la parcelle est large, pour limiter les conflits de voisinage.
7.1.3. Pour les façades ne comportant pas de baies		
La distance entre la construction et la limite séparative sera au moins à 3 mètres.		
7.2. Implantation des constructions au delà de la bande de constructibilité principale :	7.2. Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire :	
7.2.1. La construction projetée devra s'implanter en retrait des limites séparatives, en respectant les règles de retrait définies à l'article 7.1. Vis-à-vis de la limite séparative de fond de parcelle, le retrait ne peut être inférieur à 8 mètres sauf dans le cas décrit à l'alinéa suivant.	7.2.1. La construction projetée devra s'implanter en retrait des limites séparatives, en respectant les règles de retrait définies à l'article 7.1. Vis-à-vis de la limite séparative de fond de parcelle, le retrait ne peut être inférieur à la hauteur plafond du secteur sauf dans le cas décrit à l'alinéa suivant.	

3. Les modifications règlementaires

Règlement approuvé le 31 janvier 2017	Projet de Modification du PLU	Justification
7.2.2. Pour les terrains comportant une construction mitoyenne en bon état, la construction est possible en adossement à cette construction sans dépasser les limites du mur voisin.	7.2.2. Pour les terrains comportant une construction mitoyenne de logements en bon état, la construction de logements est possible en adossement à cette construction sans dépasser les limites du mur voisin.	N'autoriser l'adossement qu'entre deux constructions de logements
7.2.3. Une implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions annexes sous réserve qu'elles soient : • de 3,50 mètres de hauteur maximum	7.2.3. Une implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions annexes sous réserve qu'elles soient : • de 2,20 mètres de hauteur maximum	Limiter les hauteurs des annexes pour éviter le détournement.
Article UC 9 - Emprise au sol des constructions 9.1. Règle générale : 9.1.1. En zone UC, l'emprise au sol des constructions est calculée par tranches successives : • Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 50% maximum. • Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m², une première tranche, jusqu'à 450 m² bénéficie d'une emprise de 50% maximum. • Au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 45% • Au delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%. • Au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.	**Article UC 9 - Emprise au sol des constructions** 9.1. Règle générale : 9.1.1. En zone UC, l'emprise au sol des constructions est calculée par tranches successives, dans la bande de constructibilité principale : • Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 50% maximum. • Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m², une première tranche, jusqu'à 450 m² bénéficie d'une emprise de 50% maximum. • Au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 45% • Au delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%. • Au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.	
	9.1.2. L'emprise au sol des constructions nouvelles est calculée par tranches successives dans la bande de constructibilité secondaire, sur la base de la surface de cette bande de constructibiité secondaire : • Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m² l'emprise au sol est de 30 % maximum. • Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m², une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum.	Limiter l'emprise des constructions dans la bande de constructibilité secondaire, les ratios sont diminués.

3. Les modifications règlementaires

Règlement approuvé le 31 janvier 2017	Projet de Modification du PLU	Justification
	• Au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25% • Au delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%. • Au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.	
Article UC 10 - Hauteur maximale des constructions 10.1.1. En zone UC et UCa • Le segment vertical (V) est limité à 10 mètres • Le plafond (H) figuré par la ligne horizontale est fixé à 13 mètres • Le segment oblique (C) est à 60°	**Article UC 10 - Hauteur maximale des constructions** 10.1.1. En zone UC et UCa • Le segment vertical (V) est limité à 10 mètres • Le plafond (H) figuré par la ligne horizontale est fixé à 13 mètres dans la bande de constructibilité principale (R+2+C), il est ramené à 10 mètres dans la bande de constructibilité secondaire (R+1+C) • Le segment oblique (C) est à 80°	dito UA
Article UC 11 - Aspect extérieur	**Article UC 11 - Aspect extérieur** Même modification qu'en zone UA, pour le pourcentage de terrasses, , le traitement des pignons aveugles vus depuis l'espace public, l'obligation d'intégrer les éléments techniques dans les murs de cl^tures ou les constructions et l'interdiction de fermer les clôtures sur l'espace public.	dito UA
Article UC 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.	**Article UC 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.** 12.1.3. Caractéristiques des places de stationnement Même modification qu'en zone UA, pour les dimensions des places	dito UA
	12.3. Normes de stationnement des cycles motorisés et non motorisés Même modification qu'en zone UA, l'emplacements des locaux et la dimensions des emplacements cycles motorisés 12.4.Impossibilité de réaliser les places de stationnement	dito UA

3. Les modifications règlementaires

Règlement approuvé le 31 janvier 2017	Projet de Modification du PLU	Justification
Article UC 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations.	Même modification qu'en zone UA, distance portée à 300 mètres pour l'obtention d'une concession au lieu de 250 mètres.	
	Article UC 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations.	dito UA
	Même modification qu'en zone UA, introduction des ensembles paysagers écologiques	dito UA
	13.3.2.3. Le coefficient de biotope	
	Même modification qu'en zone UA, le coefficient de biotope ne peut compenser que 50% des besoins de pleine terre	
ZONE UE	**ZONE UE**	
Article UE 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux	**Article UE 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux**	
	Même modification qu'en zone UA, suppression d'une mention	
Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	**Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	
7.1.2. Pour les façades comportant des baies secondaires	7.1.2.Pour les façades comportant des baies secondaires ou sans baies	
La distance entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de façade sans pouvoir être inférieure à :	En cas de pignon la hauteur est la moyenne entre le faitage et l'égout du toit.	
• 4 mètres pour les parcelles dont la largeur est supérieure à 12 mètres.	La distance entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de façade sans pouvoir être inférieure à :	
• 3 mètres pour les parcelles dont la largeur est comprise entre 10 mètres et 12 mètres.	• 6 mètres pour les parcelles dont la largeur est supérieure à 12 mètres.	
• 2 mètres pour les parcelles dont la largeur est inférieure à 10 mètres. Dans ce cas, la façade pourra être percée d'une baie secondaire, telle que définie dans le lexique, par pièce secondaire créée.	• 4 mètres pour les parcelles dont la largeur est comprise entre 10 mètres et 12 mètres.	Même règle pour les façades portant des baies secondaires que sans baies. La notion de limite de fond de parcelle disparait car sujette à interprétation.
En cas de pignon la hauteur est la moyenne entre le faitage et l'égout du toit.	• 2 mètres pour les parcelles dont la largeur est inférieure à 10 mètres. Dans ce cas, la façade ne pourra pas être percée d'une baie secondaire.	
	Suppression de la suite	

3. Les modifications règlementaires

Règlement approuvé le 31 janvier 2017	Projet de Modification du PLU	Justification
Vis-à-vis de la limite séparative de fond de parcelle, la distance minimale est de 8 mètres.		
7.1.3. Pour les façades ne comportant pas de baies La distance entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de façade sans pouvoir être inférieure à : • 4 mètres pour les parcelles dont la largeur est supérieure à 12 mètres. • 3 mètres pour les parcelles dont la largeur est comprise entre 10 mètres et 12 mètres. • 2 mètres pour les parcelles dont la largeur est inférieure à 10 mètres. En cas de pignon la hauteur est la moyenne entre le faitage et l'égout du toit. Vis-à-vis de la limite séparative de fond de parcelle, la distance minimale est de 8 mètres.		Même règle pour les façades portant des baies secondaires que sans baies. La notion de limite de fond de parcelle disparait car sujette à interprétation.
7.1.4.2. Pour les terrains d'une largeur inférieure à 16 mètres, l'implantation est autorisée en limite séparative d'un seul côté sur une profondeur maximum de 15 mètres par rapport à la marge de recul définie à l'article UE6.	7.1.3.2. Pour les terrains existants d'une largeur inférieure à 16 mètres, l'implantation est autorisée en limite séparative d'un seul côté sur une profondeur maximum de 15 mètres par rapport à la marge de recul définie à l'article UE6.	Pour préserver des percées visuelles vers les coeurq d'îlots
7.1.4.3. Pour les terrains comportant une construction mitoyenne en bon état, la construction est possible en adossement à cette construction sans dépasser les limites du mur mitoyen.	7.1.3.3. Pour les terrains comportant une construction principale mitoyenne en bon état, tout type de construction est possible en adossement à cette construction sans dépasser les limites du mur mitoyen.	Pour éviter les interprétations
7.1.4.4. Une implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions annexes sous réserve qu'elles soient : • de 3,50 mètres de hauteur maximum • limitées à 30% de la longueur de la limite séparative concernée dans la limite de 15 mètres cumulés sur le périmètre de la parcelle.	7.1.3.4. Une implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions annexes sous réserve qu'elles soient : • de 2,20 mètres de hauteur maximum • limitées à 30% de la longueur de la limite séparative concernée dans la limite de 7 mètres cumulés sur le périmètre de la parcelle.	Limitation de la hauteur et la dimension des annexes pour éviter le détournement.

3. Les modifications règlementaires

Règlement approuvé le 31 janvier 2017	Projet de Modification du PLU	Justification
Article UE 10 - Hauteur maximale des constructions Le nombre de niveaux maximum est R+2	**Article UE 10 - Hauteur maximale des constructions** Le nombre de niveaux maximum est R+1+C	Précision sur le 2 eme étage, combles ou couronnement
Article UE 11 - Aspect extérieur	**Article UE 11 - Aspect extérieur** Même modification qu'en zone UA, pour le pourcentage de terrasses, , le traitement des pignons aveugles vus depuis l'espace public, l'obligation d'intégrer les éléments techniques dans les murs de cl^tures ou les constructions et l'interdiction de fermer les clôtures sur l'espace public.	dito UA
Article UE 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.	**Article UE 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.** 12.1.3. Caractéristiques des places de stationnement Même modification qu'en zone UA, pour les dimensions des places 12.3. Normes de stationnement des cycles motorisés et non motorisés Même modification qu'en zone UA, l'emplacements des locaux et la dimensions des emplacements cycles motorisés 12.4.Impossibilité de réaliser les places de stationnement Même modification qu'en zone UA, distance portée à 300 mètres pour l'obtention d'une concession au lieu de 250 mètres.	dito UA
Article UE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations.	**Article UE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations.** Même modification qu'en zone UA, introduction des ensembles paysagers écologiques 13.3.2.3. Le coefficient de biotope Même modification qu'en zone UA, le coefficient de biotope ne peut compenser que 30% des besoins de pleine terre	dito UA

3. Les modifications règlementaires

Règlement approuvé le 31 janvier 2017	Projet de Modification du PLU	Justification
Lexique **Baies secondaires** Ce sont des baies assurant l'aération et l'éclairement des pièces secondaires à l'usage de service telles que : • Salles d'eau/salles de bains • Cabinets d'aisance • Buanderies, lingerie • Escaliers, paliers • Dégagements • Débarras, office, cellier Elles peuvent également assurer les mêmes fonctions pour des pièces principales possédant par ailleurs des baies principales de dimensions nettement supérieures. Dans ce cas elle présente une superficie inférieure d'au moins 50% à celle de la baie principale.	**Lexique** **Baies secondaires** Ce sont des baies assurant l'aération et l'éclairement des pièces secondaires à l'usage de service telles que : • Salles d'eau/salles de bains • Cabinets d'aisance • Buanderies, lingerie • Escaliers, paliers • Dégagements • Débarras, office, cellier	Supression d'une règle sujette à interprétation et recours
	Bande de constructibilité secondaire Partie du terrain non comprise dans la bande de constructibilité principale ou dans la bande de retrait	Définition de la bande constructibilité principale
	Largeur de parcelle La largeur d'une parcelle est mesurée au droit de l'alignement	Pour éviter les interprétation.
Limite séparative Ensemble des limites parcellaires d'un terrain à l'exclusion de l'alignement. La limite de fond de parcelle n'a aucun point de contact avec l'alignement.	**Limite latérale** Limite séparative joignant l'alignement dans la profondeur de la bande constructibilité principale et de la bande de retrait **Limite de fond de parcelle** Ensemble des limites séparatives qui ne sont pas des limites latérales	Définition plus claire des types de limite séparative

3. Les modifications règlementaires

Modifications portées suite au rapport et conclusions du commissaire enquêteur

ZoneUA - page 12 - paragraphe 2.1 Zone UC - page 40 - paragraphe 2.1 Zone UE - page 67 - paragraphe 2.1	- remplacer L.112-1 er R.112-2 par L.111-14 et R.111-22 - après la phrase «ils pourront être réalisés dans un volume séparé» ajouter «situé sur le même terrain».
Zone UA - Page 19 - Paragraphe 7.2.1	- Remplacer « hauteur plafond du secteur » par « hauteur plafond définie à l'article UA 10 »
Zone UC - Page 46 - Paragraphe 6.2.2 Zone UC - Page 48 - Paragraphe 7.2.2	- Remplacer « hauteur plafond du secteur » par « hauteur plafond définie à l'article UC 10 »
Zone UA - Page 20 - Paragraphe 7.3.1	- Après « pour les terrains d'une largeur inférieure à 16 mètres », ajouter « et existants avant l'approbation de la modification n° 1 du PLU, »
Zone UE - Page 75 - Paragraphe 7.1.3.2	- Après « terrains existants », ajouter « avant l'approbation de la modification n° 1 du PLU »
Zone UA - Page 21 - Après le paragraphe 7.3.5	- Ajouter un paragraphe 7.3.6 « Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à une limite séparative avec un terrain sur lequel est situé un bâtiment protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. »
Zone UC - Page 50 - Après le paragraphe 7.3.4	- Ajouter un paragraphe 7.3.5 « Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à une limite séparative avec un terrain sur lequel est situé un bâtiment protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. »
Zone UE - Page 75 - Paragraphe 7.1.3.2	- Après « définie à l'article UE6 » ajouter « sauf en cas de limite séparative avec un terrain sur lequel est situé un bâtiment protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. »
Zone UA - Page 30 - Paragraphe 12.1.3 Zone UC - Page 59 - Paragraphe 12.1.3 Zone UE - Page 83 - Paragraphe 12.1.3	- Avant « Au-delà de la première place de stationnement imposée... » ajouter « La première place de stationnement imposée doit être réalisée à l'intérieur des constructions principales ou annexes. »

3. Les modifications règlementaires

Modifications portées suite au rapport et conclusions du commissaire enquêteur

Zone UA - Pages 33 et 34 - Paragraphe 13.3.2 Surface végétalisées

- Remplacer depuis « 13.3.2.1 jusqu'à « La pondération d'appliquant pour ces surfaces est la suivante » par : « 13.3.2.1. Les surfaces végétalisées doivent représenter au minimum :

- 10 % de la superficie du terrain dans la zone UA et le secteur UAa
- 20 % de la superficie du terrain dans le secteur UAb.»

13.3.2.2. Ces surfaces végétalisées doivent être aménagées pour au moins 50 % de leur superficie sous la forme d'espaces verts en pleine terre, et, pour le surplus, soit sous la forme d'espaces verts en pleine terre, soit sous la forme de surfaces végétalisées pondérées, pour une superficie équivalente calculée selon les dispositions du paragraphe 13.3.2.4.

13.3.2.3. Dans la zone UA et dans les secteurs UAb, s'il existe une marge de reculement, celle-ci doit obligatoirement être en pleine terre.

13.3.2.4. Surface végétalisée pondérée : La superficie de la surface végétalisée pondérée s'obtient en appliquant aux surfaces végétalisées les coefficients de pondération définis en fonction de l'apport de ces surfaces pour la biodiversité et la perméabilité.

Pour mémoire, 1 m² de pleine terre = 1 m² de surface végétalisée pondérée.

Les coefficients de pondération sont les suivants : » (tableau)

Zone UC - Page 62 - Paragraphe 13.2.2. Surfaces végétalisées

- Remplacer depuis « 13.3.2.1 jusqu'à « La pondération d'appliquant pour ces surfaces est la suivante » par : « 13.3.2.1. Les surfaces végétalisées doivent représenter au minimum :

- 40 % de la superficie du terrain dans la zone UC, sauf en secteur UCa et dans le périmètre de l'OAP Valère Lefebvre,
- 30 % de la superficie du terrain dans le périmètre de l'OAP Valère Lefebvre,
- 45 % de la superficie du terrain dans le secteur UAb.

13.3.2.2. Ces surfaces végétalisées doivent être aménagées pour au moins 50 % de leur superficie sous la forme d'espaces verts en pleine terre, et, pour le surplus, soit sous la forme d'espaces verts en pleine terre, soit sous la forme de surfaces végétalisées pondérées, pour une superficie équivalente calculée selon les dispositions du paragraphe 13.3.2.3.

13.3.2.3. Surface végétalisée pondérée : La superficie de la surface végétalisée pondérée s'obtient en appliquant aux surfaces végétalisées les coefficients de pondération définis en fonction de l'apport de ces surfaces pour la biodiversité et la perméabilité.

Pour mémoire, 1 m² de pleine terre = 1 m² de surface végétalisée pondérée.

Les coefficients de pondération sont les suivants : » (tableau)

3. Les modifications règlementaires

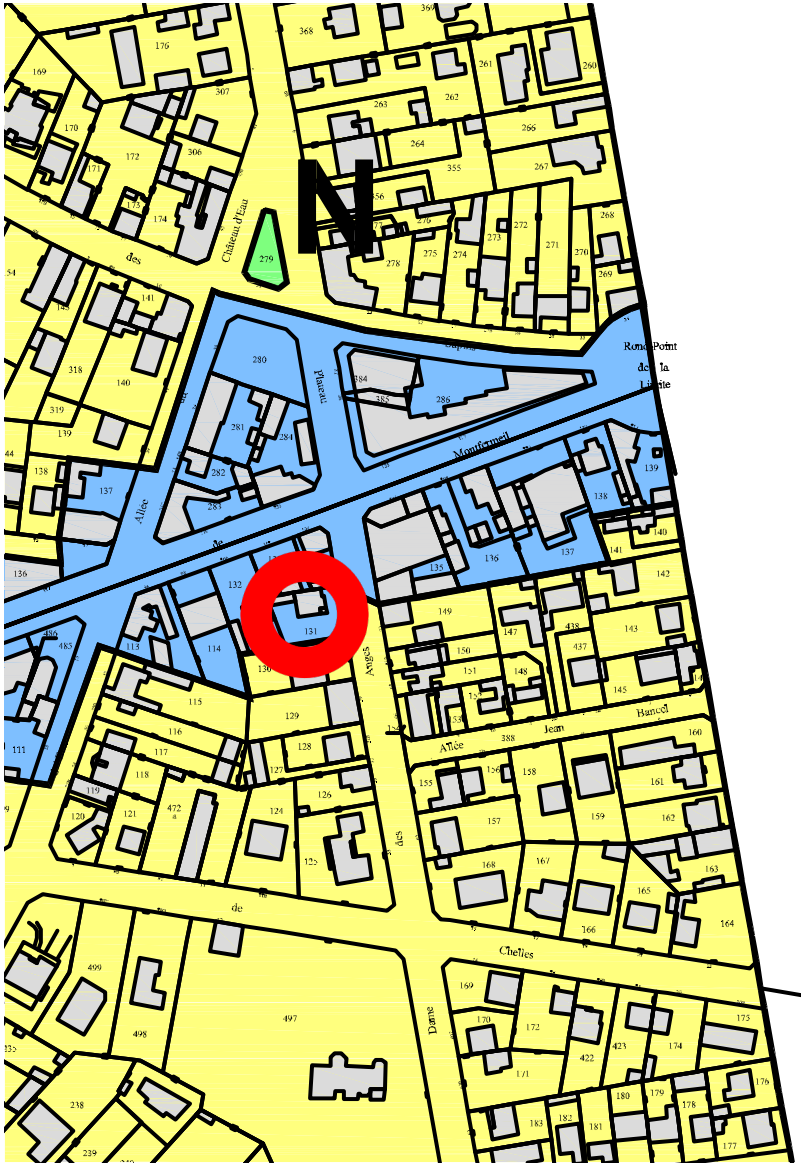
Modifications portées suite au rapport et conclusions du commissaire enquêteur

Zone UE - Page 87 - Paragraphe 13.3.2. Surfaces végétalisées	- Remplacer depuis « 13.3.2.1 jusqu'à « La pondération d'appliquant pour ces surfaces est la suivante » par : « 13.3.2.1. Les surfaces végétalisées doivent représenter au minimum 60 % de la superficie du terrain. 13.3.2.2. Ces surfaces végétalisées doivent être aménagées pour au moins 50 % de leur superficie sous la forme d'espaces verts en pleine terre, et, pour le surplus, soit sous la forme d'espaces verts en pleine terre, soit sous la forme de surfaces végétalisées pondérées, pour une superficie équivalente calculée selon les dispositions du paragraphe 13.3.2.3. 13.3.2.3. Surface végétalisée pondérée : La superficie de la surface végétalisée pondérée s'obtient en appliquant aux surfaces végétalisées les coefficients de pondération définis en fonction de l'apport de ces surfaces pour la biodiversité et la perméabilité. Pour mémoire, 1 m² de pleine terre = 1 m² de surface végétalisée pondérée. Les coefficients de pondération sont les suivants : » (tableau)
Zone N - Page 102 - Paragraphe 13.3.2. Surfaces végétalisées	- Remplacer depuis « 13.3.2.1 jusqu'à « La pondération d'appliquant pour ces surfaces est la suivante » par : « 13.3.2.1. Les surfaces végétalisées doivent représenter au minimum 80 % de la superficie du terrain. 13.3.2.2. Ces surfaces végétalisées doivent être aménagées pour au moins 50 % de leur superficie sous la forme d'espaces verts en pleine terre, et, pour le surplus, soit sous la forme d'espaces verts en pleine terre, soit sous la forme de surfaces végétalisées pondérées, pour une superficie équivalente calculée selon les dispositions du paragraphe 13.3.2.3. 13.3.2.3. Surface végétalisée pondérée : La superficie de la surface végétalisée pondérée s'obtient en appliquant aux surfaces végétalisées les coefficients de pondération définis en fonction de l'apport de ces surfaces pour la biodiversité et la perméabilité. Pour mémoire, 1 m² de pleine terre = 1 m² de surface végétalisée pondérée. Les coefficients de pondération sont les suivants : » (tableau)

4. Les modifications des documents graphiques

Plan de repérage des zones approuvé le 31 janvier 2017

Plan de repérage des zones Projet de Modification du PLU

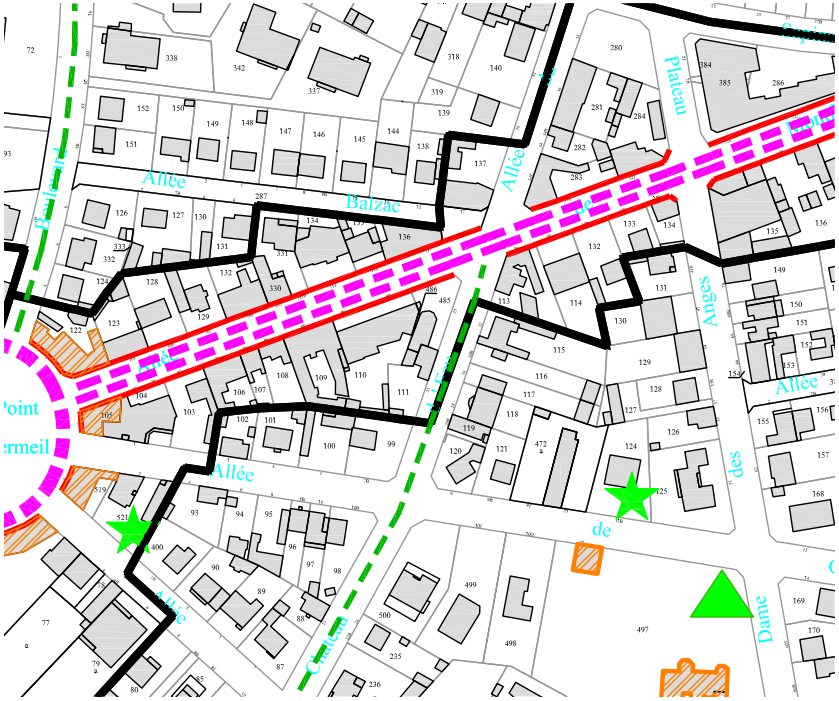


Justification

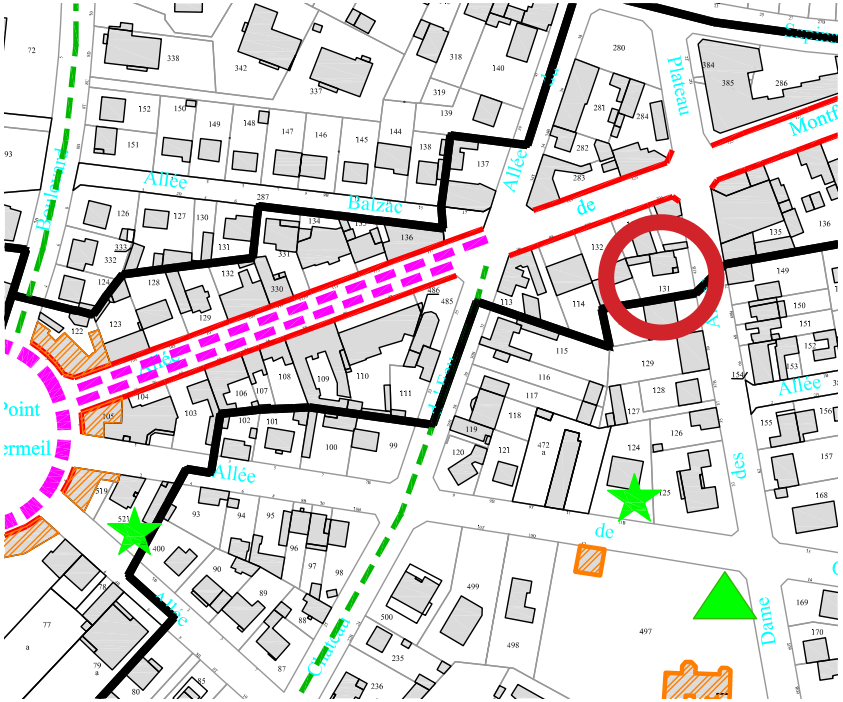
Une parcelle initialement en zone UE est placée en zone UC pour permettre la réalisation d'un programme de logements sociaux.

4. Les modifications des documents graphiques

Plan de zonage approuvé le 31 janvier 2017



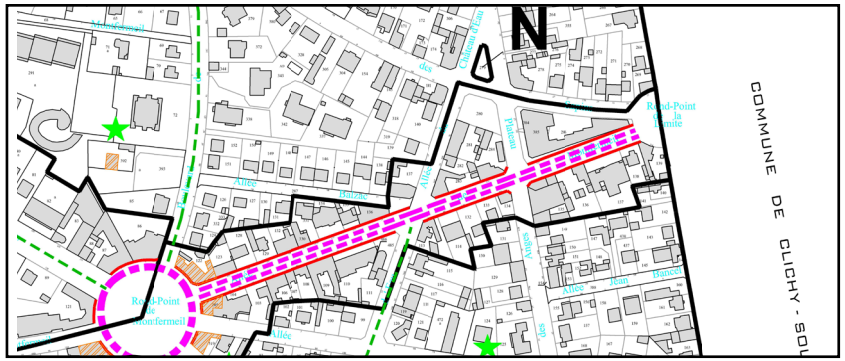
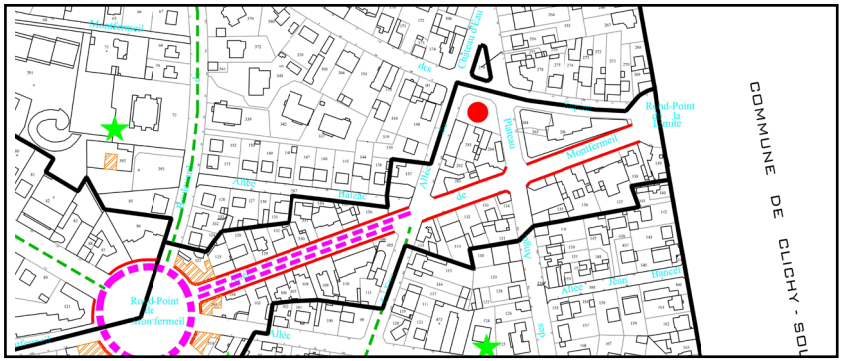
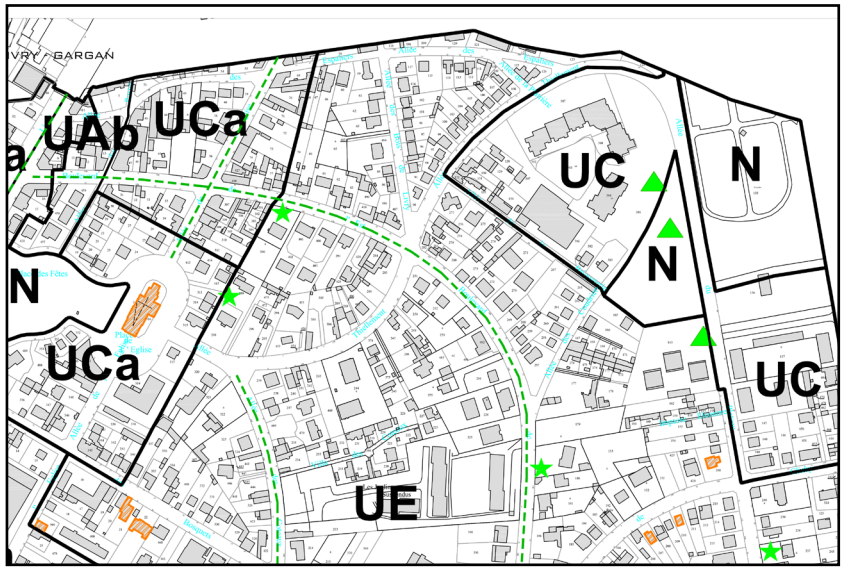
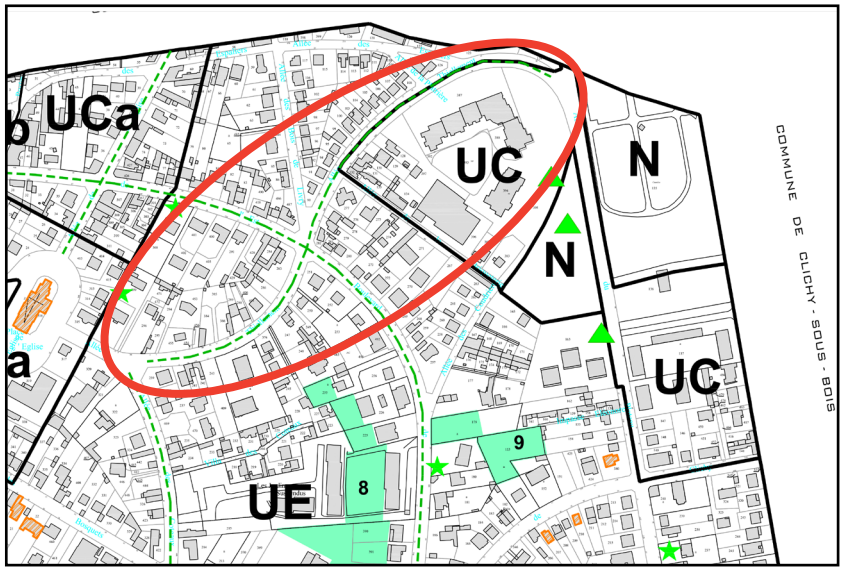
Plan de zonage du Projet de Modification du PLU



Justification

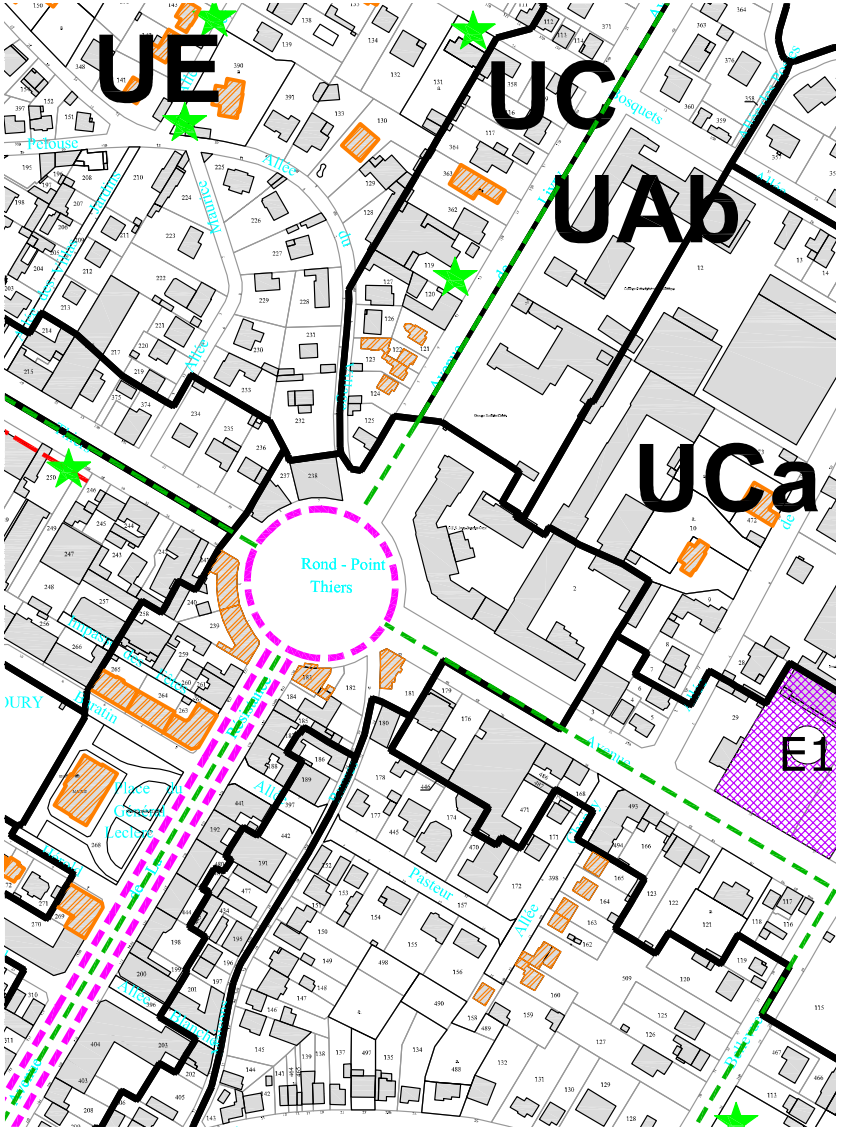
Une parcelle initialement en zone UE est placée en zone UC pour permettre la réalisation d'un programme de logements sociaux

4. Les modifications des documents graphiques

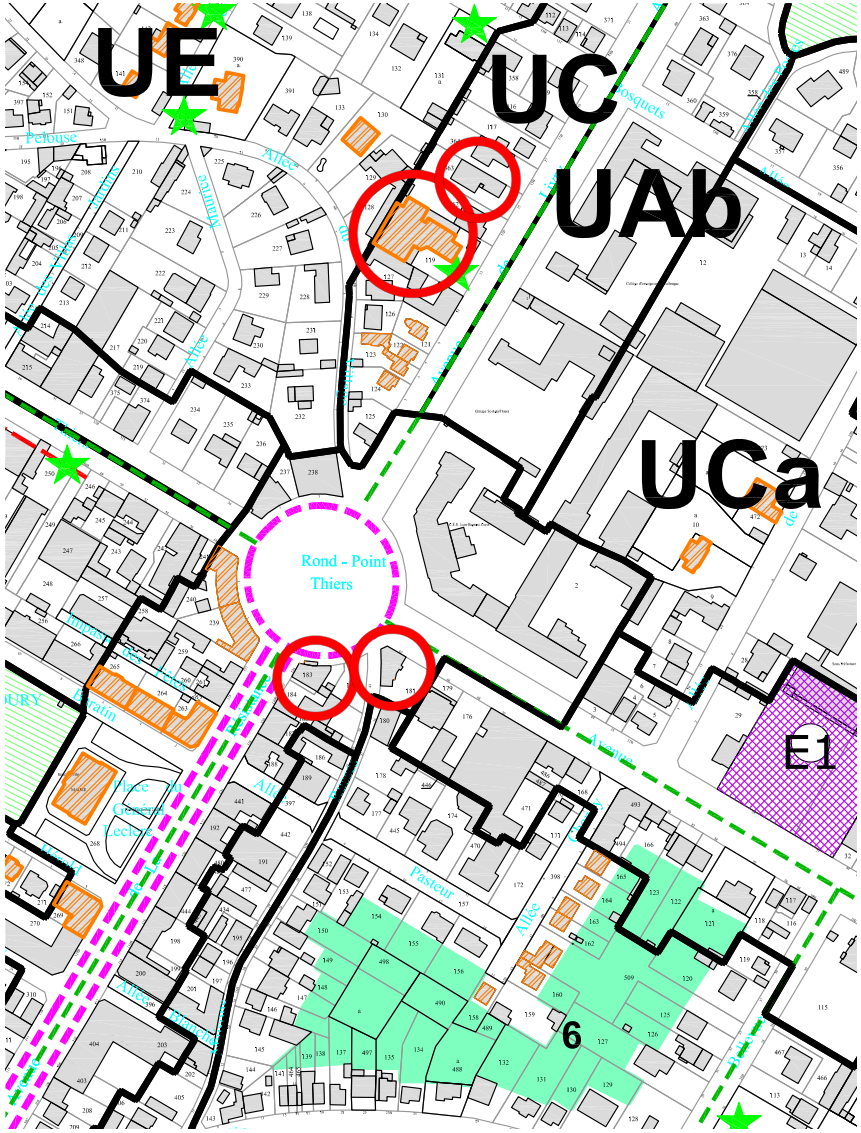
Plan de zonage approuvé le 31 janvier 2017	Plan de zonage du Projet de Modification du PLU	Justification
		Concentrer la dynamique commerciale sur le secteur Ouest de l'allée de Monfermeil. Rendre possible des programmes d'habitat social sur le secteur Est de l'allée de Montfermeil
		Rectification d'erreur matérielle dans l'inventaire des alignements d'arbres

4. Les modifications des documents graphiques

Plan de zonage approuvé le 31 janvier 2017



Plan de zonage du Projet de Modification du PLU



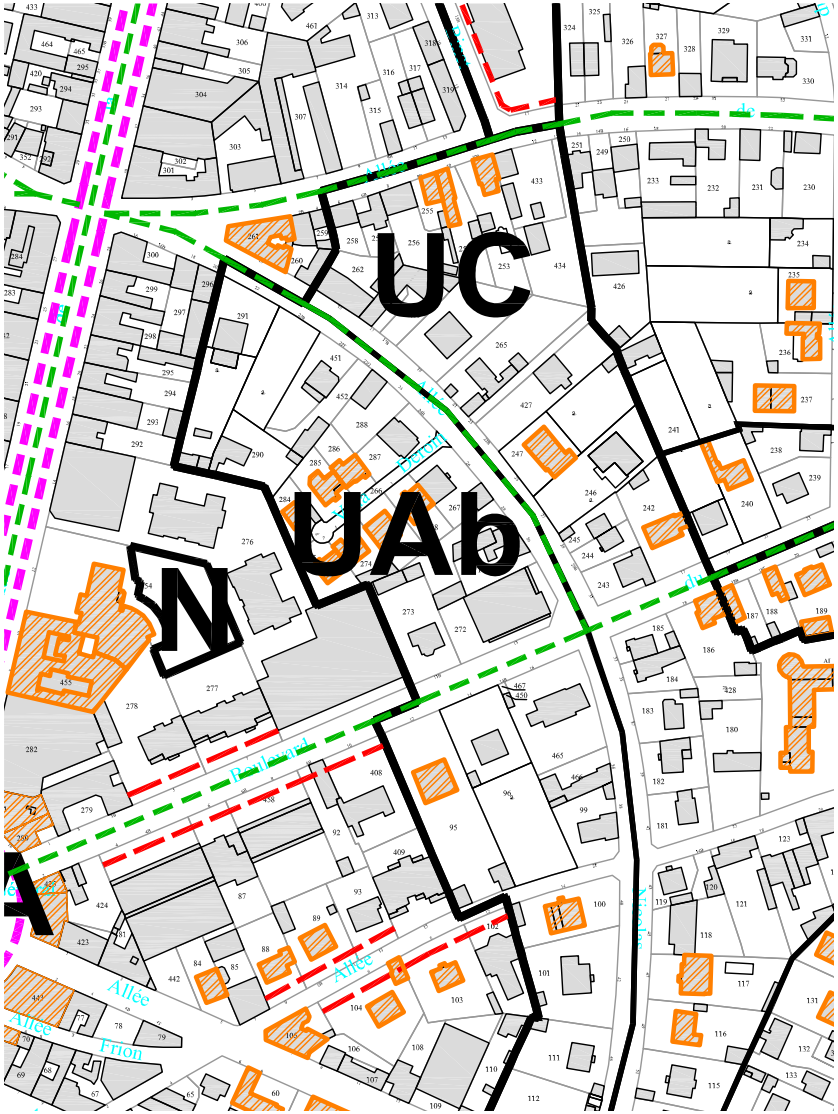
Justification

Rectification d'erreur matérielle dans le classement d'éléments de patrimoine architectural

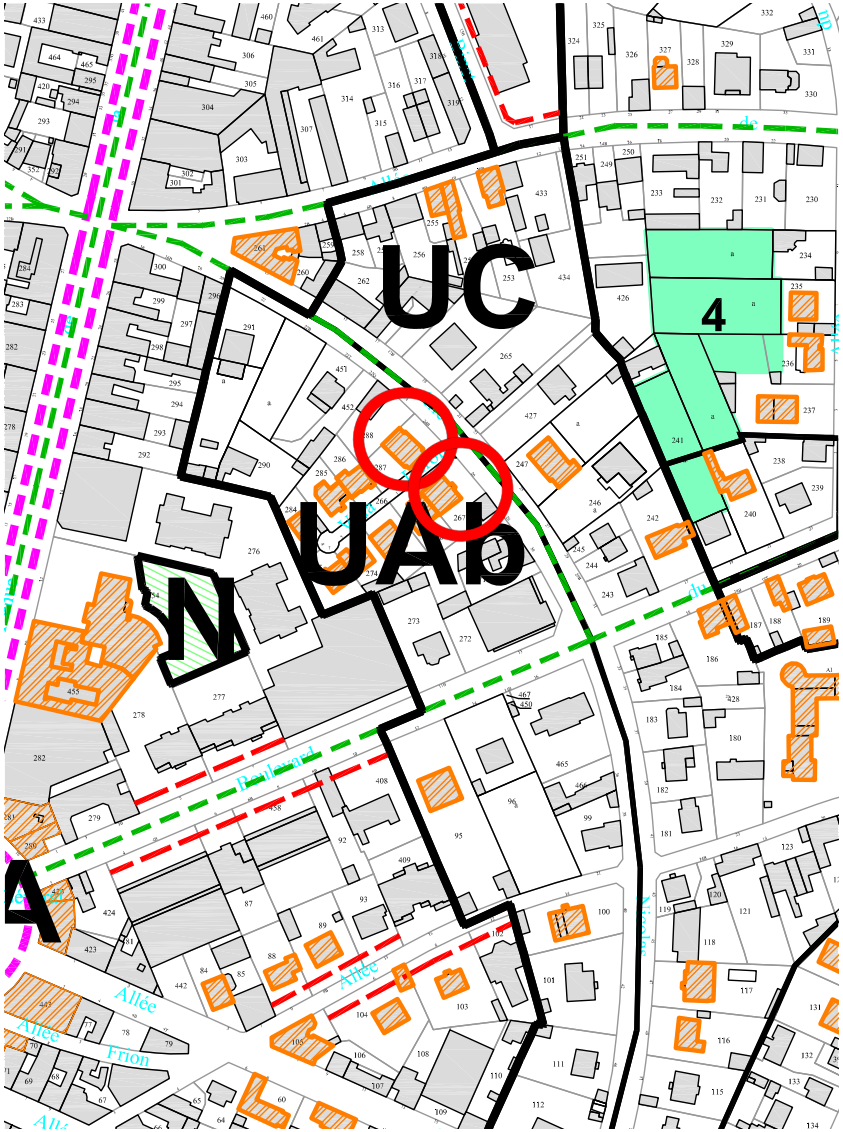
Création des ensembles paysagers à caractère écologique.

4. Les modifications des documents graphiques

Plan de zonage approuvé le 31 janvier 2017



Plan de zonage du Projet de Modification du PLU



Justification

Création des ensembles paysagers à caractère écologique.

Rectification d'erreur matérielle dans le classement d'éléments de patrimoine architectural

4. LES MODIFICATIONS DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Plan de zonage approuvé le 31 janvier 2017	Plan de zonage du Projet de Modification du PLU	Justification
Limite de zone Emplacements réservés Espaces verts protégés Arbres remarquables Groupes d'arbres remarquables Arbres d'alignement Bâti remarquable Implantation obligatoire Alignement Retrait de 4 mètres Retrait de 2 mètres Alignement commercial	Limite de zone Emplacements réservés Ensembles Paysagers et écologiques Arbres remarquables Groupes d'arbres remarquables Arbres d'alignement Bâti remarquable Implantation obligatoire Alignement Retrait de 4 mètres Retrait de 2 mètres Alignement commercial	Rectification d'une erreur matérielle, suppression de la catégorie Espaces verts protégés. Création des ensembles paysagers à caractère écologique.

4. Les modifications des documents graphiques

Modifications portées suite au rapport et conclusions du commissaire enquêteur

- Placer la parcelle 68 allée Gambetta en zone UC

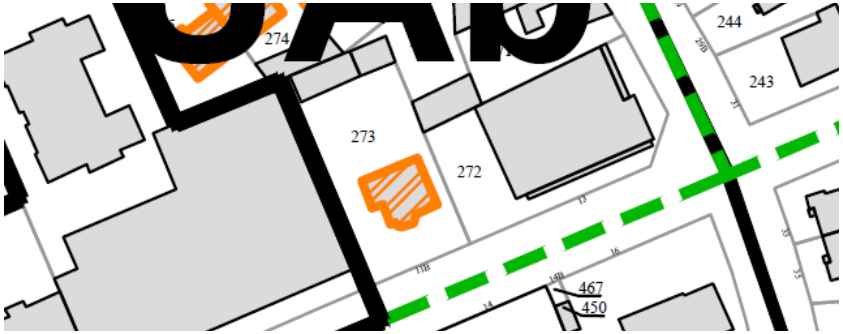
5.1 - Plan de repérage des zones 1/5000

5.2 - Plan de zonage 1/5000

5.2.1 - Plan de zonage secteur Nord 1/2000

5.2.2 - Plan de zonage secteur Sud 1/2000

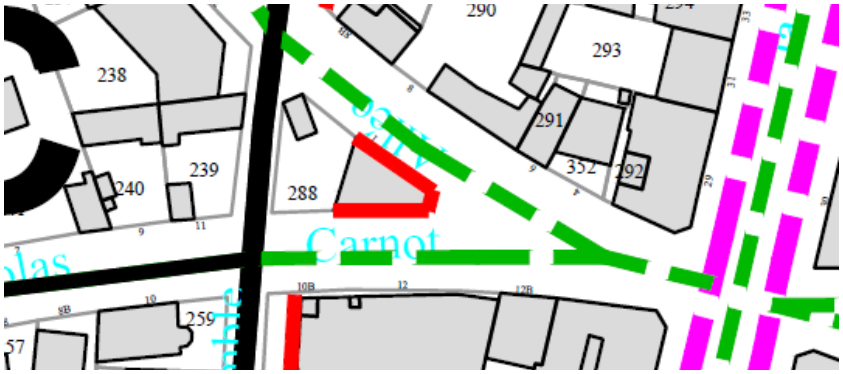
- Ajouter la maison située 11 bis boulevard du Midi.



5.2 - Plan de zonage 1/5000

5.2.2 - Plan de zonage secteur Sud 1/2000

- Parcelle entre l'allée Carnot, l'allée du Jardin Anglais et de Finchley et l'allée de Villemomble : Ajouter une implantation obligatoire à l'alignement cotés Carnot et Jardin Anglais, limitée au bâti existant.



5.2 - Plan de zonage 1/5000

5.2.2 - Plan de zonage secteur Sud 1/2000

5. LA MODIFICATIONS DE LA NOMENCLATURE

Nomenclature approuvé le 31 janvier 2017

NOMENCLATURE DES PIÈCES

1 Rapport de Présentation		
X	1	Rapport de présentation
2 Orientations et actions générales		
X	2.1	Orientations Générales
X	2.2	Orientations d'Aménagement et de Programmation
3 Règlement		
X	3	Règlement
4 Documents graphiques		
X	4.1	Plan de repérage des zones 1/5000
X	4.2	Plan de zonage - 1/5000
X	4.2.1	Plan de zonage secteur Nord - 1/2000
X	4.2.2	Plan de zonage secteur Sud - 1/2000
X	4.3	Plan de zonage des cavités souterraines (carrières)
5 Evaluation environnementale		
X	5.1	Evaluation Naturalia
X	5.2	Resumé non technique
6 Servitudes		
X	6.1	Rapport des servitudes d'utilité publique
X	6.2	Plan des servitudes utilité publique
7 Patrimoine remarquable		
X	7.1	Partrimoine architectural
X	7.2	Patrimoine arboré
8 Iinformations utiles		
X	8.1	Rapport des informations utiles
X	8.2	Patrimoine archéologique
X	8.3	Règlement de publicité
X	8.4	Normes de stationnement NFP
	8.5	Cahier de recommandations architecturales, paysagères et environnementales
9 Annexes sanitaires		
X	9.1	Annexes sanitaires
X	9.2	Plan du réseau d'assainissement
10 Réseaux		
X	10.1	Plan du réseau d'électricité

Nomenclature du Projet de Modification du PLU

NOMENCLATURE DES PIÈCES MODIFIEES

1 Rapport de Présentation		
	1	Rapport de présentation
X	1.2	Rapport de présentation des modifications 1
2 Projet d'Aménagement et de Développement Durable		
	2	PADD – Orientations Générales
3 Orientations d'Aménagement et de Programmation		
	3	OAP – Orientations d'Aménagement et de Programmation
4 Règlement		
X	4	Règlement
5 Documents graphiques		
X	5.1	Plan de repérage des zones 1/5000
X	5.2	Plan de zonage - 1/5000
X	5.2.1	Plan de zonage secteur Nord - 1/2000
X	5.2.2	Plan de zonage secteur Sud - 1/2000
	5.3	Plan de zonage des cavités souterraines (carrières)
6 Evaluation environnementale		
	6.1	Evaluation Naturalia
	6.2	Resumé non technique
7 Servitudes		
	7.1	Rapport des servitudes d'utilité publique
	7.2	Plan des servitudes utilité publique
8 Patrimoine remarquable		
X	8.1	Partrimoine architectural
X	8.2	Patrimoine paysager
9 Informations utiles		
	9.1	Rapport des informations utiles
	9.2	Patrimoine archéologique
	9.3	Règlement de publicité
	9.4	Normes de stationnement NFP
	9.5	Cahier de recommandations architecturales, paysagères et environnementales
10 Annexes sanitaires		
	10.1	Annexes sanitaires
	10.2	Plan du réseau d'assainissement
11 Réseaux		
	11.1	Plan du réseau d'électricité

Justification

Le PADD et les OAP ne doivent pas être regroupés dans un chaputre commun.

Remarque de la préfecture

6. Les modifications des annexes

Fiches Patrimoine Architecturale du Projet de Modification du PLU

Reprise de 7 fiches patrimoniales suite à des erreurs matérielles

Fiche n°3 : remplacement de l'adresse 15 avenue de Livry par le 13 avenue de Livry (réf cadastrale : AB 119

Fiche n°4 : ajout des références cadastrales aux biens répertoiés :

27 allée de la Fontaine - AI 327
40, 47, 49 allée Nicolas Carnot - AI 100, AI 117, AI 116
12, 20, 21, 22 boulevard du Midi - AI 95, AI 189, AI 240, AI 190
17, 18, 21, 23, 30 allée Chatrian - AI 131, AI 144, AI 129, AI 127, AI 150
8, 9, 11 allée de Gagny - AI 103, AI 88, AI 89
8, 25 allée Victor Hugo - AI 8, AI 137
5, 7 allée du Rocher - AI, 236, AI 235
46 boulevard de l'Ouest - AK 176
39, 59 boulevard de l'ouest - AK 523, AK 114
12 boulevard de l'Ouest - AK 227
20, 36 allée du Jardin Anglais - AK 339, AK 359
9 allée des Hêtres - AH 277
19, 21 boulevard du Nord - AB 66, AB 70
12, 14 allée du Château d'eau - AE 453, AE 424
22, 24 allée du Plateau - AD 235, AD 296
23 allée du Télégraphe - Ae 243
3ter, 52 allée Notre Dames des Anges - AE 421, AE 210

Fiche n°7 : ajout de l'adresse 11 boulevard de l'Ouest (réf cadastrale : AK 11)

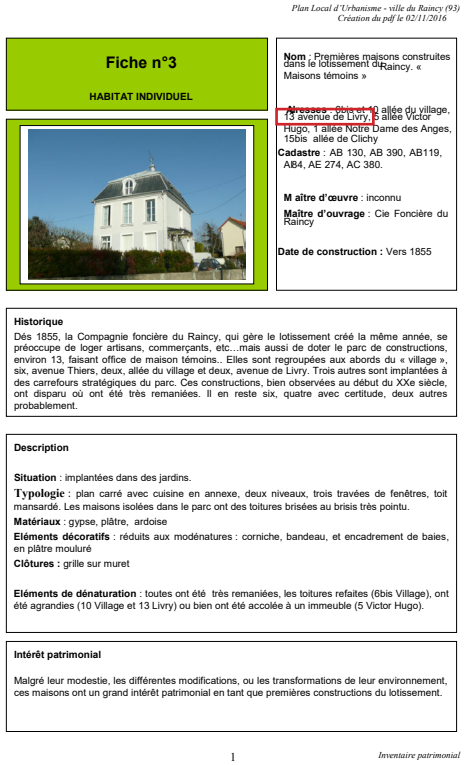
Fiche n°14 : suppression de l'adresse 11 boulevard de l'Ouest (réf cadastrale : AK 11)

Justification

15 avenue de Livry

13 avenue de Livry

correction d'une erreur, le bien remarquable étant au numéro 13



Plan Local d'Urbanisme - ville du Raincy (93)
Création du pdf le 02/11/2016

Fiche n°3

HABITAT INDIVIDUEL

Nom : Premières maisons construites dans le lotissement du Raincy. « Maisons témoins »

Adresses : 6bis et 10 allée du village, 13 avenue de Livry, 5 allée Victor Hugo, 1 allée Notre Dame des Anges, 15bis allée de Clichy

Cadastre : AB 130, AB 390, AB119, AB4, AE 274, AC 380.

M aître d'œuvre : inconnu

Maître d'ouvrage : Cie Foncière du Raincy

Date de construction : Vers 1855

Historique

Dès 1855, la Compagnie foncière du Raincy, qui gère le lotissement créé la même année, se préoccupe de loger artisans, commerçants, etc…mais aussi de doter le parc de constructions, environ 13, faisant office de maison témoins.. Elles sont regroupées aux abords du « village », six, avenue Thiers, deux, allée du village et deux, avenue de Livry. Trois autres sont implantées à des carrefours stratégiques du parc. Ces constructions, bien observées au début du XXe siècle, ont disparu où ont été très remaniées. Il en reste six, quatre avec certitude, deux autres probablement.

Description

Situation : implantées dans des jardins.

Typologie : plan carré avec cuisine en annexe, deux niveaux, trois travées de fenêtres, toit mansardé. Les maisons isolées dans le parc ont des toitures brisées au brisis très pointu.

Matériaux : gypse, plâtre, ardoise

Eléments décoratifs : réduits aux modénatures : corniche, bandeau, et encadrement de baies, en plâtre mouluré

Clôtures : grille sur muret

Eléments de dénaturation : toutes ont été très remaniées, les toitures refaites (6bis Village), ont été agrandies (10 Village et 13 Livry) ou bien ont été accolée à un immeuble (5 Victor Hugo).

Intérêt patrimonial

Malgré leur modestie, les différentes modifications, ou les transformations de leur environnement, ces maisons ont un grand intérêt patrimonial en tant que premières constructions du lotissement.

1 *Inventaire patrimonial*

ces informations étaient manquantes

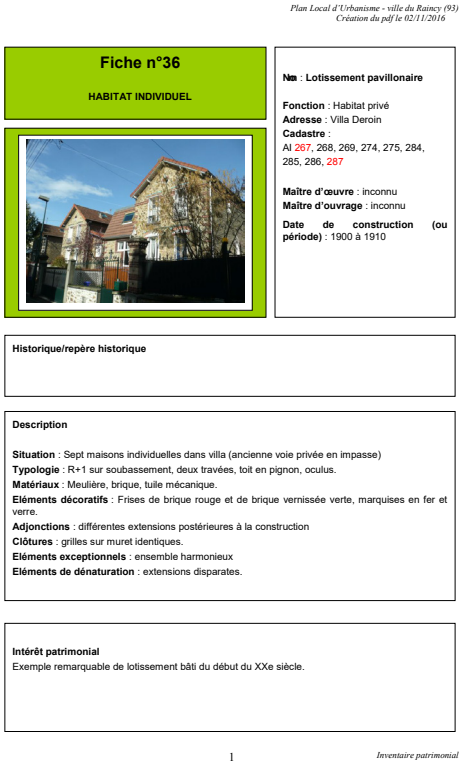
correction d'une erreur, le bien remarquable fait parti du modèle de maison en plâtre (n°4) et non du modèle de maison en meulière (n°5)

6. Les modifications des annexes

Fiches Patrimoine Architecturale du Projet de Modification du PLU	Justification
Fiche 29 : précision sur la situation de la parcelle J 152 se trouvant Villemomble	**cette information était manquante**
Fiche 30 : modification des références cadastrales de l'allée de Chanzy: AH 165, AH 172, AH 164, AH 509 et AH 160	**les références cadastrales indiquées étaient erronées**
Fiche 31 : la références cadastrale AH 261 a été remplacée par AI 261	**cette référence cadastrale indiquée était erronée**
Fiche 36 : ajout de 2 propriétés au lotissement Villa Deroin. Il s'agit des parcelles cadastrées AI 287 (24 bis allée Nicolas Carnot) et AI 267 (26 allée Nicolas Carnot)	**Ces deux propriétés ont été omises lors de l'inventaire alors qu'elles font parties du lotissement d'origine**
Fiche 41 : la références cadastrale AH 328 a été remplacée par AI 238	**cette référence cadastrale indiquée était erronée**

24 bis allée Nicolas Carnot

26 allée Nicolat Carnot



Plan Local d'Urbanisme - ville du Raincy (93)
Création du pdf le 02/11/2016

Fiche n°36

HABITAT INDIVIDUEL

Nom : **Lotissement pavillonaire**

Fonction : Habitat privé
Adresse : Villa Deroin
Cadastre :
AI 267, 268, 269, 274, 275, 284, 285, 286, 287

Maître d'œuvre : inconnu
Maître d'ouvrage : inconnu

Date de construction (ou période) : 1900 à 1910

Historique/repère historique

Description

Situation : Sept maisons individuelles dans villa (ancienne voie privée en impasse)
Typologie : R+1 sur soubassement, deux travées, toit en pignon, oculus.
Matériaux : Meulière, brique, tuile mécanique.
Eléments décoratifs : Frises de brique rouge et de brique vernissée verte, marquises en fer et verre.
Adjonctions : différentes extensions postérieures à la construction
Clôtures : grilles sur muret identiques.
Eléments exceptionnels : ensemble harmonieux
Eléments de dénaturation : extensions disparates.

Intérêt patrimonial
Exemple remarquable de lotissement bâti du début du XXe siècle.

1 *Inventaire patrimonial*

6. Les modifications des annexes

Fiches Patrimoine Architecturale du Projet de Modification du PLU

Modifications portées suite au rapport et conclusions du commissaire enquêteur

Fiches 4 et 5 : le 36, allée du Jardin Anglais est passée de la fiche 4 à la fiche 5 et le tableau des fiches d'inventaire a été corrigé.

Fiche 8bis : la fiche a été corrigée et complétée selon les indications fournies par le propriétaire, soit :

- date de construction : vers 1870
- extension en brique : entre 1886 et 1907
- situation : en léger retrait, construite sur la partie haute d'un terrain en pente
- éléments décoratifs : une seule girouette

Fiche 14 : a été ajoutée à la fiche le 11 bis boulevard du Midi et le tableau des fiches d'inventaire a été complété.

6. Les modifications des annexes

Fiches Patrimoine Paysager du Projet de Modification du PLU

1- Préambule

Ajout d'une nouvelle servitude liée au patrimoine paysager : des ensembles paysagers et écologiques.

Pour cela, révision du préambule de cet annexe 8.2 Patrimoine paysager et ajout 9 fiches d'identité pour 9 ensembles déterminés.

L'arbre a accompagné le Raincy tout au long de son histoire. L'implantation d'un domaine en forêt de Bondy puis l'évolution de ses jardins en Parc à la Française puis en Jardin à l'Anglaise expliquent la richesse paysagère remarquable de la « Ville Parc du Raincy ».

L'objectif de l'inventaire est de désigner et d'identifier certains arbres, groupes d'arbres et ensembles paysagers et écologiques des parcelles privées marquant le paysage urbain et visibles depuis l'espace public.

Un ou plusieurs critères ont servi à la désignation des arbres et groupes d'arbres : dimensions (10 m et plus, envergure, circonférence du tronc à 1,30 m du sol), âge estimé, rareté botanique, caractère historique, arbre structurant le paysage, à port élégant ou pittoresque, en cœur d'îlot participant à la trame verte, à fonction écologique. La détermination des ensembles paysagers et écologiques s'est, quant à elle, basée sur la situation de ces derniers (participant à l'un des trois arcs urbains verts qui traversent la ville du Nord au Sud) et sur leur surface (suffisamment importante pour proposer un réservoir à la biodiversité).

Ces éléments végétalisés, arbres, groupes d'arbres et ensembles paysagers et écologiques apparaissent sur le plan de zonage du PLU, et feront l'objet d'une protection selon l'art. L 151-19 du code de l'urbanisme et d'une gestion spécifique. Toute intention à leur égard sera soumise à déclaration et demande d'autorisation en mairie

Une série de fiches numérotées détaillées, comportant la position de l'arbre ou du groupe d'arbres, ses caractéristiques et des indices sur son histoire, a été établie. Il en va de même pour les ensembles paysagers et écologiques.

L'étude réalisée en hiver a permis d'observer les Feuillus sans leur végétation. Puis des photos de printemps l'ont complétée. Certains arbres ont été illustrés plusieurs fois grâce à une banque de photos existantes.

L'inventaire des arbres n'est pas exhaustif. Il constitue un échantillon de référence des arbres du Raincy. Tous les arbres doivent conserver une place majeure dans notre environnement, être protégés, entretenus et gérés durablement. ILS SONT NOTRE MEMOIRE, NOTRE RICHESSE ET NOTRE FUTUR.

Une charte de l 'arbre complétera ce document.

Sources des extraits de plans :

- http://carto.apur.org:8080/page_accueil/
- https://geoportail93.fr/

Justification

cLa création de ces Ensembles Paysagers et Ecologiques s'appuie sur les orientations du PADD et sur le SRCE.

Ces espaces de Nature préservée permettront dans le temps, en plein cœur urbain, de réduire les incidences environnementales liés à la densification, en laissant jouer à la végétation son rôle écologique pour la préservation et la circulation de la faune et la flore, ainsi que l'amélioration de la qualité de l'air (fixation des polluants, photosynthèse, rafraîchissement de l'air). Ces servitudes permettront, également, une modération de la consommation des espaces de Nature en centre urbain.

6. Les modifications des annexes

Fiches Patrimoine Paysager du Projet de Modification du PLU

Fiche Identité
ENSEMBLE PAYSAGER ET ECOLOGIQUE N° 1 (arc urbain vert n°1)

Adresses : coeur d'îlot boulevard de l'Ouest / allée de Villemomble / allées Nicolas Carnot		
N° de parcelles :	AK254/AK255/AK262a/AK263/AK466/AK467	Zones du PLU : UAb UA

Commentaires :

Cet Ensemble Paysager et Ecologique, d'une surface d'environ 1 940m², appartient à un réseau d'espaces de Nature (autres Ensembles Paysagers et Ecologiques ainsi que Zones Ni reliés les uns aux autres le long d'un Arc Urbain vert.
La préservation et la mise en valeur de corridor écologique identifié sur le territoire à travers ses parcs et jardins communaux, ses alignements d'arbres et par le maintien de coeurs d'îlot privés végétalisés permettent de valoriser et de protéger les espaces verts, les ressources environnementales et paysagères (public/privé) et de développer la biodiversité. Ces derniers sont les principaux objectifs fixés dans le PLU et son PADD, ceci afin de pérenniser le cadre de vie exceptionnel du Raincy et de lui conserver le caractère « de Parc » issues de l'histoire botanique de la commune..

Proposition :
Classement en ensemble paysager et écologique à protéger au titre de l'article L.151-23

Fiche Identité
ENSEMBLE PAYSAGER ET ECOLOGIQUE N° 2 (arc urbain vert n°1)

Adresses : coeur d'îlot boulevard de l'Ouest / allées Nicolas Carnot / allée du Jardin Anglais de Finchley / allée Gambetta		
N° de parcelles :	AK207/AK208/AK210/AK211/AK212/AK213a/AK214a/AK215a/AK216a/AK217a/AK222a/AK223a/AK224a/AK225a/AK227a/AK436/AK491/AK492	Zones du PLU : UE

Commentaires :

Cet Ensemble Paysager et Ecologique, d'une surface d'environ 12 930m², appartient à un réseau d'espaces de Nature (autres Ensembles Paysagers et Ecologiques ainsi que Zones Ni reliés les uns aux autres le long d'un Arc Urbain vert.
La préservation et la mise en valeur de corridor écologique identifié sur le territoire à travers ses parcs et jardins communaux, ses alignements d'arbres et par le maintien de coeurs d'îlot privés végétalisés permettent de valoriser et de protéger les espaces verts, les ressources environnementales et paysagères (public/privé) et de développer la biodiversité. Ces derniers sont les principaux objectifs fixés dans le PLU et son PADD, ceci afin de pérenniser le cadre de vie exceptionnel du Raincy et de lui conserver le caractère « de Parc » issues de l'histoire botanique de la commune..

Proposition :
Classement en ensemble paysager et écologique à protéger au titre de l'article L.151-23

Fiche Identité
ENSEMBLE PAYSAGER ET ECOLOGIQUE N° 3 (arc urbain vert n°1)

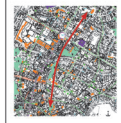
Adresses : coeur d'îlot boulevard de l'Ouest /allée du Jardin Anglais de Finchley / allée Gambetta / allée Valère Fetibre		
N° de parcelles :	AK152/AK165/AK166/AK169/AK170a/AK172/AK173/AK175/AK176/AK180a/AK434/AK435/AK448/AK468/AK499/AK531/AK532	Zones du PLU : UE

Commentaires :

Ces deux Ensembles Paysagers et Ecologiques, d'une surface d'environ 8700m² et 4970m², appartiennent à un réseau d'espaces de Nature (autres Ensembles Paysagers et Ecologiques ainsi que Zones Ni reliés les uns aux autres le long d'un Arc Urbain vert.
La préservation et la mise en valeur de corridor écologique identifié sur le territoire à travers ses parcs et jardins communaux, ses alignements d'arbres et par le maintien de coeurs d'îlot privés végétalisés permettent de valoriser et de protéger les espaces verts, les ressources environnementales et paysagères (public/privé) et de développer la biodiversité. Ces derniers sont les principaux objectifs fixés dans le PLU et son PADD, ceci afin de pérenniser le cadre de vie exceptionnel du Raincy et de lui conserver le caractère « de Parc » issues de l'histoire botanique de la commune..

Proposition :
Classement en ensemble paysager et écologique à protéger au titre de l'article L.151-23

Fiche Identité
ENSEMBLE PAYSAGER ET ECOLOGIQUE N° 4 (arc urbain vert n°2)



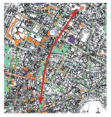
Adresses : coeur d'îlot boulevard du Midi / allées Nicolas Carnot / allée du Rocher / allée de la Fontaine		
N° de parcelles :	AI234a/AI235a/AI236/AI237/AI240a/AI241a	Zones du PLU : UE UC

Commentaires :

Cet Ensemble Paysager et Ecologique, d'une surface d'environ 3 560m², appartient à un réseau d'espaces de Nature (autres Ensembles Paysagers et Ecologiques ainsi que Zones Ni reliés les uns aux autres le long d'un Arc Urbain vert.
La préservation et la mise en valeur de corridor écologique identifié sur le territoire à travers ses parcs et jardins communaux, ses alignements d'arbres et par le maintien de coeurs d'îlot privés végétalisés permettent de valoriser et de protéger les espaces verts, les ressources environnementales et paysagères (public/privé) et de développer la biodiversité. Ces derniers sont les principaux objectifs fixés dans le PLU et son PADD, ceci afin de pérenniser le cadre de vie exceptionnel du Raincy et de lui conserver le caractère « de Parc » issues de l'histoire botanique de la commune..

Proposition :
Classement en ensemble paysager et écologique à protéger au titre de l'article L.151-23

Fiche Identité
ENSEMBLE PAYSAGER ET ECOLOGIQUE N° 5 (arc urbain vert n°2)



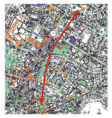
Adresses : coeur d'îlot allée du Réservoir / allée de l'Ermitage / allée des Maisons Russes		
N° de parcelles :	AH243/AH244/AH245/AH246/AH247/AH248/AH249/AH252/AH253/AH254/AH255/AH256/AH258/AH259/AH260/AH261/AH262a/AH263/AH411/AH414 to AH428/AH430a/AH431	Zones du PLU : UE

Commentaires :

Cet Ensemble Paysager et Ecologique, d'une surface d'environ 6 565m², appartient à un réseau d'espaces de Nature (autres Ensembles Paysagers et Ecologiques ainsi que Zones Ni reliés les uns aux autres le long d'un Arc Urbain vert.
La préservation et la mise en valeur de corridor écologique identifié sur le territoire à travers ses parcs et jardins communaux, ses alignements d'arbres et par le maintien de coeurs d'îlot privés végétalisés permettent de valoriser et de protéger les espaces verts, les ressources environnementales et paysagères (public/privé) et de développer la biodiversité. Ces derniers sont les principaux objectifs fixés dans le PLU et son PADD, ceci afin de pérenniser le cadre de vie exceptionnel du Raincy et de lui conserver le caractère « de Parc » issues de l'histoire botanique de la commune..

Proposition :
Classement en ensemble paysager et écologique à protéger au titre de l'article L.151-23

Fiche Identité
ENSEMBLE PAYSAGER ET ECOLOGIQUE N° 6 (arc urbain vert n°2)



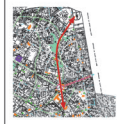
Adresses : coeur d'îlot avenue Thiers / allée des Maisons Russes / allée de Montfermeil / allée de Bellevue		
N° de parcelles :	AH120/AH121/AH122/AH123/AH125/AH126/AH127/AH129/AH130/AH131/AH132/AH134/AH135/AH136/AH137/AH138/AH139/AH140/AH141/AH145/AH146/AH148/AH150/AH154/AH155/AH156/AH158/AH160/AH161/AH162/AH163/AH164/AH165/AH166/AH167/AH168/AH169/AH170/AH171/AH172/AH173/AH174/AH175/AH176/AH177/AH178/AH179/AH180/AH181/AH182/AH183/AH184/AH185/AH186/AH187/AH188/AH189/AH190/AH191/AH192/AH193/AH194/AH195/AH196/AH197/AH198/AH199/AH200/AH201/AH202/AH203/AH204/AH205/AH206/AH207/AH208/AH209/AH210/AH211/AH212/AH213/AH214/AH215/AH216/AH217/AH218/AH219/AH220/AH221/AH222/AH223/AH224/AH225/AH226/AH227/AH228/AH230/AH231/AH232/AH233/AH234/AH235/AH236/AH237/AH238/AH239/AH240/AH241/AH242/AH243/AH244/AH245/AH246/AH247/AH248/AH249/AH252/AH253/AH254/AH255/AH256/AH258/AH259/AH260/AH261/AH262a/AH263/AH411/AH414 to AH428/AH430a/AH431	Zones du PLU : UE

Commentaires :

Cet Ensemble Paysager et Ecologique, d'une surface d'environ 11 020m², appartient à un réseau d'espaces de Nature (autres Ensembles Paysagers et Ecologiques ainsi que Zones Ni reliés les uns aux autres le long d'un Arc Urbain vert.
La préservation et la mise en valeur de corridor écologique identifié sur le territoire à travers ses parcs et jardins communaux, ses alignements d'arbres et par le maintien de coeurs d'îlot privés végétalisés permettent de valoriser et de protéger les espaces verts, les ressources environnementales et paysagères (public/privé) et de développer la biodiversité. Ces derniers sont les principaux objectifs fixés dans le PLU et son PADD, ceci afin de pérenniser le cadre de vie exceptionnel du Raincy et de lui conserver le caractère « de Parc » issues de l'histoire botanique de la commune..

Proposition :
Classement en ensemble paysager et écologique à protéger au titre de l'article L.151-23

Fiche Identité
ENSEMBLE PAYSAGER ET ECOLOGIQUE N° 7 (arc urbain vert n°3)



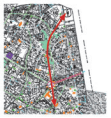
Adresses : coeur d'îlot boulevard de l'Est / allée des Bosquets / allée du Bel-Air / villa Montfermeil		
N° de parcelles :	AD49/AD50a/AD51/AD52/AD299/AD339/AD340	Zones du PLU : UE

Commentaires :

Cet Ensemble Paysager et Ecologique, d'une surface d'environ 3 780m², appartient à un réseau d'espaces de Nature (autres Ensembles Paysagers et Ecologiques ainsi que Zones Ni reliés les uns aux autres le long d'un Arc Urbain vert.
La préservation et la mise en valeur de corridor écologique identifié sur le territoire à travers ses parcs et jardins communaux, ses alignements d'arbres et par le maintien de coeurs d'îlot privés végétalisés permettent de valoriser et de protéger les espaces verts, les ressources environnementales et paysagères (public/privé) et de développer la biodiversité. Ces derniers sont les principaux objectifs fixés dans le PLU et son PADD, ceci afin de pérenniser le cadre de vie exceptionnel du Raincy et de lui conserver le caractère « de Parc » issues de l'histoire botanique de la commune..

Proposition :
Classement en ensemble paysager et écologique à protéger au titre de l'article L.151-23

Fiche Identité
ENSEMBLE PAYSAGER ET ECOLOGIQUE N° 8 (arc urbain vert n°3)



Adresses : coeur d'îlot boulevard de l'Est / allée des Bosquets / allée Thiellement / allée des Coteaux		
N° de parcelles :	AC20/AC224/AC225/AC226a/AC255a/AC390/AC391/AC404/AC477	Zones du PLU : UE

Commentaires :

Cet Ensemble Paysager et Ecologique, d'une surface d'environ 8 560m², appartient à un réseau d'espaces de Nature (autres Ensembles Paysagers et Ecologiques ainsi que Zones Ni reliés les uns aux autres le long d'un Arc Urbain vert.
La préservation et la mise en valeur de corridor écologique identifié sur le territoire à travers ses parcs et jardins communaux, ses alignements d'arbres et par le maintien de coeurs d'îlot privés végétalisés permettent de valoriser et de protéger les espaces verts, les ressources environnementales et paysagères (public/privé) et de développer la biodiversité. Ces derniers sont les principaux objectifs fixés dans le PLU et son PADD, ceci afin de pérenniser le cadre de vie exceptionnel du Raincy et de lui conserver le caractère « de Parc » issues de l'histoire botanique de la commune..

Proposition :
Classement en ensemble paysager et écologique à protéger au titre de l'article L.151-23

Fiche Identité
ENSEMBLE PAYSAGER ET ECOLOGIQUE N° 9 (arc urbain vert n°3)

Adresses : coeur d'îlot boulevard de l'Est / allée de Clichy / allée des Coudriers / impasse Eléonore		
N° de parcelles :	AC153a/AC179a	Zones du PLU : UE

Commentaires :

Cet Ensemble Paysager et Ecologique, d'une surface d'environ 2 590m², appartient à un réseau d'espaces de Nature (autres Ensembles Paysagers et Ecologiques ainsi que Zones Ni reliés les uns aux autres le long d'un Arc Urbain vert.
La préservation et la mise en valeur de corridor écologique identifié sur le territoire à travers ses parcs et jardins communaux, ses alignements d'arbres et par le maintien de coeurs d'îlot privés végétalisés permettent de valoriser et de protéger les espaces verts, les ressources environnementales et paysagères (public/privé) et de développer la biodiversité. Ces derniers sont les principaux objectifs fixés dans le PLU et son PADD, ceci afin de pérenniser le cadre de vie exceptionnel du Raincy et de lui conserver le caractère « de Parc » issues de l'histoire botanique de la commune..

Proposition :
Classement en ensemble paysager et écologique à protéger au titre de l'article L.151-23

6. Les modifications des annexes

Fiches Patrimoine Paysager du Projet de Modification du PLU

Modifications portées suite au rapport et conclusions du commissaire enquêteur

fiche d'identité Groupe d'arbres n° 19 (page 126): correction de l'adresse « 61, rue du Jardin Anglais ».