



VILLE DE DUGNY



*Révision du*



# **PLU**

*de Dugny*

**Tome 2 du rapport de présentation : Justification**

## SOMMAIRE

<b>Partie 1 : Justification des choix retenus pour déterminer le scénario de développement et du PADD .....</b>	<b>5</b>
I. Justification du scénario retenu.....	6
II. Justification des orientations du PADD.....	14
<b>Partie 2 : Justification des choix retenus pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation .....</b>	<b>27</b>
I. OAP 1 : Pour un centre-ville réuni autour de la place Gabriel Péri .....	28
II. OAP 2 : Le nouveau quartier sud de Dugny, un secteur en devenir .....	31
III. OAP 3 : Trame Verte et Bleue .....	34
<b>Partie 3 : Justification des choix retenus pour établir le règlement graphique et littéral du PLU.....</b>	<b>38</b>
I. Motifs des changements apportés .....	39
II. Les grands principes d'élaboration du zonage .....	40
III. Les grands principes d'élaboration du règlement littéral.....	59
IV. Complémentarité des OAP et du zonage/règlement .....	79
V. Documents cadres .....	86
VI. Indicateurs de suivi .....	98

## Préambule

La présente procédure de révision intervient en parallèle de la procédure de mise en compatibilité du PLU de la ville de Dugny avec le projet d'aménagement du Cluster des médias dans le cadre de la déclaration d'utilité publique du projet qui intègre une grande partie des travaux issus du projet de révision du PLU.

En effet, dès les premières étapes de la révision du PLU de Dugny, la volonté de la municipalité a été de porter une attention particulière au secteur Sud de la commune de Dugny : le troisième axe du PADD prévoit notamment d' « accompagner l'arrivée des projets de transports en commun métropolitains sur le territoire » et pour cela de « concentrer le développement territorial (logements, activités et services) autour des nouvelles gares, dans une logique de promotion de la ville des courtes distances et de limitation des déplacements automobiles » (cf. Justification des choix retenus pour déterminer le scénario de développement et du PADD).

Ainsi, avant même la désignation de la France pour l'accueil des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 par le Comité International Olympique le 13 septembre 2017, l'intention de la Ville de Dugny était déjà d'appuyer un projet de densification autour de la gare T11 Dugny-La Courneuve afin de rattacher la ville au système de transport métropolitain et de recréer un lien avec le quartier enclavé de la Comète.

Le projet de Cluster des Médias situé sur les communes du Bourget, de La Courneuve et de Dugny comprend la réalisation de logements pour les journalistes et techniciens des médias, reconvertis en logements familiaux après l'évènement, et deux sites de compétition temporaires (au Bourget et à La Courneuve). Ce projet global, construit en collaboration par les collectivités, notamment la Ville de Dugny, l'EPT Paris Terres d'Envol et le comité de candidature Paris 2024, s'insère dans une approche renouvelée du devenir de la partie sud du territoire de Dugny.

Au regard des enjeux soulevés par l'envergure d'un projet tel que le Cluster des médias pour les JOP 2024 et pour soutenir ce projet, la Ville de Dugny a souhaité suspendre sa procédure de révision afin de pouvoir intégrer dès son approbation les dispositions nécessaires à la réussite d'un tel projet.

L'enquête publique unique regroupant la consultation du public au titre de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) « Cluster des Médias », l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement de la ZAC emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Dugny et du Schéma Directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) étant achevée depuis le 12 avril 2019, et que la commission d'enquête a émis un avis favorable assorti de recommandations en date du 10 mai 2019, il convient aujourd'hui de finaliser la procédure de révision du PLU de la Ville de Dugny.

# 1

**Justification des choix  
retenus pour  
déterminer le scénario  
de développement et  
du PADD**

# Partie 1 : Justification des choix retenus pour déterminer le scénario de développement et du PADD

L'élaboration du projet de ville, guidé principalement par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, repose sur une anticipation et une réponse aux besoins en matière de développement, identifiés lors de l'analyse du diagnostic territorial.

Pour imaginer quelle sera la physionomie de la ville de Dugny à l'horizon 2025, il convient d'examiner en parallèle les objectifs de construction de logements auxquels est soumise la ville et les ambitions souhaitées par la municipalité en matière de développement territorial.

Ainsi, dans un contexte de pénurie de logements à l'échelle de l'Ile-de France, le Département et plus largement la Région se sont engagés dans un « combat » pour enrayer la crise du logement sur la région capitale.

Ce « combat » se matérialise notamment par l'article 1 de la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris qui définit un objectif de production ambitieux de 70 000 logements/an pour l'ensemble de la région francilienne. Cet objectif est ventilé par infra-territoire au travers de documents cadres tels que le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) ou encore les Contrats de Développement Territoriaux (CDT).

Dans une logique d'efforts partagés et solidaires, la commune de Dugny s'est vue attribuer les objectifs de construction de logements suivants :

- Le PLH de la « Communauté d'Agglomération de l'Aéroport du Bourget » lui attribue un objectif de constructions neuves de 134 logements/an ;
- Le CDT du Pôle Métropolitain du Bourget mentionne quant à lui un objectif de 1 220 logements / an pour les 6 villes signataires.

Enfin, le SDRIF, approuvé le 18 octobre 2013, prévoit pour la commune de Dugny un développement urbain par le biais d'une intensification de son tissu urbain notamment à proximité des deux nouvelles gares du territoire.

C'est donc dans le respect des documents supra communaux mais également de la loi d'Engagement national en faveur de l'environnement, dite loi Grenelle 2, que la ville de Dugny poursuit son développement urbain en privilégiant le renouvellement de son tissu et l'urbanisation des espaces ouverts déjà artificialisés.

# I. Justification du scénario retenu

## 1. Le choix d'un scénario durable

Les documents d'urbanisme réglementent les conditions d'urbanisation. Ces dernières doivent être cohérentes avec les besoins en termes d'accueil de nouvelles populations, de construction de logements ou encore de développement économique et commercial.

La méthodologie d'élaboration des scénarios est réalisée en 3 étapes :

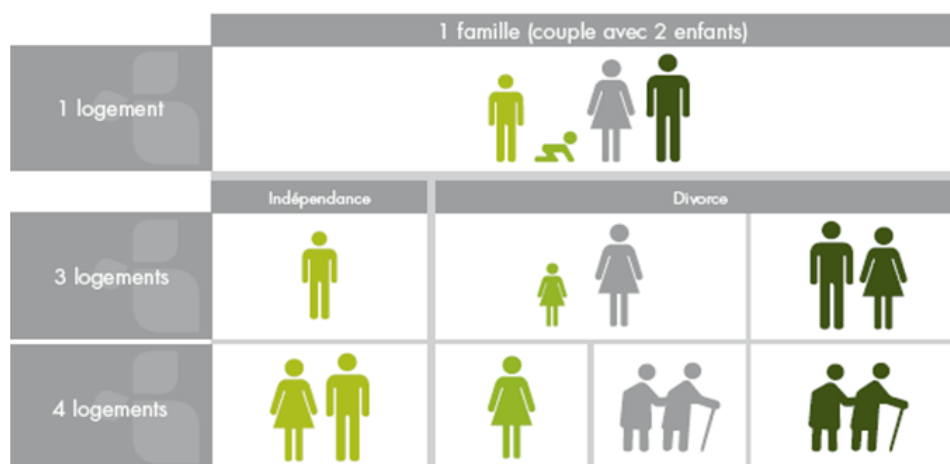
- **Etape 1 :** quantification du point mort (également appelé seuil d'équilibre), c'est-à-dire du nombre de logements à construire pour maintenir la population ;
- **Etape 2 :** définition de plusieurs perspectives démographiques différentes ;
- **Etape 3 :** évaluation de l'impact du scénario de développement retenu sur la consommation de l'espace et les enjeux environnementaux.

### 1.1. Calcul du point mort

Le point mort (également appelé seuil d'équilibre) est le nombre de logements à construire pour maintenir la population sur un territoire donné.

### 2 phénomènes « consomment » des logements neufs :

- **Le renouvellement du parc de logements :** parallèlement à la construction de nouveaux logements permettant d'accueillir de nouveaux habitants, certains sont démolis, abandonnés ou affectés à une autre destination (commerces, bureaux). A l'inverse, des locaux d'activités peuvent être transformés en logements. Le nombre de logements consommés par le phénomène de renouvellement du parc peut être évalué en calculant la différence entre le nombre de logements construits et la variation totale du parc de logements au cours d'une même période.
- **La baisse de la taille des ménages :** à l'échelle du PLU comme à l'échelle nationale, le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux (augmentation du nombre de divorces, de célibataires, de familles monoparentales, de décohabitations, de vieillissement de la population...).



Représentation pédagogique du desserrement des ménages – Citadia Conseil

## 2 autres phénomènes font varier le point mort :

- **La variation de la part de logements vacants** : la question des logements vacants est souvent compliquée à appréhender. En effet, un trop gros volume de logements vacants démontre la faible attractivité du parc et/ou révèle un phénomène de logements indignes. Par ailleurs une trop faible part de logements vacants entraîne une pression sur le marché du logement qui ne permet par un turn-over suffisant et entraîne une augmentation des prix des loyers.
- **La variation de la part de résidences secondaires ou de logements occasionnels** : la part des résidences secondaires et des logements occasionnels constitue le dernier phénomène qui fait varier le point mort, au même titre que les logements vacants. Plus cette part est importante, plus le territoire est considéré comme attractif pour le tourisme ou en tout cas voit sa population augmenter en saison touristique.

Le calcul du point mort a été réalisé sur la base d'hypothèses pour chacun des phénomènes présentés ci-dessus, permettant une analyse plus fine des besoins en logements sur le territoire. Ces hypothèses ont été définies à l'appui d'analyses sur les évolutions de ces phénomènes lors des 20 et 10 dernières années. Le tableau ci-dessous fait une synthèse<sup>1</sup> des hypothèses de variation utilisées pour estimer le « point mort » prospectif de Dugny.

Les hypothèses de variation en gras sont exprimées en %/an :

		En 1999	En 2012	2000 -2012	2013-2018	2019-2025	En 2025
<b>Dugny</b>	Renouvellement			-0,36%	<b>0,05%</b>	<b>0,05%</b>	
	Taille des ménages	2,74	2,62	-0,32%	<b>-0,34%</b>	<b>-0,37%</b>	2,50
	Logements vacants	152	225	5,32%*	5,50%*	5,70%*	253
	RS + LO	12	18	0,43%*	0,40%*	0,37%*	16

\*part observée à la fin de la période

Les hypothèses présentées ci-dessus, permettent de calculer le point mort rétrospectif et prospectif de la commune :

Calcul du point mort		1991-1999	2000-2012	2013-2018	2019-2025	2013-2025
<b>Dugny</b>	Renouvellement	102	-155	12	14	26
	Desserrement	238	133	82	107	189
	Logements vacants	81	73	12	15	28
	RS et LO	-22	6	-1	-1	-2
	<b>Point mort</b>	<b>399</b>	<b>58</b>	<b>106</b>	<b>136</b>	<b>242</b>

<sup>1</sup> Les hypothèses de variation ont été produites après l'analyse des variations remarquées entre 1999 et 2012. Ces hypothèses ont ensuite été définies pour une première période entre 2013 et 2018 puis entre 2019 et 2025.

Entre 2000 et 2012, sur la commune 58 logements construits ont permis de maintenir la population et répondre aux besoins liés en grande partie au desserrement des ménages et en poursuivant le renouvellement du parc, tout en intégrant une volonté de reconquête des logements vacants.

## **1.2. La définition de 3 scénarii de développement**

Le PLU est un document stratégique et prospectif. A ce titre, il doit créer les conditions d'un développement durable, cohérent et raisonné. La définition de 3 scénarios réalistes (dont un moratoire) est un élément important pour donner aux élus les clés du choix d'un scénario qui traduit leur ambition pour leur territoire.

- **Scénario 1 – Le maintien de la population à son niveau actuel (scénario moratoire) :** le territoire de Dugny présente une organisation territoriale caractéristique d'un tissu résidentiel de type collectif qui laisse place à une trame verte fournie et qualitative. Par ailleurs, la présence de l'aéroport du Bourget sur une large partie du territoire dugnysien contraint fortement son urbanisation. A visée moratoire, ce scénario de développement a pour objectif de mettre en perspective les conséquences d'une stabilisation de la population sur la commune.
- **Scénario 2 - un territoire de projet pour une attractivité durablement affirmée :** le territoire de Dugny, de par sa localisation stratégique au cœur du pôle métropolitain du Bourget, présente des atouts indéniables pour affirmer le Nord-Est parisien dans les dynamiques du Grand Paris. En s'appuyant sur l'arrivée des deux infrastructures structurantes (gare GPE et TEN), c'est tout un développement résidentiel et économique durable, responsable et volontariste qui doit se mettre en place sur la commune afin de permettre attractivité et préservation des atouts du territoire. L'équilibre entre développement urbain et valorisation de la trame verte est assuré.
- **Scénario 3 - un territoire bâtisseur pour un rayonnement métropolitain assuré :** le territoire de Dugny est structuré le long de l'axe de la départementale 114 mais il existe un potentiel de développement important au sud du territoire, permettant à la commune de mettre en œuvre un projet ambitieux lui permettant de rayonner sur l'ensemble du Nord-Est parisien grâce à un poids de population qui se verra renforcé. Avec un rythme de constructions neuves soutenues, Dugny a pour objectif d'être un territoire moteur à l'échelle du Pôle métropolitain de l'aéroport du Bourget et de s'inscrire pleinement dans les dynamiques du Grand Paris.

Ces 3 scénarios prennent en compte le calcul du point mort présenté ci-dessus et permettent de quantifier le besoin en constructions neuves.

### **Scénario 1 : Le maintien de la population à son niveau actuel – Objectif : 10 493 habitants**

Présentant davantage une approche moratoire, le scénario 1 retrace un objectif de stabilisation des dynamiques territoriales observées depuis 1999. **En effet, le maintien de 10 493 habitants entre 2013 et 2025 permet de mettre en perspective les effets d'une telle ambition et ce, notamment en termes d'attractivité et de rayonnement.** Ce scénario a été élaboré dans l'objectif d'engager une approche pédagogique auprès des élus afin de leur offrir des arguments solides quant au développement souhaité à l'horizon 2025.



Ainsi, ce scénario implique la construction de 242 logements (19 logements/an sur la période 2013-2025) pour maintenir la population.

**Bien que porté vers une stabilisation des dynamiques passées, ce scénario n'a pas été retenu. En effet, il freine très fortement le développement du territoire (un développement divisé par 3 par rapport à la période 1999-2012), et ne traduit pas les ambitions de la municipalité en matière de projets urbains. De plus, le peu de dynamisme dans le développement du territoire aurait porté atteinte à la mise en valeur de la richesse paysagère et écologique du territoire.**

### **Scénario 2 : un territoire de projet pour une attractivité durablement affirmée – Objectif : + 3 700 habitants**

Le scénario 2 vise à renforcer le rayonnement et l'attractivité du territoire en faisant de Dugny, une porte d'entrée du Pôle Métropolitain du Bourget : pôle d'excellence aéronautique, tout en préservant le territoire de proximité, garant du cadre de vie des ménages.

Le scénario choisi intègre des objectifs essentiels pour les élus du territoire :

- la prise en compte des besoins de la population actuelle et future ;
- la prise en compte de la trame verte et bleue (nœuds de biodiversité, corridors, etc.) ;
- la définition d'un développement démographique cohérent et adéquat aux objectifs des documents supra-communaux ;
- le renforcement des dynamiques de constructibilités en lien avec les nouveaux projets d'infrastructures structurantes ;
- le maintien des équipements et des services de proximité présents sur la commune ;

Sur la base de ces objectifs, l'élaboration de ce second scénario fait l'hypothèse d'un renforcement de la constructibilité pour les 15-20 prochaines années induisant, *de facto*, une croissance démographique. Ces évolutions sont rythmées par deux temporalités :

- Une première phase, correspondant à la période du Programme Local de l'Habitat, au cours de laquelle l'objectif est de renforcer la population (taux de croissance annuel de 2,52%) à travers un objectif de construction d'au moins 805 logements correspondant à la mise en œuvre de projets urbains d'envergure autour de la gare T11 « Dugny-La Courneuve ». La population atteint alors 12 185 habitants en 2018 ;
- Une deuxième phase de 2019 à 2025 où la croissance du parc de logements est plus mesurée (+2,20% par an) avec une reprise du rythme de construction tendanciel observé entre 1999 et 2012 pour atteindre, *in fine*, en 2025 environ 14 195 habitants.

**L'objectif de + 3 700 habitants entre 2013 et 2025 correspond à une évolution démographique plus soutenue que celle observée sur le territoire entre 1991 et 2012 et répond pleinement aux orientations des documents cadres. Cette évolution de population doit être accompagnée par un projet de développement économique cohérent.**

Le scénario s'appuie sur les hypothèses de développement suivantes (variation de la population par an):

	1991-1999	2000-2012	1991-2012	2013-2018	2019-2025	2013-2025
<b>Dugny</b>	0,37%	1,50%	1,04%	2,52%	2,20%	<b>2,35%</b>

... se traduisant en évolution de population par :

	1990	2012	2018	2025	2013-2025
<b>Dugny</b>	8 641	10 493	12 185	14 195	<b>+ 3 700</b>

... et induisant la construction de :

	2013-2018			2019-2025		
	Point mort	Logements à construire	Const./an	Point mort	Logements à construire	Const./an
<b>Dugny</b>	106	804	134	136	420	60

2013-2025	Point mort	Logements à construire	Const./an
<b>Dugny</b>	242	1 224	94

Le gain de 3 700 habitants doit être accompagné d'un projet de développement économique adapté. De plus, le CDT du « Pôle Métropolitain du Bourget : pôle d'excellence aéronautique a fait du développement économique une priorité pour le territoire.

3 hypothèses ont été proposées aux élus :

- **Une évolution tendancielle de l'indice de concentration de l'emploi** sur la base des évolutions observées entre 1999 et 2012 (+0,04 point).
- **Une évolution volontariste de l'indice de concentration de l'emploi** permettant de rattraper celui de la CAAB à l'horizon 2025 (0,61).
- **Le maintien de la part de l'emploi dugnyzien observée en 2012 dans l'emploi total du CDT en 2025**, amenant l'indice de concentration de l'emploi à 0,76 en 2025.

	Nombre d'emplois		Nombre d'emplois théoriques		
	1999	2012	Hyp. 1	Hyp. 2	Hyp.3
<b>Dugny</b>	1 566	2 123	3 674	<b>4 229</b>	5 281

La volonté de renforcer le poids de l'emploi sur le territoire a été retenue par les élus qui veulent s'appuyer notamment sur le développement du Cluster aéronautique pour remplir cet objectif. A cet égard, ils se sont positionnés en faveur d'une évolution volontariste de l'indice de concentration de l'emploi entraînant un besoin de 4 229 créations nettes d'emplois sur le territoire à l'horizon 2025, soit 325 emplois créés par an.

**Le scénario 2 a été retenu par les élus, car il allie préservation des richesses naturelles et renforcement de l'attractivité et du rayonnement du territoire dans le Nord-Est francilien.**

**Scénario 3 : un territoire bâtisseur pour un rayonnement métropolitain assuré – Objectif : + 4 900 habitants**

Le scénario 3 doit permettre au territoire de s'affirmer comme un pôle structurant et ce, tant à l'échelle du territoire du CDT qu'à celle du Grand Paris en permettant l'accueil de **4 900 nouveaux habitants entre 2013 et 2025** soit une évolution importante mais possible par la relance de la construction neuve et le renforcement de l'attractivité du territoire liée à de nouvelles infrastructures de transports.

Le scénario s'appuie sur les hypothèses de développement suivantes :

	1991-1999	2000-2012	1991-2012	2013-2018	2019-2025	2013-2025
<b>Dugny</b>	0,37%	1,50%	1,04%	2,52%	3,42%	3,0%

... se traduisant en évolution de population par :

	1990	2012	2018	2025	2013-2025
<b>Dugny</b>	8 641	10 493	12 185	15 417	<b>+4 924</b>

... et induisant la construction de :

	2013-2018			2019-2025		
	Point mort	Logements à construire	Const./an	Point mort	Logements à construire	Const./an
<b>Dugny</b>	106	804	134	136	938	134

2013-2025	Point mort	Logements à construire	Const./an
<b>Dugny</b>	242	1 742	134

Le développement recherché par le scénario 3 vise à renforcer significativement le rôle de Dugny dans les dynamiques métropolitaines afin qu'il soit moteur au sein des bassins de vie. Ce scénario implique la construction de 1742 logements (134 logements/an sur la période 2013-2025), dont 242 pour maintenir la population.

**Ce scénario n'a pas été retenu par les élus dugnysiens pour plusieurs raisons :**

- La volonté de s'appuyer sur la préservation des caractéristiques de la « ville jardin » pour construire le projet de territoire était incompatible avec un développement résidentiel aussi ambitieux ;
- La richesse de la biodiversité et les espaces de respiration supports de la Trame Verte et Bleue auraient été impactés par un tel développement ;
- L'impact sur le développement de l'emploi et des équipements était démesuré ;

## 2. La réponse aux besoins en logement

Plusieurs leviers d'actions sont mobilisables pour répondre aux besoins en logement identifiés pour chacun des scénarios :

- le renouvellement urbain ;
- les extensions urbaines.

Le potentiel mobilisable par chacun de ces leviers est évalué ci-après.

### 2.1 *Analyse de la réceptivité du territoire : un potentiel relativement contraint*

Le PLU traduit la volonté des élus de s'engager en faveur d'un développement économe en espaces naturels et d'une urbanisation de qualité, en accord avec les richesses paysagères du territoire et l'ambiance de « ville jardin » qui s'y dégage.

Dans cette optique, l'analyse du potentiel de construction de logements au sein de l'enveloppe urbanisée a été réalisée en phase diagnostic et affinée en phase PADD avec le scénario de développement retenu. L'estimation du potentiel de construction de logements au sein de l'enveloppe urbanisée a été réalisée à partir d'une analyse photo-interprétation et d'un travail géomatique permettant de mettre en exergue les différentes opportunités foncières.

Cette analyse a notamment permis de prendre en compte, d'une part, les spécificités de la commune en matière de morphologie urbaine et de capacité de développement et, d'autre part, les enjeux en matière de protection de l'environnement et de valorisation de la trame paysagère du territoire.

Le travail sur la réceptivité du territoire a été réalisé à partir de la méthodologie suivante :

- **Délimitation de l'enveloppe urbaine de Dugny:** cette délimitation correspond à une photographie de l'urbanisation à un instant « T » et regroupe les espaces effectivement construits à vocation d'habitat, d'activité, d'équipements ou d'infrastructures, mais également les parcelles non bâties au sein de la trame bâtie et donc potentiellement mobilisables pour des opérations de construction. L'enveloppe urbaine n'intègre pas les secteurs de développements inscrits en zone à urbaniser (AU) inscrits aux documents d'urbanisme.
- **Identification des secteurs soumis à des contraintes environnementales et paysagères ou aéroportuaires au sein de l'enveloppe urbanisée :**
  - Les secteurs impactés par des nuisances sonores importantes, notamment en lien avec l'autoroute A1 ;
  - Les secteurs impactés par un risque technologique : secteurs en proximité des entreprises implantées sur le site de la Comète notamment ;
  - Les secteurs présentant un intérêt écologique certain, notamment les emprises protégées au titre du réseau Natura 2000, répertoriées à l'inventaire ZNIEFF, ou bien la proximité des berges des cours d'eau...

- **Identification des espaces libres non construits potentiellement mobilisables pour accueillir de l'habitat :**
  - Les dents creuses, correspondent aux parcelles non bâties situées au sein des enveloppes urbanisées ;
  - Les cœurs d'îlots et les espaces de division parcellaire qui regroupent les espaces non bâtis situés sur une ou plusieurs parcelles ;
  - Les autres espaces artificialisés, regroupant l'ensemble des espaces bâtis ou non au sein des enveloppes urbanisées pouvant faire l'objet d'une opération en renouvellement urbain.
  
- **Estimation du potentiel de construction de logements sur les espaces identifiés en application des densités existantes majorées de +15% (conformément aux objectifs du SDRIF) au sein des enveloppes urbanisées :**

Objectifs de construction de logements	Potentiel de construction en optimisation des enveloppes urbanisées
Environ 1 224 logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terrains libres non bâtis + Terrains artificialisés potentiellement mutables : environ 150 logements</li> <li>▪ Espaces ouverts artificialisés potentiellement mobilisables : environ 1 300 logements</li> </ul>

*\*Le potentiel de production de logements en optimisation foncière des enveloppes urbanisées est estimé à partir de la méthodologie décrite ci-dessus (exclusion des risques et contraintes environnementales, prise en compte de la rétention foncière, etc.).*

Au vu du potentiel de construction en optimisation des enveloppes urbanisées, la commune mobilise environ 73 hectares pour permettre la réalisation des différents projets communaux dont :

- Environ 88 % en renouvellement urbain : principalement sur la façade ouest de l'Aéroport du Bourget et sur le secteur situé à proximité de la Comète correspondant à de l'activité économique ;
- Environ 12% en extension urbaine sur des espaces ouverts artificialisés : notamment aux abords de la gare T11 suite au projet des JOP 24 correspondant à de l'habitat.

De plus, le PLU répond aux objectifs de densification grâce à plusieurs éléments règlementaires :

- Création d'une zone UH délimitant le centre-ville historique de la commune et d'une zone UT dite de « transition » permettant son élargissement et mise en place de règles permettant d'intensifier les gabarits des constructions existantes tout en confortant le sentiment de proximité : Hauteur : R+3 / Implantation : Alignement / Emprise au sol : 60% ;
- Sur l'ensemble du règlement : des hauteurs plus importantes que dans le PLU précédent / des implantations par rapport à l'emprise publique possibles à l'alignement / des emprises au sol allant jusqu'à 60 % (zones UH, UC, UZ, AUjop) / des hauteurs allant jusqu'à 22 mètres (zone UCb) ;

- La création d'une OAP centre-ville qui permet la réalisation de nouveaux logements en s'appuyant notamment sur la requalification des cœurs d'îlots vétustes et la création de projets mixtes en centre-ville sur des parcelles stratégiques.

Ainsi, à partir des scénarios choisis, la densification sur la commune de Dugny permet d'être augmentée de plus de 15%.

Habitants en 2012	Habitants à horizon 2025	Surfaces d'habitat
10493	14193	109,3
Densité de la population en 2012	Densité de la population en 2025	Densité humaine supplémentaire
96	130	26%

## **2.2 Un potentiel en extension urbaine à redéfinir par rapport au PLU antérieur**

Le Plan Local d'Urbanisme antérieur avait pour objectif principal le renouvellement de la population et le développement économique dans un cadre de vie de qualité.

Pour atteindre cet objectif, des secteurs préférentiels avaient été identifiés pour accueillir une urbanisation nouvelle, leurs superficie totale représentant 67,75ha.

### **Les zones AUIa, AUIb, AUs et AUz**

Il s'agissait de secteurs du territoire communal où il était possible d'envisager l'implantation d'activités économiques ou industrielles, des équipements sportifs ou encore un nouveau quartier mixte. Elles pouvaient être urbanisée dans l'immédiat sous réserve de conditions particulières définies dans le règlement.

Depuis l'approbation du PLU antérieur, l'aménagement des secteurs (AUIa, AUIb et AUs) et leur occupation réelle ne permettent plus d'envisager ces secteurs comme des réserves futures. En effet, reclassés en zone urbaine ces secteurs disposent de règles leur permettant d'évoluer en faveur de la pérennisation des activités existantes.

Pour le secteur AUz, en raison de son caractère sensible et de sa localisation, la commune a décidé de reclasser entièrement le secteur en zone naturelle.

Dès lors, au regard des nouvelles ambitions démographiques, des capacités foncières présentes au sein de l'enveloppe urbaine consituée, une seule zone à urbaniser à été définie sur le PLU. D'une superficie de 13,6 ha, elle a vocation à accueillir un nouveau quartier mixte qui accueillera à terme au moins 1 220 logements.

## **II. Justification des orientations du PADD**

Les enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ainsi que l'examen des différents scénarii de développement ont conduit la Commune de Dugny à faire le choix d'une évolution équilibrée, soucieuse du bien être des Dugnysiens et de l'attractivité du territoire.

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Dugny est structuré autour d'un grand principe : intégrer les logiques métropolitaines du Grand Paris sans perturber l'équilibre entre ville et nature qui caractérise la commune.

## **Un projet politique organisé autour de 3 grands axes :**

### **1. Un territoire de projets au service de ses habitants**

#### **1.1 Objectif 1 : Répondre aux besoins des usagers, actuels et futurs, du territoire**

Rompant avec près de deux décennies d'évolution démographique modérée (taux de croissance annuel moyen de 0,5% entre 1968 et 1982), Dugny enregistre un rythme d'accroissement démographique qui s'accélère depuis le début des années 1990 (+1,16% par an entre 1990 et 2012 soit une variation de la population de 25% sur la période).

Les éléments du diagnostic et l'analyse des documents cadres (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de l'Aéroport du Bourget, Contrat de Développement Territorial du Pôle Métropolitain du Bourget : pôle d'excellence aéronautique, etc.) révèlent le positionnement stratégique occupé par le territoire dugnysien et le rôle structurant qu'il tient dans les dynamiques de développement du Nord-Est parisien.

Les ambitions du Grand Paris projetées sur le territoire communal, corrélées aux processus de vieillissement et de desserrement des ménages dugnysiens, placent la commune face à la nécessité de renforcer et d'adapter l'offre de logement ainsi que le niveau de services et d'équipements aux nouvelles structures sociodémographiques.

Ainsi, si le diagnostic fait état d'un rythme modéré de construction depuis le début des années 2000, selon une moyenne annuelle de 60 logements, le PADD affirme, quant à lui, la volonté de renforcer durablement la croissance de l'offre résidentielle en répondant aux objectifs fixés dans le Programme Local de l'Habitat (à hauteur de 94 logements par an) et conformément au porter à connaissance de l'Etat et aux objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.

Le PADD porte donc l'engagement communal de permettre l'accès à un parcours résidentiel complet en assurant la mixité de l'offre de logements en réponse à la diversité de la demande (habitat collectif, individuel, opérations mixtes, grandes et petites unités de logement) afin de d'asseoir et de renforcer la dynamique d'attractivité enregistrée par la commune. A cet égard, il pointe notamment la nécessité de réaliser au moins 1220 logements à l'horizon 2025 en favorisant la réalisation de petits logements et de logements familiaux en réponse aux besoins de fixer les familles dugnysiennes et de résorber le phénomène de sur-occupation des logements.

Par ailleurs, les principes de mixité sociale et de l'habitat devront permettre de tendre vers un rééquilibrage du parc social en développant notamment une offre en accession à la propriété. En effet, avec 76% de logements sociaux, la commune répond amplement au cadre légal fixé par la loi Duflot de décembre 2012 (seuil minimum de 25% pour les communes de plus de 3 500 habitants) et est donc davantage concernée par des problématiques de diversification.

Enfin, le PADD porte également l'ambition de conforter l'offre en équipements publics en cohérence avec ces objectifs de développement. Il s'agira, à ce titre, d'adapter l'offre à l'apport de nouvelles populations (notamment en termes d'équipements scolaires) en renforçant leur lien avec le système de transports pour garantir leur accessibilité et leur mise en réseau.

### **1.2 Objectif 2 : Conforter les pôles d'attractivité existants et accompagner l'émergence d'un nouveau quartier à proximité de la future gare T11 Dugny-La Courneuve**

Marquée par une structure urbaine fortement contrainte et, en parallèle, inscrite au sein des dynamiques de développement du Nord-Est parisien, la commune est concernée par de nombreux projets métropolitains qui contribuent à affirmer son rayonnement.

Ces projets d'envergure nécessitent d'anticiper l'organisation territoriale de la commune pour tendre vers un équilibre entre centralités structurantes, historiques et nouvelles, et polarités de proximité de quartiers.

Dès lors, soulignant la diversité de l'offre communale en matière de commerces et de services, le diagnostic reflète également une distribution spatiale polarisée autour du centre-ville ponctuée de micro-polarités de quartier assurant une réponse aux besoins quotidiens. Au-delà de cette armature, les études ont également souligné une perte d'attractivité et de vitalité de certains commerces et services du fait notamment de leur vétusté et/ou de la concurrence exercée par les grands pôles commerciaux extérieurs au territoire.

Considérant ces éléments de diagnostic, le PADD affirme d'une part, la nécessité de poursuivre la mise en valeur du centre-ville pour accroître son rayonnement et en faire une véritable centralité structurante à l'échelle de la ville. Il s'agit notamment de conforter l'offre existante le long de l'avenue Ambroise Croizat, de la rue Guynemer et autour de la Place Gabriel Péri.

Par ailleurs, cette dernière doit être repositionnée comme un véritable espace public de qualité vecteur d'animation urbaine en y aménageant notamment une composition urbaine adaptée (mobilier urbain et traitement paysager de qualité) et en y limitant l'espace dédié au stationnement.

L'ambition portée par la commune n'est autre que de renforcer l'urbanité de cette place et de lui attribuer une véritable fonction lui assurant une visibilité certaine et un rôle de connecteur à l'échelle de la ville.

De plus, conscient de la nécessité d'assurer un service de proximité aux Dugnysiens, le PADD affiche la volonté de maintenir, dans la mesure du possible les pôles commerciaux de proximité existants afin de garantir une animation, au plus proche des habitants, dans les quartiers résidentiels.

Enfin, la commune encourage la requalification de secteurs stratégiques du territoire concernés par des programmes d'aménagement et de développement mixtes d'envergures. Ces logiques devront accompagner la recomposition structurelle du tissu, ainsi que les formes et fonctions urbaines présentes au sud du territoire communal.



Il s'agit notamment, dans une optique de rééquilibrage socio-spatial du territoire communal, d'accompagner l'émergence d'un nouveau quartier à proximité de la future gare T11 et d'assurer ses interactions avec le centre-ville.

Ce projet prévoit notamment la réalisation d'une offre résidentielle diversifiée, favorisant la mixité de l'habitat et l'installation de nouvelles activités commerciales et économiques répondant aux besoins des futurs habitants et usagers du quartier.

Afin d'affirmer la durabilité et l'inscription de ce projet dans son environnement proche, le PADD précise que les interfaces devront être travaillées et que des continuités doivent être assurées en direction du centre-ville et du quartier de la Comète.

### **1.3 Objectif 3 : Encourager une mobilité vertueuse sur le territoire**

L'augmentation structurelle des prix du carburant, la nécessité de rapprocher les zones d'habitat et d'emploi et la sensibilisation aux enjeux environnementaux en matière d'écologie urbaine obligent aujourd'hui à reconsidérer la place de l'automobile et des véhicules motorisés dans la ville.

Le Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France a défini un certain nombre d'objectifs relatifs à l'usage de la voiture et au développement des modes doux tout en valorisant les formes de mobilités alternatives afin d'initier une nouvelle mobilité sur le territoire francilien :

- Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs ;
- Rendre les transports collectifs de liaisons ou urbains plus attractifs ;
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements ;
- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements ;
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises (organiser le « dernier kilomètre » des livraisons) et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train ;
- Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs dans la mise en œuvre du nouveau PDUIF ;
- Faire des Dugnysiens et des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

A cet égard, la ville de Dugny envisage d'assurer une desserte locale efficace et qualitative des principaux pôles générateurs de déplacements, existants et à venir, d'accompagner les mutations et le développement urbain du territoire mais aussi de poursuivre les logiques d'ores et déjà engagées en matière de partage de la voirie afin de favoriser les modes de déplacement actifs.

Pour répondre à ces différentes ambitions le PADD témoigne, dans un premier temps, de la nécessité d'atténuer les ruptures urbaines liées notamment aux infrastructures de transports afin de fluidifier les déplacements des dugnysiens.

En effet, le diagnostic fait état d'un territoire fortement contraint par des limites physiques constituant à la fois des ruptures morphologiques et fonctionnelles. Bordée à l'ouest par le parc Georges Valbon et à l'est par les emprises de l'aéroport du Bourget, la commune a connu un

développement urbain longitudinal s'organisant principalement autour d'une voirie principale : l'avenue Ambroise Croizat–Louis Larivière.

Dès lors, afin de tendre vers une meilleure répartition des flux de transit sur le territoire tout en améliorant la fonctionnalité des axes structurants du territoire, la commune exprime la nécessité de réaliser des aménagements de voirie sur certains secteurs du territoire.

Il s'agira notamment, en lien avec les réflexions du Conseil Départemental, de permettre le prolongement des rues Maurice Bokanowski et Lorenzy ainsi que de l'avenue de la 2<sup>ème</sup> Division Blindée en direction de la RD 84A au nord du territoire et vers le sud jusqu'à la RD 50.

Ces nouveaux aménagements ont pour objectif d'offrir, à terme, un tracé alternatif et complémentaire à l'avenue Ambroise Croizat-Louis Larivière, pour faciliter les déplacements longitudinaux et apaiser le trafic en centre-ville. Ils permettront également d'engager des travaux de requalifications de voirie visant à renforcer l'urbanité de ces axes et de limiter les « effets tunnel ». Ainsi, à titre d'exemple, le PADD poursuit l'objectif de développer des aménagements de voirie qualitatifs le long de l'avenue Maurice Bokanowski permettant d'offrir des perspectives en direction des emprises de l'aéroport du Bourget.

Dans une logique de renforcement de la visibilité, la commune envisage également de soutenir le traitement qualitatif des portes d'entrée du territoire, véritables vitrines de la ville et de son identité, afin de garantir la continuité du fonctionnement urbain et la perméabilité des déplacements avec les communes avoisinantes.

Outre l'atténuation des ruptures liées aux infrastructures, le PADD se positionne, dans un second temps, en faveur du renforcement des déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

Ainsi, si la commune souhaite re-questionner progressivement la place des véhicules motorisés dans l'espace urbain et leurs usages pour favoriser les déplacements actifs sur le territoire, elle a également conscience que diverses actions doivent être menées en parallèle pour y arriver.

Dès lors les élus affirment, au travers du PADD, la volonté de limiter la consommation de foncier des véhicules individuels en stationnement en réorganisant d'une part, l'offre de stationnement sur le centre-ville via la mise en place d'outils encourageant la rotation des véhicules (stationnement minutes, zone bleue, etc.) et en développant d'autre part, des stationnements (automobiles et cyclables) au niveau des points stratégiques du territoire.

Enfin, la commune vise également une plus grande articulation entre les projets de développement urbain et la desserte en transports collectifs afin de favoriser l'usage des modes alternatifs à l'automobile, de limiter les temps de déplacement, de rendre la ville plus fluide et mieux connectée à l'ensemble de l'espace métropolitain.

Par exemple, l'arrivée des deux nouvelles gares sur/ou à proximité immédiate du territoire va de pair avec l'optimisation et/ou l'extension du réseau de transports collectifs et de cheminements doux et ce, dans la perspective d'une ville ouverte et interconnectée.

Par ailleurs, le pôle aéronautique et le parc Georges Valbon devront également faire l'objet d'un soin particulier pour favoriser leurs interconnexions avec le centre-ville et les points d'entrée du territoire afin d'ouvrir ces derniers sur la ville.

Le PADD manifeste ainsi la volonté de la commune de développer des formes de mobilité alternatives à la voiture individuelle et de favoriser un développement urbain plus fonctionnel, pratique et soucieux des enjeux environnementaux, de durabilité et de qualité des espaces de vie.

## 2. Dugny ville-jardin : une identité et un cadre de vie à renforcer

### 2.1 **Objectif 1 : Mettre en œuvre le projet communal en lien avec les ressources foncières du territoire**

L'idée d'optimisation de la ville a trait à une conception durable du développement territorial. Elle a pour objectif de garantir une rationalisation de l'utilisation des différents espaces de façon à réduire la consommation de nouveaux espaces non urbanisés tels que les espaces agricoles et naturels. Pour permettre la réalisation des différents projets communaux le diagnostic territorial a mis en évidence la nécessité de mobiliser 73 hectares de fonciers.

Dès lors, pour permettre leur mise en œuvre dans le respect des objectifs du développement durable, le PADD donne la priorité au renouvellement urbain et de la densification. Pour traduire cette ambition il précise que sur les 73 hectares nécessaires à la réalisation des différents projets, 88% seront réalisés en renouvellement et/ou densification, afin de donner la priorité à la limitation de la consommation des espaces agro-naturels.

La rationalisation du tissu urbain implique également la reconquête des dents creuses, friches urbaines et autres actions (divisions parcellaires, surélévation, extensions, etc.) permettant de valoriser un foncier disponible aujourd'hui rare sur le territoire communal. Le PADD œuvre en faveur de ces mesures qui permettent de pérenniser le tissu existant tout en contrôlant l'étalement urbain sans impacter le paysage de manière trop importante.

L'idée de rationalisation du développement de la commune a également pour objectif de prioriser la densification du centre-ville afin d'élargir la logique de cette centralité à plusieurs espaces proches du cœur historique.

Enfin, compte tenu de la rareté du foncier et de l'ambition de préserver le caractère de ville jardin, le diagnostic territorial a également mis en évidence la nécessité de mettre en place une zone d'urbanisation future en extension (12% du foncier identifié pour permettre la réalisation des projets). Cette orientation du PADD répond à la nécessité d'anticiper les besoins futurs par l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur pour permettre l'émergence d'un projet urbain d'envergure.

## **2.2 Renforcer la qualité de la trame végétalisée et bâtie, support de la ville-jardin**

L'état initial de l'environnement a mis en avant l'importance de la trame végétalisée dans le contexte dugnyzien, d'une part en raison de la proximité immédiate avec le Parc Georges Valbon, inscrit au réseau Natura 2000, inventorié au titre des ZNIEFF... et d'autre part en lien avec la présence d'éléments végétaux diversifiés qui ponctuent la trame urbaine : alignements d'arbres, bandes enherbées, espace vert public et cœurs d'ilots plantés des résidences d'habitat collectif notamment.

Dans ce sens, le PADD vise dans un premier temps la protection des habitats écologiques remarquables et protégés et qui aussi participent à la définition de la trame verte et bleue régionale. Ainsi, le parc Georges Valbon, réservoir de biodiversité majeur notamment au sein du réseau de sites naturels inscrits au titre de Natura 2000 sous le périmètre « Sites de Seine-Saint-Denis », fait l'objet d'une orientation visant à assurer sa protection au PLU pour préserver ses fonctionnalités écologiques. L'offre de nature de proximité qu'il représente, au cœur d'un milieu fortement urbanisé, est également mise en avant, en inscrivant la valorisation des aménagements de loisirs, et ce, dans un aspect social. L'Aire des Vents, second grand espace ouvert du territoire est également mentionné au PADD qui vise ici sa qualification. S'il présente un potentiel écologique moindre par rapport au parc Georges Valbon, sa proximité avec des espaces habités et des équipements ainsi que sa fréquentation, appellent la réalisation de nouvelles ambitions pour ce site que le PADD vise à promouvoir tout en maintenant l'important aspect paysager et le rôle de corridor écologique que représente ce site dans la trame verte urbaine. Enfin, les pelouses de l'aéroport, vaste espace ouvert débouchant au nord sur les plaines agricoles sont mentionnées au PADD de manière à assurer leur préservation et ainsi le maintien de corridors écologiques ouverts de la trame verte.

La Vieille Mer, cours d'eau en partie souterrain car canalisé, fait l'objet ces dernières années d'un projet de réouverture afin de retrouver une circulation à ciel ouvert de l'eau. Cette reconquête de ces espaces aujourd'hui uniquement fonctionnels permettrait de redonner un attrait environnemental, paysager et social à ce linéaire. Dans ce sens, il a été souhaité d'inscrire au PADD une orientation visant le soutien à cette démarche, aussi bien pour l'intérêt écologique que pour celui du développement de loisirs, promenades et découverte de la biodiversité notamment.

D'autre part, la trame urbaine de Dugny est maillée d'un réseau important d'espaces végétalisés relativement diversifiés dont le PADD inscrit la préservation dans l'optique de maintenir cette qualité paysagère de ville-jardin qui contribue à la fois à la qualité du cadre de vie mais aussi à la définition de la trame verte et bleue du territoire. Dans ce sens, la PADD inscrit la protection de la trame des cœurs d'ilots verts caractéristiques des ensembles bâtis collectifs, de même que la préservation des espaces verts publics qui maillent le territoire. Etant donné leur ouverture sur l'espace public, ces sites constituent en plus de leur intérêt écologique, des espaces de rencontre majeurs sur le territoire. D'autre part, les jardins partagés situés au nord de la commune, qui participent aussi à la vie sociale de la commune, font l'objet d'une orientation visant leur maintien voire leur renforcement, permettant ainsi un développement sur le territoire. Enfin, le PADD transcrit un objectif de développement de la biodiversité urbaine à travers la diversification des espèces végétales, l'inscription dans une démarche de gestion différenciée...

Si le caractère de la ville-jardin se caractérise par un environnement paysager certain, la qualité des ensembles architecturaux contribue également fortement à la qualité du cadre de vie dugnysien. Malgré un patrimoine bâti récent, plusieurs éléments bâtis ponctuent et animent le territoire. Il s'agit de les préserver au sein du PADD qui identifie dans ce sens la protection des éléments de patrimoine reconnus aux monuments historiques, la valorisation des éléments architecturaux de qualité comme les cités-jardins, mais aussi d'autres éléments plus ponctuels qui jouent un rôle de repère sur le territoire et de témoins de l'histoire (entrée de la caserne de Rose...). D'autre part, le PADD vise aussi la mise en valeur des espaces publics du centre-ville qui regroupe actuellement commerces et équipements mais dont le potentiel d'espaces de rencontres et de lien social mais aussi de « vitrine » pour les usagers des avenues Ambroise Croizat et Louis Larivière restent peu exploités.

Enfin, plusieurs projets de développement sont en émergence sur le territoire. L'état initial de l'environnement a bien identifié dans ce sens la nécessité de promouvoir et d'étendre les caractéristiques de la ville-jardin que le PADD protège aux orientations exposées ci-dessus. Ainsi, le PADD vise le renforcement de la présence de la nature et le maintien des corridors écologiques qui seraient susceptibles d'être impactés. Afin d'assurer cet objectif, le PADD prévoit de s'appuyer sur ces secteurs de projet pour développer la trame végétalisée aussi bien sur l'espace public que sur les espaces privés non bâtis. Le PADD pose aussi comme objectif de s'appuyer sur les éléments bâtis pour développer des surfaces végétalisées, notamment à travers les toitures. Enfin, le PADD met en avant la multifonctionnalité de ces futurs espaces végétalisés afin qu'ils portent un intérêt plus large que l'aspect écologique : gestion des eaux pluviales, espaces de rencontre et de lien social, atténuation des îlots de chaleur urbain...

D'autre part, afin d'assurer la construction du patrimoine de demain, le PADD développe un axe visant à promouvoir les caractéristiques urbaines et architecturales qui définissent aujourd'hui la ville, notamment dans les choix de formes urbaines et d'architecture bâtie. Il s'agit ainsi d'éviter des ruptures paysagères avec le tissu bâti existant et avec les formes urbaines historiques du territoire, qui participent à son identité de ville-jardin.

### ***2.3 S'engager dans la transition énergétique pour inscrire la ville jardin dans un environnement plus durable***

Dans la lignée des grands objectifs inscrits aux lois Grenelle, Alur et de Transition énergétique pour la croissance verte, le PADD traduit les enjeux liés à l'énergie et développés au sein de l'état initial de l'environnement.

Ainsi, il vise dans un premier temps à réduire la demande en énergie du territoire ce qui contribue par ailleurs à l'amélioration de la qualité de l'air. Pour ce faire, le PADD traduit une orientation favorisant l'amélioration de la performance énergétique des logements contribuant ainsi à la lutte contre la précarité énergétique. La réhabilitation thermique du parc privé existant mais aussi des bâtiments publics sont ainsi mentionnés. De même, le PADD inscrit un objectif de recherche de l'efficacité énergétique des projets de construction afin d'anticiper les futures réglementations en la matière.

D'autre part, le PADD identifie bien les enjeux énergétiques liés aux déplacements sur le territoire et les traduit en agissant pour le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture, ce qui contribue également à la réduction des polluants.

Enfin, outre la réduction des consommations d'énergie, le PADD promeut le développement des énergies renouvelables et locales des sources disponibles à Dugny.

Le PADD s'inscrit dans une démarche respectueuse des ressources naturelles et de la performance des services environnementaux dans la lignée des enjeux définis à l'état initial de l'environnement. Il vise donc à favoriser une bonne gestion de la ressource en eau en participant aux économies d'eau potable, mais aussi dans un but qualitatif, en engageant une dynamique de gestion alternative des eaux pluviales. Toujours dans un objectif de maîtrise des impacts sur l'environnement, le PADD décline une orientation visant l'exemplarité face à leur gestion en assurant autant que possible et notamment dans les secteurs de projets, la mise en place d'une collecte innovante et le développement de dispositifs alternatifs aux filières traditionnelles comme le compostage.

#### **2.4 Offrir un cadre de vie apaisé à la population en limitant les risques et nuisances**

L'état initial de l'environnement a mis en avant la présence de plusieurs risques naturels et technologiques sur le territoire dont le PADD traduit les enjeux.

Ainsi, le risque inondation notamment liés aux remontées de nappe mais aussi aux eaux pluviales est décliné au sein du document. Il s'agit prioritairement de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes. Pour cela, la municipalité réaffirme ici le rôle joué par les éléments de la trame verte et bleue et l'importance de maintenir un maillage d'espaces non-imperméabilisés au cœur de la ville, et ce, en cohérence avec l'objectif 2 du présent axe du PADD. D'autre part, face aux remontées de nappe, le PADD prend une disposition visant à assurer la prise en compte de ce risque lors des futures constructions afin de ne pas augmenter la vulnérabilité. Enfin, de manière générale, il affirme la nécessité d'informer la population sur la présence de risques naturels, ce qui contribue à limiter la vulnérabilité.

L'état initial de l'environnement a bien mis en avant la présence de risques industriels, bien que circonscrits, ainsi que celle de nuisances contribuant à dégrader fortement la qualité du cadre de vie sur certains secteurs de la commune. C'est pourquoi celle-ci réaffirme la prise en compte de ces contraintes environnementales dans son projet en portant l'objectif de limiter et réduire l'exposition aux nuisances à travers notamment la prise en compte du Plan d'Exposition aux Bruits, la construction de logements adaptés à ces contraintes le cas échéant ou sur le développement d'aménagement contribuant à réduire le bruit par exemple. Le risque industriel est décliné à travers des orientations visant principalement à limiter l'exposition des populations en jouant sur la limitation de l'implantation de futures activités en proximité de secteurs résidentiels.

### **3. Se saisir des opportunités pour inscrire durablement Dugny dans les dynamiques métropolitaines**

### **3.1 Objectif 1 : Renforcer l'accessibilité de Dugny à l'échelle du Nord-est francilien**

Les éléments de diagnostic révèlent le positionnement stratégique occupé par le territoire dugnyzien. Située aux portes de Paris et à l'interface du département du Val d'Oise, la commune s'insère pleinement dans la dynamique de développement du nord est parisien.

Aussi, dans le prolongement des orientations fixées précédemment et dans un contexte métropolitain marqué par l'affirmation du Grand Paris avec la mise en place de la future ligne « T11 Dugny La Courneuve » et du prolongement de la ligne 17 du Grand Paris Express, le PADD traduit tout d'abord la volonté municipale d'accompagner la mise en œuvre de projets de transport et de déplacements structurants permettant d'affirmer le positionnement stratégique de la commune en cœur de première couronne parisienne.

Il s'agira tout d'abord d'anticiper leur mise en service en effectuant notamment un travail d'interconnexion entre ces secteurs générateurs de flux et les pôles majeurs du Nord-est francilien tel que l'aéroport Roissy Charles de Gaulle en vue d'optimiser le rôle moteur de la commune en matière d'organisation et de distribution des déplacements métropolitains, puis, à une échelle plus fine, de penser leurs interdépendances avec les secteurs d'attractivité économique et résidentielle présents sur le territoire communal.

En effet, consciente de l'atout que représente l'arrivée de ces infrastructures, la municipalité souhaite s'appuyer sur ces dernières pour initier des logiques d'intermodalité afin de garantir la mise en place d'une chaîne de transports efficace qui limite les ruptures de charge.

En ce sens et dans le respect des objectifs fixés dans le PDUif, le PADD soutient la création de gares fonctionnelles et accessibles au plus grand nombre via notamment l'instauration de logiques de rabattement en direction de ces nouvelles centralités. Pour ce faire, la commune souhaite :

- relier les différents quartiers aux deux nouvelles gares en poursuivant les aménagements piétonniers et cyclables en direction de ces nœuds de transports ;
- optimiser les cadencements et les correspondances entre le réseau de bus urbain et le réseau francilien.

### **3.2 Objectif 2 : Promouvoir le positionnement économique de Dugny et accroître sa visibilité**

En dépit des tendances soulevées lors de la phase diagnostic, dessinant un territoire à dominante résidentielle, la commune de Dugny s'avère être à un tournant marquant de son histoire économique.

En effet, si les différents indicateurs révélaient un profil et une attractivité économique relativement stable et mesurée sur les quinze dernières années, les orientations et objectifs du CDT du Pôle Métropolitain du Bourget visent à inverser ces tendances en impulsant notamment la création de nombreux emplois sur le territoire et en renforçant le rôle et la visibilité des secteurs d'activités de Dugny dans les dynamiques du Grand Paris.

Le PADD relaye cette ambition en portant la volonté de structurer un territoire attractif pour l'accueil de nouveaux emplois. A ce titre, il affirme le besoin d'engager une diversification du tissu économique via l'accueil de nouvelles activités en réponse à l'objectif de tendre vers un indice de concentration de l'emploi de 0,8 à l'échelle de l'ensemble du territoire du CDT ;

Par ailleurs, dans un contexte de rareté du foncier disponible, la restructuration et la revalorisation du foncier d'activités seront recherchées. Il s'agit notamment de permettre le renouvellement et/ou l'adaptation des bâtiments d'activités présents à proximité du secteur de la Comète afin de répondre aux besoins des entreprises et d'assurer leur maintien et/ ou implantation sur la commune.

En effet, situées aux abords de la nouvelle gare T11 « Dugny-La Courneuve » et des axes structurants (notamment l'autoroute A1 et la Départementale 114), ces logiques de renouvellement seront encouragées afin de renforcer la structure et la lisibilité de ce secteur, support privilégié d'attractivité du tissu économique local. Ce dernier étant susceptible d'entraîner l'ensemble du territoire communal, en complémentarité avec le secteur économique de la façade ouest de l'aéroport du Bourget, dans la dynamique d'accueil de nouveaux emplois.

Plus largement dans une logique de renforcement du bassin d'emplois dans le cadre du CDT, il s'agira de faciliter le développement d'une offre en foncier d'entreprise diversifiée, permettant de répondre aux besoins des entreprises locales et d'accueillir de nouvelles activités en lien avec le secteur de l'aéronautique.

Enfin, le dynamisme et l'attractivité du tissu économique dugnysien reposent principalement sur le secteur de l'aéronautique, aujourd'hui majoritairement structuré autour de l'aviation d'affaire.

Dans une logique d'affirmation et de diversification du pôle aéroportuaire du Bourget, la commune de Dugny au travers de son PADD s'engage pleinement dans la traduction des orientations du CDT. Ainsi, elle souhaite accompagner l'émergence d'un pôle technologique innovant tout en renforçant les dispositifs en faveur de l'aviation d'affaires.

Dès lors, pour accompagner la mise en œuvre de ce projet métropolitain, le PADD définit des orientations différenciées en fonction des secteurs (Ouest, Est et Sud) de l'aéroport identifiés dans le CDT.

Les entreprises liées à la recherche et au développement seront prioritairement accueillies sur la façade Ouest des emprises de l'aéroport du Bourget afin de constituer un véritable cluster de l'innovation et permettre une émulation collective.

Le sud de l'aéroport est destiné, quant à lui, à accueillir de manière prioritaire les fonctions événementielles, culturelles, commerciales et tertiaires pour offrir à l'aéroport et au Musée de l'Air et de l'Espace une plus grande visibilité. A travers cet objectif, le PADD de Dugny porte l'ambition d'ouvrir l'aéroport sur la ville en travaillant notamment son insertion tant d'un point de vue architectural que fonctionnel.

Enfin, en lien avec l'arrivée de la gare du Grand Paris, les orientations stratégiques relatives à la façade Est portent l'objectif d'accroître le tissu de PME et l'offre en immobilier hôtelier afin d'accompagner le développement des attentes des opérateurs de l'aviation d'affaire.





# 2

**Justification des  
choix retenus pour  
établir les OAP**

## Partie 2 : Justification des choix retenus pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Régies par les articles L.151-6, L.151-7 et R151-6, R151-7, R151-8 du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et constituent l'un des instruments permettant sa mise en œuvre. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent :

« 1° Définir les actions et orientations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

(...) »

A Dugny, 3 OAP ont été définies, dont une thématique :

- OAP 1 : Pour un centre-ville réunifié autour de la place Gabriel Péri
- OAP 2 : Le nouveau quartier sud de Dugny, un secteur en devenir
- OAP 3 : Trame Verte et Bleue

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme ; les opérations de constructions et d'aménagements réalisées dans ces secteurs devront être compatibles avec leurs principes.

# I. OAP 1 : Pour un centre-ville réunifié autour de la place Gabriel Péri

## 1. Le périmètre de l'OAP et ses enjeux

Ce premier secteur d'OAP prend place de part et d'autre de la place Gabriel Péri, un espace public ouvert autour duquel s'organise le centre-ville historique de la commune de Dugny.

Situé au nord du territoire, ce périmètre a été élargi d'est en ouest pour tenir compte des interactions, existantes ou à créer, entre le centre-ville historique, la façade ouest de l'aéroport ou encore le parc Georges Valbon.

Ce centre-ville « élargi » se veut aujourd'hui le support d'un tissu urbain mixte accueillant des commerces et services de proximité ainsi que des équipements structurants, le tout rythmé par des ambiances différenciées et complémentaires sur lesquelles il convient de s'appuyer pour dessiner le devenir de ce secteur.

En effet, identifiée au sein du PADD comme un pôle d'attractivité existant à conforter pour accroître le rayonnement du centre-ville (Axe 1 objectif 2), cette Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour objectif principal d'encadrer le réaménagement du secteur en proposant des intentions d'aménagement différenciées en réponse aux enjeux suivants :

- Faire du centre-ville une véritable centralité support d'attractivité et d'animation ;
- Recréer du lien entre le centre-ville et la façade ouest de l'aéroport du Bourget ;
- Fluidifier les déplacements et apaiser le trafic de l'avenue Ambroise Croizat ;

L'OAP s'inscrit en cohérence avec le PADD dont les orientations visent la mobilisation du potentiel foncier dans une logique de densification raisonnée (Axe 1 objectif 1), le maintien du dynamisme commercial et notamment la poursuite de la mise en valeur du centre-ville (Axe 1 objectif 2), ainsi que la valorisation du cadre paysager et patrimonial de la commune (Axe 2 objectif 2).

Par ailleurs, le PADD accorde un intérêt spécifique aux mobilités vertueuses sur le territoire (Axe 1 objectif 3), qui constituent des leviers d'actions pour apaiser les flux sur le centre-ville historique de la ville.

## 2. Les principes d'aménagement

### 2.1 Les principes relatifs au développement urbain :

Afin de garantir un réaménagement responsable et durable du centre-ville, l'OAP vise notamment à définir une composition urbaine de qualité qui tient compte des caractéristiques architecturales existantes (patrimoine bâti issu de la reconstruction, ordonnancement des constructions, rythme des hauteurs, etc.) et des opportunités foncières présentes sur le secteur. Il s'agit ici pour la ville de redonner un second souffle à cette centralité sans pour autant faire défaut à sa dimension de proximité.

Ainsi, en cohérence avec les orientations du PADD qui prônent les logiques de renouvellement urbain et de lutte contre la précarité énergétique des ménages (axe2 objectifs 1 et 3), certains îlots ont été identifiés comme présentant des opportunités foncières pouvant faire l'objet d'opérations de requalification, de reconversion ou de renouvellement urbain à plus ou moins long terme.

L'ensemble des intentions d'aménagement qui y sont développées convergent notamment vers la nécessité de requalifier certains îlots bâtis, de répondre aux besoins des Dugnysiens tout en assurant une plus grande mixité sociale et fonctionnelle, en témoigne notamment :

- La réalisation de nouveaux logements en s'appuyant notamment sur la requalification des cœurs d'îlots vétustes ;
- Le projet de relocalisation de la crèche départementale pour augmenter ses capacités d'accueil ;
- La création de projets mixtes en centre-ville sur des parcelles stratégiques.

Cette intensification de la trame bâtie est également souhaitée de part et d'autre de la place Gabriel Péri et ce, dans le respect de l'orientation du PADD qui vise à « offrir les conditions d'une intensification raisonnée en respectant les caractéristiques de la ville-jardin » (Axe 2 objectif 2).

Dès lors, l'OAP favorise l'évolution mesurée des constructions existantes pour tendre vers un front urbain cohérent autour de cet espace public. Afin de préserver les caractéristiques de ce tissu issu de la reconstruction il est précisé que ces évolutions doivent être réalisées dans le respect des gabarits et des traitements architecturaux présents sur le secteur.

Outre cette question d'intensification urbaine, l'OAP traduit également la volonté du PADD de « repositionner la place Gabriel Péri comme un véritable espace public de qualité vecteur d'animations urbaines » tout en assurant le maintien et le déploiement de son dynamisme commercial (Axe 1 objectif 2).

La poursuite de la rénovation des espaces publics via l'harmonisation des revêtements au sol et du mobilier urbain, le maintien d'une ambiance végétale ou encore l'ouverture de l'Hôtel de ville sur le centre-ville (ou son repositionnement) pour gagner en lisibilité sont autant d'intentions d'aménagement qui répondent aux orientations du PADD précitées.

## **2.2 Les principes relatifs aux déplacements et aux stationnements :**

Dans une logique de diminution de l'usage de la voiture et du renforcement de la part des modes doux dans les déplacements quotidiens (Axe 1 objectif 3 du PADD), l'OAP envisage une meilleure répartition modale de l'espace public afin de tendre vers une bonne cohabitation entre les différents modes de déplacement tout en pacifiant les flux.

A cet égard, l'OAP envisage, dans un premier temps, la réalisation d'aménagements qui devront veiller à maintenir la qualité des espaces publics propices aux déplacements doux tout en assurant la sécurité de chacun. Il est notamment projeté d'étudier l'opportunité d'une zone de rencontre aux abords immédiats de la place Gabriel Péri pour renforcer le sentiment de proximité sur le secteur et accorder une large place aux modes actifs.

En effet, les nombreux aménagements de voirie réalisés en hyper-centre (trottoirs arasés de larges emprises, revêtement uniforme, zone 30, etc.) en font un espace propice à la mise en place d'une

zone de circulation apaisée. Par ailleurs, la réalisation d'un tel outil s'inscrit pleinement dans l'objectif du PADD de renforcer « l'esprit de village » sur le centre-ville historique.

Dans un second temps, l'OAP souhaite garantir des aménagements sécurisés en faveur des cyclistes en assurant leur continuité depuis les entrées de ville jusqu'à la centralité commerciale du centre-ville. Pour ce faire, il est envisagé la réalisation d'aménagements permettant un meilleur partage modal de la voie en faveur des cyclistes et plus largement des modes doux sur les axes de circulation principaux (Avenues A. Croizat et de la 2<sup>nd</sup> Division Blindée, Rue Lorenzi), ainsi que la mise en œuvre de cheminements piétons en direction du Parc Georges Valbon et de la façade ouest de l'aéroport du Bourget.

Enfin, la question du stationnement est également présente dans cette OAP à travers, notamment, l'optimisation des espaces de stationnement sur et aux droits de la place Gabriel Péri afin de diversifier les usages et les fonctionnalités de cet espace public stratégique. Ainsi, dans une logique de permettre une plus grande intégration urbaine des espaces de stationnement tout en facilitant l'accessibilité aux commerces et la réappropriation de cette place publique par les habitants, l'OAP prévoit la mise en place de stationnements de courte durée. Cela traduit également l'orientation de l'axe 1 du PADD visant à « favoriser les déplacements alternatifs à la voiture individuelle ».

### ***2.3 Les principes relatifs à la composition paysagère et à l'inscription au sein de la trame verte et bleue :***

En accord avec l'objectif 2 de l'axe 2 du PADD qui vise à renforcer la qualité de la trame végétalisée et particulièrement à préserver et valoriser la forte présence végétale au cœur de la ville, l'OAP du centre-ville décline des prescriptions assurant le renforcement de la trame verte. L'OAP précise ainsi le maintien de l'espace vert de la rue Guynemer, des alignements d'arbres ainsi que le mail paysager de la caserne de Rose.

D'autre part, afin d'assurer également la qualité paysagère de la ville-jardin notamment dans son aspect architectural ainsi que les bâtiments caractéristiques de la reconstruction des années 1950, l'OAP décline, en accord, avec l'objectif 2 de l'axe 2 du PADD, l'ouverture de vues notamment sur les grandes emprises de l'aéroport, la valorisation des éléments architecturaux caractéristiques de la place Gabriel Péri (front bâti), et également assurer l'intégration des futures constructions avec la trame bâtie existante de manière à ne pas créer de ruptures dans la trame urbaine. Cela répond ainsi à l'objectif du PADD de mettre en valeur les espaces publics du centre-ville afin d'y développer des ambiances urbaines qualitatives, source de lien social et de rencontres.

Enfin, en lien avec les objectifs du PADD qui visent à inscrire Dugny dans la transition énergétique et dans un environnement plus durable, l'OAP prévoit une requalification du secteur qui prend en compte les principes d'un aménagement durable. Les prescriptions prévoient en effet de favoriser la réhabilitation thermique du bâti existant tout en préservant les qualités architecturales. Elles inscrivent aussi, dans le cadre de la requalification des voiries et des espaces publics, de mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales permettant ainsi d'assurer une gestion qualitative de la ressource en eau.

## II. OAP 2 : Le nouveau quartier sud de Dugny, un secteur en devenir

### 1. Le périmètre de l'OAP et ses enjeux

Située au sud-ouest du territoire, cette seconde OAP porte sur le développement d'un nouveau quartier mixte au contact des franges des parcs Georges Valbon et de l'Aire des Vents, du quartier de la Comète et à proximité immédiate de l'aéroport du Bourget.

Bénéficiant d'une situation stratégique en entrée de ville, ce secteur est notamment concerné par de nombreux projets qui répondent aussi bien aux logiques métropolitaines que locales :

- Le déploiement de la ligne T11 et l'arrivée de la nouvelle gare « Dugny - La Courneuve » ;
- Un projet urbain de grande ampleur jouxtant les départementales 50 et 114 : le village des Médias pour les Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 dans le cadre du projet de « Cluster des Médias » situé à la fois sur les communes de Dugny, La Courneuve et du Bourget ;

Dès lors, voué à évoluer fortement sur le long terme et ce, tant d'un point de vue fonctionnel qu'urbanistique, ce secteur nécessite une approche globale et stratégique pour encadrer son devenir et ce, notamment parce qu'il s'inscrit en limite d'un secteur exceptionnel couvert par de nombreuses protections (Natura 2000, ZNIEFF 1 et 2 et EBC).

Ainsi, en poursuivant l'objectif de donner une nouvelle dimension à ce secteur notamment par le biais d'intentions d'aménagement concernant à la fois le bâti, les espaces publics et naturels, l'OAP s'inscrit en cohérence avec le PADD dont les orientations visent à :

- Accompagner l'émergence d'un nouveau quartier à proximité de la futur gare T11 et assurer ses interactions avec le centre-ville et garantir une mixité fonctionnelle (Axe 1 objectif 2) ;
- Promouvoir les caractéristiques de la ville-jardin dans les projets d'aménagement (Axe2 objectif 2)
- S'engager dans la transition énergétique pour inscrire la ville-jardin dans un environnement plus durable (Axe2 objectif 3).
- Renforcer l'accessibilité de Dugny à l'échelle du Nord-Est Francilien (Axe 3 objectif 1°) ;

### 2. Les principes d'aménagement

#### 2.1 Les principes relatifs au développement urbain :

Le PADD identifie le secteur sud du territoire comme l'un des secteurs stratégiques devant accueillir un projet urbain d'envergure. A cet égard et en accord avec les orientations stratégiques du SDRIF, la seconde OAP préconise une densification urbaine à « faible impact » en permettant la réalisation de nouveaux logements à proximité immédiate d'un arrêt de transport en commun structurant (Axe 3 objectif 1 du PADD).

Les objectifs de construction de logements énoncés dans le PADD (Axe 1 objectif 1) sont pris en compte et plusieurs secteurs aux abords des départementales 114 et 50 ont été identifiés pour être les supports d'une urbanisation future. L'OAP précise également la nécessité de garantir une diversité de logements en faveur d'un rééquilibrage du parc social (axe 1, objectif 2) et préconise notamment le développement d'une offre en accession.

Par ailleurs, compte tenu du caractère sensible de secteurs situés à proximité des franges du parc de l'Aire des Vents (protections environnementales, servitude aérienne, nuisances, etc.) des orientations visant une intégration optimale de ce nouveau quartier dans son environnement proche ont été développées. Ainsi, la continuité urbaine créée entre le centre-ville historique de Dugny et le quartier de la Comète devra dialoguer avec les grands espaces naturels ouverts qui la jouxtent et ce, notamment, en :

- Travaillant l'épannelage des hauteurs pour conserver des vues en direction des cœurs d'îlots verts ;
- Limitant la taille des îlots à bâtir et en respectant la morphologie afin de préserver les caractéristiques de la ville de Dugny ;
- Accordant une plage généreuse aux espaces publics pour fédérer le nouveau quartier au reste de la ville.

En affirmant la création d'un nouveau quartier au service des habitants et usagers, la ville entend y instaurer une mixité fonctionnelle en accueillant une diversité de fonctions urbaines garantes de l'animation des lieux. Cette mixité œuvre également en faveur de la ville des « courtes distances » en limitant le recours à l'automobile dans les déplacements quotidiens de faibles distances (axe 1 objectif 3).

Enfin, au travers de ce projet urbain d'envergure, la commune souhaite également engager le désenclavement du quartier de la Comète par la mise en place d'un nouveau maillage de la trame viaire et l'amélioration des accès au quartier résidentiel de la Comète. L'OAP traduit ainsi la volonté du PADD de réaffirmer les interactions entre les différents quartiers de la ville et ainsi limiter les ruptures urbaines.

## **2.2 Les principes relatifs aux déplacements et au stationnement :**

L'OAP comporte également des orientations d'aménagement en faveur de l'insertion de la nouvelle gare Dugny-La Courneuve en positionnant cette porte d'entrée métropolitaine comme un véritable objet intégré aux dynamiques urbaines de la ville. Ces prescriptions sont, en ce sens, en accord avec l'objectif 1 du troisième axe du PADD : « Renforcer l'accessibilité de Dugny à l'échelle du Nord-Est francilien ».

Pour atteindre cet objectif, l'OAP préconise l'articulation du pôle gare avec les secteurs d'attractivité alentours (zones d'habitat, d'emploi et de commerce) en s'appuyant notamment sur un remodelage de la trame viaire et des liaisons douces. Cette nouvelle organisation des espaces circulés devra traduire un principe d'intermodalité en permettant un meilleur partage modal et en privilégiant la réalisation d'espaces publics fonctionnels aux abords de la gare pour limiter les ruptures de charge entre les différents modes de déplacements. Par ailleurs, le secteur de la Pigeonnière est identifié



pour accueillir un cheminement doux accompagné d'aménagements légers permettant ainsi de positionner ce secteur comme un véritable connecteur entre la gare et le centre-ville.

Par ailleurs, si ces intentions d'aménagement poursuivent l'ambition d'articuler ce nouveau quartier avec le reste de la ville, elles ont également pour vocation d'assurer une desserte interne de qualité et d'améliorer les connexions avec le quartier résidentiel de la Comète pour résorber son enclavement.

Enfin, tout comme dans la première OAP thématique, les aménagements sur voirie devront accompagner la pacification des flux pour renforcer le sentiment de quartier sur ce nouveau secteur. Pour mettre en œuvre cette pacification, l'OAP poursuit la volonté de ré-ouvrir l'ancienne route de Dugny bordant la frange est du parc de l'Aire des Vents pour permettre un report de flux sur les extérieurs du centre-ville de la commune.

### **2.3 Les principes relatifs à la composition paysagère et à l'inscription au sein de la trame verte et bleue :**

Le projet envisagé s'inscrit en lisière d'espaces naturels remarquables dont l'OAP vise à assurer la qualité écologique et naturelle en inscrivant la nécessité de qualifier ces franges d'espaces bâtis ou aménagés avec les milieux naturels protégés. Cela répond ainsi complètement aux orientations inscrites au PADD qui visent à promouvoir les caractéristiques de la ville-jardin lors des projets d'aménagement (à l'objectif 2 de l'axe 2). Dans ce sens, les franges du secteur de la Pigeonnière avec le Parc Georges Valbon de même que la frange entre le futur quartier et le parc de l'Aire des Vents sont identifiées par l'OAP comme devant faire l'objet d'aménagements qui permettent de préserver les fonctionnalités écologiques de ces espaces.

L'état initial de l'environnement a mis en évidence l'importance du Parc de l'Aire des Vents sur le territoire, en tant qu'espaces de récréation et de loisirs mais aussi son potentiel écologique peu exploité. Dans ce sens, l'OAP, en accord avec le PADD qui vise à « qualifier le Parc de l'Aire des Vents », développe des prescriptions pour assurer le développement de la biodiversité tout en aménageant le site pour amplifier sa multifonctionnalité : des fonctions écologiques mais aussi récréatives, sportives, culturelles...

Par ailleurs, l'OAP développe des prescriptions dans la lignée de l'objectif 2 de l'axe 2 du PADD, pour favoriser la végétalisation des futurs espaces publics afin qu'ils contribuent au maintien de corridors écologiques et au développement de la biodiversité urbaine. Dans ce sens, l'OAP prévoit d'assurer une perméabilité élevée du sol, de diversifier les espèces plantées pour enrichir la biodiversité, mais aussi de développer un éclairage compatible avec l'accueil d'une faune diversifiée de manière à ne pas perturber leurs habitats.

Le PADD stipule bien l'objectif de faire participer les futurs bâtiments du quartier aux efforts de développement et d'enrichissement de la biodiversité, notamment au point 2.2.4 de l'objectif 2 de l'axe 2. L'OAP traduit cette orientation en inscrivant la participation des emprises bâties à la construction d'une ville-jardin écologique. Sont ainsi déclinées des orientations pour développer des espaces verts publics au sein du quartier, pour traiter les espaces libres des îlots et fonctionnaliser les différents petits espaces et pieds de murs, et enfin développer un bâti accueillant pour les espèces.

L'OAP réaffirme également le principe de la multifonctionnalité de la TVB à transcrire au sein de ce futur quartier, enjeu issu de l'état initial de l'environnement et traduit dans plusieurs orientations du PADD de l'objectif 2 de l'axe 2 notamment.

Enfin, l'OAP traduit les orientations visant à préserver les qualités paysagères de la ville-jardin permettant de maintenir dans le cadre de l'aménagement de ce futur quartier, des vues et des percées visuelles sur les espaces naturels et paysagers attenants : le parc Georges Valbon, le parc de l'Aire des Vents, voir sur les espaces ouverts de l'aéroport.

### **III. OAP 3 : Trame Verte et Bleue**

#### **1. Le périmètre de l'OAP et ses enjeux**

L'OAP Trame verte et bleue est une OAP thématique qui s'inscrit sur l'ensemble du territoire communal.

Dugny est une ville-jardin entourée d'espaces verts majeurs qui constituent des réservoirs de biodiversité fonctionnels. Des éléments végétalisés maillent aussi le tissu urbain existant et participent à la définition de corridors écologiques mais aussi à la définition d'ambiances paysagères qualitatives.

En cohérence avec les objectifs de PADD et notamment l'axe 2 qui vise à renforcer l'identité et le cadre de vie de Dugny ville-jardin, et notamment l'objectif de renforcement de la qualité de la trame végétalisée et bâti, l'OAP vise à répondre aux enjeux suivants :

- Préserver les grands espaces de biodiversité, support écologique mais aussi fondateurs de la ville-jardin
- Retourner la ville sur ses parcs
- Accompagner la réalisation de projets structurants pour le territoire
- Travailler à la multifonctionnalité de la Trame Verte et Bleue

#### **2. Les principes d'aménagement**

##### **2.1 *Maintenir le caractère de ville-jardin et l'étendre lors des projets***

Dans un premier temps, l'OAP décline des orientations visant à assurer le maintien des différents espaces naturels et végétalisés qui composent la trame verte urbaine. Ainsi, elle inscrit le maintien des espaces verts publics existants, en cohérence avec l'objectif du PADD à l'axe 2 qui vise à « préserver les espaces verts publics », tout en réaffirmant le rôle social de ces espaces dans le tissu urbain. De plus, l'OAP inscrit la préservation des cœurs d'ilots des ensembles bâtis ouverts, espaces privés d'usage publics qui assurent une perméabilité des tissus et facilitent les déplacements doux tout en assurant une qualité paysagère remarquable, ce qui s'inscrit en lien avec l'objectif du PADD de « protéger durablement une trame de cœurs d'ilots verts » à l'axe 2.

Le traitement végétalisé des espaces publics fait aussi l'objet d'orientations à l'OAP trame verte et bleue, en cohérence avec plusieurs objectifs du PADD comme « maintenir voire renforcer les

alignements d'arbres » ou encore « exploiter le potentiel écologique des différents espaces de nature ». Ainsi, l'OAP inscrit les orientations pour améliorer le traitement des espaces publics, notamment vis-à-vis des ambiances végétalisées, mais aussi pour assurer le développement d'aménagements végétalisés et multifonctionnels à l'occasion des travaux de requalification des voiries... et ce afin de contribuer à renforcer le caractère de ville-jardin de Dugny.

Le maintien de cette identité de ville-jardin passe aussi par diffusion de ces caractéristiques lors des nouveaux projets. Le PADD traduit d'ailleurs cet enjeu en promouvant les caractéristiques de la ville-jardin lors des projets d'aménagement et notamment de « renforcer la présence de la nature et d'assurer le maintien de corridors écologiques en développant la trame verte et bleue ». Dans ce sens, l'OAP décline des orientations qui permettent de mettre en œuvre ces objectifs :

- Diversité de milieux et écosystèmes pour assurer une diversité des espèces végétales et animales, en sollicitant plusieurs types d'espaces du quartier, de l'ilot et même le bâti ;
- Aménagement d'espaces de nature multifonctionnels, qui soient écologiques mais qui participent aussi à la gestion environnementale du quartier et au développement d'espaces de rencontres...

## **2.2 Redéfinir une lisière écologique et fonctionnelle**

Le projet décliné par l'OAP sur le concept de lisière des parcs Georges Valbon et de l'Aire des Vents s'inscrit en lien avec plusieurs orientations du PADD inscrites à l'axe 2 : « préserver les habitats écologiques remarquables », « qualifier le parc de l'Aire des Vents », « soutenir les projets visant la valorisation des espaces naturels et la biodiversité », « préserver les espaces verts publics », « renforcer la place de l'agriculture urbaine », ou encore « exploiter le potentiel écologique des différents espaces de nature ».

Traduisant ces différents objectifs issus du PADD, l'OAP prévoit alors de développer des séquences rythmant l'ensemble de la lisière en affectant de nouvelles fonctions à travers des aménagements écologiques, des espaces de jardins ou de vergers mais aussi des espaces destinés aux loisirs et au sports.

De même, l'OAP réaffirme l'objectif du PADD qui vise à soutenir les initiatives en faveur la trame verte et bleue et notamment le projet de réouverture de la Vieille Mer. Le potentiel écologique des différents espaces fait aussi l'objet d'orientations pour la protection des zones écologiques sensibles mais aussi le travail de la lisière par différentes strates végétalisées.

D'autre part, l'OAP Trame verte et bleue traduit des objectifs de l'axe 1 du PADD, notamment vis-à-vis des déplacements alternatifs à la voiture et notamment « renforcer les cheminements doux en direction du parc Georges Valbon » ou encore « prolonger les aménagements cyclables et piétons en direction des nouvelles gares et sur le centre-ville ».

Dans ce sens, l'OAP propose la création d'un cheminement doux en lisière des parcs, aussi bien dans un but fonctionnel, pour des déplacements quotidiens par exemple domicile-gare mais aussi dans un but récréatif de promenade et découverte du territoire. La requalification des entrées du parc et la création de nouveaux accès sont également inscrites à l'OAP afin d'inciter le plus grand nombre

d'habitants et d'usagers à pratiquer les aménités naturelles et paysagères exceptionnelles que sont les espaces verts du territoire (Parc Georges Valbon, Parc de l'Aire des Vents).

# 3

**Justification des  
choix retenus pour  
établir le règlement  
graphique et littéral**

## Partie 3 : Justification des choix retenus pour établir le règlement graphique et littéral du PLU

Le droit des sols sur la commune de Dugny est aujourd'hui régi par un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2007, puis modifié depuis à deux reprises en 2009 et 2011.

Si cet outil de planification a permis d'encadrer l'évolution et le développement du tissu bâti dugnysien durant ces dix dernières années, il apparaît aujourd'hui en « décalage » vis-à-vis des attentes du code de l'urbanisme et des logiques de projets qui concernent le territoire communal.

La commune a ainsi décidé de lancer la révision du PLU par délibération en date du 2 décembre 2014.

L'un des objectifs poursuivi est donc de permettre un développement territorial soucieux du développement durable, par l'intégration d'outils réglementaires apparus depuis l'élaboration du PLU, parmi lesquels :

- la loi de Programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle 1) du 3 août 2009 et la loi Portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) promulguée le 12 juillet 2010 ;
- la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) promulguée le 24 mars 2014.

En effet, les nombreuses évolutions législatives intervenues depuis 2007 ont notamment permis de renforcer la dimension environnementale des documents de planification urbaine tout en affirmant leur dimension de « projet écoresponsable » soucieux d'une gestion économe du foncier.

Par ailleurs, au travers du nouveau PLU, la ville souhaite également permettre la mise en œuvre des nouveaux projets en cours de réflexion sur la commune, en adaptant les dispositions réglementaires du règlement.

Enfin, cette révision permettra également de prendre en compte les évolutions du territoire régional, définies par différents documents-cadres : le Schéma Directeur d'Île-de-France (SDRIF), la loi sur le Grand Paris du 3 juin 2010, le contrat de développement territorial (CDT) Paris Terre d'envol.

Le zonage et le règlement sont conçus comme un dispositif de pilotage de l'évolution urbaine et un outil de mise en œuvre du projet politique de la commune (PADD) ainsi que des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

A ce titre, le zonage et le règlement œuvrent en faveur de :

- La préservation du cadre de vie dugnysien et de ses spécificités liées aux caractéristiques de « ville-jardin » ;
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La mise en œuvre de projets urbains d'envergure métropolitaine.

# I. Motifs des changements apportés

La commune de Dugny a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal le 2 décembre 2014.

Les changements apportés aux règles antérieures par ce PLU sont induits par plusieurs types de motifs.

## 1. Une nouvelle donne réglementaire

Le contexte législatif et réglementaire qui régit les documents d'urbanisme a été largement modifié depuis l'approbation du PLU. Par conséquent, les règles du présent PLU ont apporté des changements par rapport au document antérieur pour pouvoir mettre en œuvre notamment la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR). La loi ALUR du 24 mars 2014 est venue renforcer les objectifs de limitation de la consommation de l'espace dans la continuité de la loi Grenelle tout en incitant à la production de logements dans les secteurs d'enjeux afin de répondre aux besoins sans cesse croissants.

Les évolutions principales concernant le PLU, en application de la loi ALUR, portent notamment sur :

- l'obligation de réaliser une analyse rétrospective sur 10 années de la consommation des espaces par l'urbanisation et la nécessité de définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace ;
- une analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis (diagnostic foncier) ;
- un inventaire des capacités de stationnement pour tous les modes de locomotion ;
- l'identification des principaux éléments constitutifs de la Trame verte et bleue ;
- une évaluation de la place des espaces végétalisés présent dans les zones urbaines ;
- la suppression du coefficient d'occupation du sol et de la taille minimale des parcelles dans le règlement.

Par ailleurs, le décret d'application de la loi ALUR du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme a permis la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme et la refonte de son organisation.

La loi portant sur le Grand Paris du 3 juin 2010 renforce les objectifs de création de logements en Ile-de-France (70 000 logements par an).

Les évolutions apportées au document d'urbanisme antérieur ont également pour fondement la mise en compatibilité avec le Schéma Directeurs de la Région Ile-de-France approuvé en décembre 2013 et le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France approuvé en juin 2014.

## 2. Une volonté d'adapter le territoire à de nouveaux besoins

Les changements apportés aux règles sont également induits par la nécessité d'adapter le territoire à de nouveaux besoins, exigences et projets, rappelés dans la délibération de prescription de la révision du PLU en date du 2 décembre 2014 :

### **En matière d'aménagement**

- ❖ *Anticiper les évolutions urbaines à venir dans le cadre des projets d'implantation des deux gares (TEN et GPE),*
- ❖ *Intégrer les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat,*
- ❖ *Prendre en compte les mesures relatives à la construction d'une ville durable,*
  
- ❖ *Définir les besoins en équipements publics de la commune et les futurs élargissements de voies,*
- ❖ *Intégrer les dernières évolutions législatives,*
- ❖ *Adopter des mesures en faveur de la préservation du patrimoine architectural, urbain et paysager,*
- ❖ *Développer et promouvoir les circulations douces,*
- ❖ *Aménager les entrées de Ville,*
- ❖ *Renforcer la qualité architecturale des nouvelles constructions, leur insertion dans le paysage urbain et améliorer les liens entre l'espace public et le domaine privé.*
- ❖ *Améliorer la clarté et la lisibilité du document d'urbanisme.*

### **Au niveau du règlement intérieur En matière d'aménagement**

- ❖ *modification du zonage du PLU sur l'ensemble du territoire,*
- ❖ *révision des règles permettant d'apprécier la constructibilité d'un terrain (hauteur, emprise, gabarit etc...)*
- ❖ *intégration des normes environnementales et de l'utilisation de matériaux écologiques,*
- ❖ *intégration du règlement local de la publicité en cours d'élaboration,*
- ❖ *intégration des emplacements réservés,*
- ❖ *révision et actualisation des alignements de voirie,*
- ❖ *révision et actualisation de l'ensemble des cartographies et schémas explicites du PLU actuel.*

Par ailleurs, comme évoqué dans le préambule, la révision du PLU vise également à actualiser le projet de la commune en lien avec l'arrivée du projet de Cluster des Médias.

## II. Les grands principes d'élaboration du zonage

### 1. Superficie des zones et composition d'ensemble du zonage

L'article R.151-2 du code de l'urbanisme dispose que :

« Le rapport de présentation comporte les justifications de [...] délimitation des zones prévues par l'article L151-9 [...]».

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis lors de la réalisation.



**Tableau des superficies des zones du PLU**

Type de zone	Surface (Ha)
Zone U	307,6
Zone N	64,9
Zone AUjop	14,5
<b>Total</b>	<b>387</b>

Type de zone	Surface (Ha)
Zone UH	8,4
Zone UT	6,2
Zone UC	63,1
<i>Dont secteur UCa</i>	21
<i>Dont secteur UCb</i>	0,8
Zone UR	9,5
Zone UE	7,6
Zone UI	12,1
Zone UZ	200,7
<i>Dont secteur UZa</i>	16,3
Zone N	64,1
<i>Dont secteur N2000</i>	43,3
<i>Dont secteur NI</i>	21,1
Zone AUjop	14,5
<i>Dont secteur AUjop-1</i>	0,8
<b>Total</b>	<b>387</b>

Le plan de zonage du présent PLU traduit la volonté de tenir compte des spécificités de l'ensemble des tissus présents sur la commune dans la mesure où chacun forme des ensembles urbains cohérents dans un écrin de verdure. Ainsi, une attention particulière a été portée à la gestion des transitions urbaines et morphologiques via un travail d'articulation des différentes zones et de leurs dispositions réglementaires respectives.

Par ailleurs, ce nouveau règlement graphique prône également un équilibre entre mixité fonctionnelle, intensification urbaine et préservation de la trame verte et bleue (cf. voir justifications ci-après).

Trois grandes catégories de zones ont été élaborées :

▪ **Les zones U dites « urbaines »**

En application de l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, les zones U concernent « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

▪ **La zone N dite « naturelle »**

En application de l'article R.151-24 du code de l'urbanisme, les zones N concernent « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.»

▪ **La zone AU dite « à urbaniser »**

En application de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, les zones AU concernent « les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ». Dans le présent PLU il s'agit d'une zone d'urbanisation future dont les « voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate (...) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone(...) ».

L'appellation des zones a été choisie dans une réelle volonté d'afficher la fonction et les projets affiliés à chacune d'entre elles (UH : centre historique ; UT : zone de transition...).



Ainsi, ils permettent le renforcement de la dynamique du centre-ville au regard de ses fonctions urbaines (maintien de la dynamique commerciale, développement de l'offre en équipements, renforcement de l'offre de logements, etc.) et la préservation de ses spécificités morphologiques et architecturales (présence d'éléments de patrimoine architectural local...).

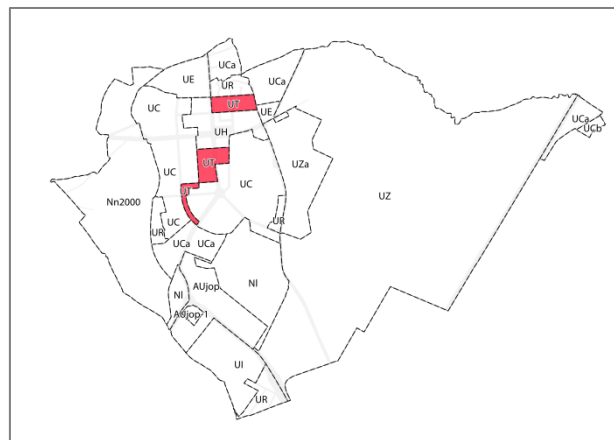
Enfin, la zone UH s'inscrit également dans le prolongement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 «Pour un centre-ville réunifié autour de la place Gabriel Péri» dans la mesure où cette zone accompagne la mise en œuvre de certaines orientations d'aménagements (dynamique commerciale, qualité et fonctionnalité des espaces publics, modération et optimisation des flux routiers, programmation d'équipements publics, etc.).

## La zone UT

### Caractéristiques générales :

La zone UT correspond à une zone mixte de transition urbaine entre le centre historique (UH) et les quartiers à dominante pavillonnaire (UR) et/ou à dominante d'habitations collectives (UC).

Ce tissu aux densités moyennes s'organise sur des parcelles rectangulaires de petites tailles, laissant place à des implantations du bâti le plus souvent en retrait des limites séparatives. Dans le prolongement du centre-ville historique de la commune, cette zone se compose majoritairement d'habitations individuelles. En complément de la fonction résidentielle, elle accueille également de manière ponctuelle des commerces, services et des équipements.



### Comparaison par rapport au PLU antérieur :

Au précédent document d'urbanisme, cette zone UT n'existait pas en tant que telle et était ventilée dans diverses zones (pour partie UGa et UGb) et ce, principalement en raison d'un critère morphologique.

Toutefois, afin de mieux gérer les transitions urbaines entre les différents secteurs de la ville, une zone UT, dite de transition, a été créée dans ce PLU de part et d'autre du cœur historique de la commune.

Par ailleurs cette nouvelle zone permet, contrairement au PLU antérieur, d'affirmer la distinction entre ce secteur à vocation mixte et les secteurs d'habitation de type lotissement qui ne présentent pas les mêmes caractéristiques que ce soit d'un point de vue fonctionnel que sensible.

#### **Objectifs de la zone UT dans le cadre du présent PLU :**

Ce secteur aux ambiances apaisées par une proportion importante d'espaces verts privatifs permet d'établir une transition, entre le centre-ville historique (UH) et les quartiers résidentiels (UR) ou encore entre les zones mixtes à dominante d'habitat collectif (UC).

La zone de transition UT favorise les possibilités de densification maîtrisée, tout en respectant les formes urbaines d'habitat individuel environnantes. Par ailleurs, elle permet de tendre vers une plus grande cohérence d'ensemble au sein du secteur en harmonisant les règles d'emprise, de hauteur et d'implantation du bâti.

Ces modifications réglementaires permettent de répondre à un double objectif du PADD : produire une offre en nouveaux logements qui tienne compte des objectifs des documents supra-communaux et du potentiel foncier de la collectivité, tout en préservant les qualités du tissu bâti de la commune.

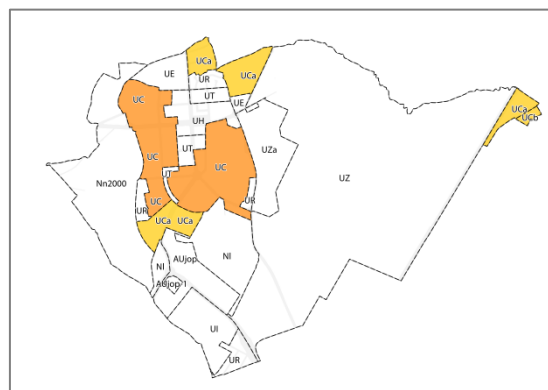
## **La zone UC et les secteurs UCa et UCb**

#### **Caractéristiques générales :**

La zone UC constitue un secteur mixte à dominante d'habitat collectif accueillant ponctuellement des activités, des équipements et des commerces en pieds d'immeubles ou non. Elle comprend un secteur (UCa), qui correspond à des ensembles urbains présentant une hauteur plus importante, et un secteur UCb, qui correspond à un ensemble urbain qui a vocation à s'harmoniser avec le projet NPNRU sur la commune de Blanc Mersnil qui jouxte le secteur.

Ces espaces d'habitat collectif, desservis par une trame de voies secondaires fonctionnant en interne et détachées du réseau principal, sont généralement situés sur des emprises parcellaires de type protéiforme et de très grande taille complexifiant le rapport à la rue.

On recense une diversité de hauteurs (R+1 à R+6), d'implantation des bâtiments par rapport à la voie, ainsi qu'une diversité architecturale des constructions (chaque sous-ensemble collectif présente une harmonie architecturale). L'aménagement de ces secteurs offre un cadre paysager de qualité où la densité des espaces verts en cœur d'îlot est très importante.



### **Comparaison par rapport au PLU antérieur :**

La zone UC et son secteur UCa existaient dans le PLU antérieur et correspondaient déjà aux quartiers d'habitat collectif les plus hauts et les plus homogènes de la commune.

Classés au PLU antérieur en zones UEa, UEb, UEc, UCa le présent PLU s'est appliqué à simplifier le tracé de ces anciennes zones en les regroupant en fonction de critères morphologiques (emprises, implantations, hauteur, etc.).

### **Objectifs de la zone UC et des secteurs UCa et UCb dans le cadre du présent PLU :**

L'objectif de cette zone est de maintenir la spécificité morphologique de chacun de ces ensembles urbains caractéristiques du tissu, de l'histoire et du patrimoine dugnysien tout en préservant la qualité des espaces publics et des cœurs d'îlots végétalisés qui participent, à leur échelle, à mailler le territoire communal et à illustrer le sentiment de « ville-jardin ».

A ce titre, la zone UC et son secteur UCa répond aux orientations suivantes du PADD :

- Développer une offre en logements diversifiée assurant le parcours résidentiel des habitants et permettant l'accueil de nouvelles populations (Axe 1, objectif 1)
- Préserver et valoriser la forte présence végétale au cœur de la ville (Axe 2, objectif 2) ;
- Préserver et renforcer les spécificités urbaines, architecturales et patrimoniales (axe 2, objectif 2).

Le secteur UCb a pour objectif de s'intégrer harmonieusement avec le bâti qui le jouxte sur la commune de Blanc-Mesnil. Il s'intègre toutefois dans les deux premières orientations du PADD citées précédemment.

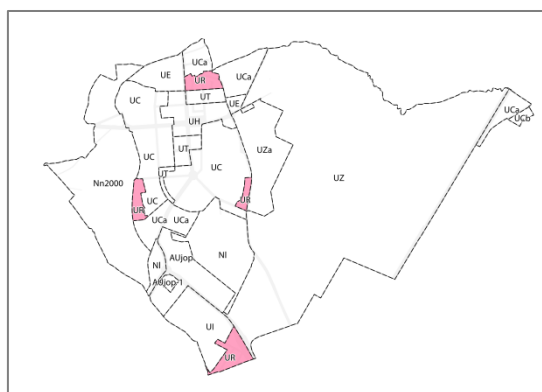
## **La zone UR**

### **Caractéristiques générales :**

La zone UR est une zone mixte à caractère résidentiel composée majoritairement de quartiers d'habitat de type pavillonnaire de faible hauteur initialement réalisés sous forme de lotissements. L'ensemble pouvant être animé par la présence de quelques équipements et services de proximité.

Ce tissu aux densités moyennes s'organise sur des parcelles de taille modeste, laissant place à des implantations de bâtis homogènes. Toutefois, il existe une cohérence d'ensemble au sein même de certains quartiers (matériaux, hauteurs, emprises, etc.).

Par ailleurs, la trame verte y est fortement développée (jardins de fond de parcelle, haies végétales, arbres et arbustes, etc.), ce qui octroie à ces quartiers une ambiance apaisée et qualitative.



### **Comparaison par rapport au PLU antérieur :**

La zone UR existait au document d'urbanisme précédent en tant que zone UGb et UCb. La délimitation a été quelque peu modifiée à la marge afin de correspondre au mieux aux spécificités morphologiques.

Ainsi, une partie de la zone UGb située au nord du centre-ville historique est aujourd'hui reclassée en zone UT afin d'assurer une meilleure transition entre le centre-ville élargi et le tissu résidentiel et une meilleure prise en compte des spécificités morphologiques.

### **Objectifs de la zone UR dans le cadre du présent PLU :**

La zone UR répond à l'objectif du PADD visant à permettre le maintien du tissu pavillonnaire peu présent sur la commune, vecteur de diversification typologique du parc existant pour l'accueil de nouvelles populations, tout en permettant une protection de la trame paysagère de ce secteur.

En effet, à travers ce zonage, il s'agit de maintenir la qualité du cadre urbain et paysager caractéristique du tissu pavillonnaire, tout en permettant une évolution maîtrisée des constructions, notamment pour répondre aux besoins des habitants (extension mesurée, annexes...) et aux logiques d'intensification urbaine (divisions parcellaires...) pour répondre aux objectifs de production de logements.

## **La zone UE**

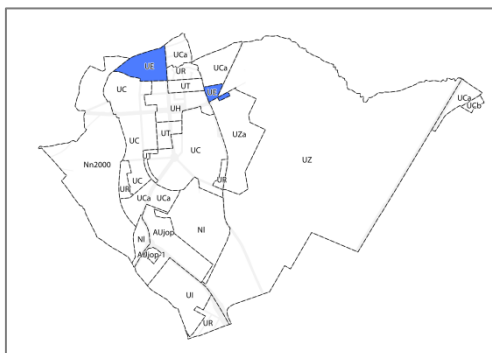
### **Caractéristiques générales :**

La zone UE vise à délimiter des secteurs accueillant plus spécifiquement des équipements et services publics et dont les caractéristiques morphologiques (emprise au sol, traitement des espaces libres, etc.) nécessitent des règles adaptées.

La trame parcellaire de ces secteurs, lâche et majoritairement rectangulaire, ainsi que la faible occupation des sols en font des espaces ouverts où la présence du végétal est assez marquée.

Afin de garantir une plus grande mixité fonctionnelle des zones urbaines, l'ensemble des parcelles occupées par des équipements et services publics n'ont pas fait l'objet d'un classement en zone UE. En effet, leurs insertions urbaines et leurs caractéristiques morphologiques ne le justifiaient pas, la commune a souhaité les intégrer au sein de zones urbaines mixtes. Ainsi, la zone concerne

spécifiquement le secteur du cimetière et celui du pôle sportif sur la frange nord-ouest de la commune.



### **Comparaison par rapport au PLU antérieur :**

Dans le PLU antérieur, il n'existait pas de zone spécifique dédiée aux équipements et services publics de large emprise. Ainsi, les deux secteurs énoncés ci-dessus étaient inscrits soit en UEb, zone à dominante résidentielle qui accueillait principalement des constructions de type « habitat collectif » soit en AUs, zone à urbaniser future à vocation récréative et de loisirs.

La création d'une zone spécifique UE permet d'une part, d'assurer la pérennité de ces équipements sur le territoire en édictant des règles plus adaptées à cette destination de construction et d'autre part, de reclasser en zone urbaine le secteur du centre sportif Alain Minoun qui est désormais urbanisé.

### **Objectifs de la zone UE dans le cadre du présent PLU :**

L'objectif de la création de cette nouvelle zone est de permettre d'édicter des règles spécifiques aux équipements, notamment dans le sens où ils comprennent peu de constructions, engendrant des règles d'emprise au sol bien différentes de l'habitat individuel.

Cette réglementation spécifique permet ainsi de répondre au mieux à l'objectif du PADD d'adaptation du niveau d'équipements et de services aux évolutions démographiques et d'assurer leur pérennité.

## **La zone UI**

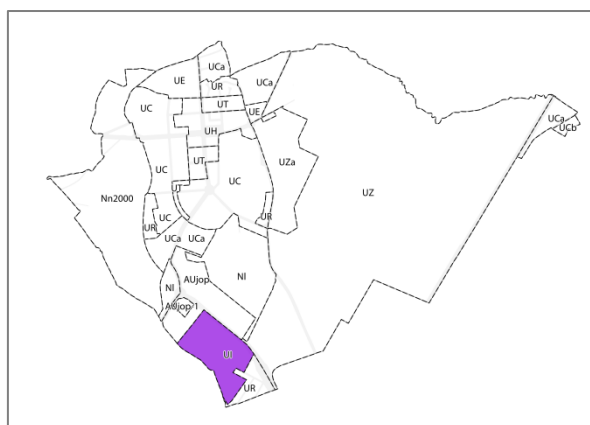
### **Caractéristiques générales :**

La zone UI est une zone spécifique dédiée aux activités économiques. Elle correspond aux espaces d'activités existants sur la commune (hors emprises aéroportuaires).

Situé au sud du territoire communal en contact direct avec le quartier résidentiel de la Comète, le secteur d'activités économiques présente un caractère urbain et architectural peu qualitatif. Par ailleurs, pour des questions de fonctionnalité les gabarits existants et implantations existantes diffèrent des autres quartiers de la ville.

De manière générale, la zone UI a vocation à permettre l'ensemble des activités économiques afin d'assurer leur pérennité sur le territoire ainsi que les équipements d'intérêt collectif et les services publics.





### **Comparaison par rapport au PLU antérieur :**

La zone UI reprend l'ancien périmètre présent au document d'urbanisme antérieur et a été étendue pour partie sur l'ancienne zone AUlb afin de tenir compte de l'occupation du sol sur ce secteur.

De plus, pour gagner en cohérence avec l'évolution de l'occupation des sols intervenue depuis l'approbation du précédent PLU, la zone UI située en marge du quartier Pont Yblon a été reclassée en zone mixte à dominante d'habitat collectif (UCa).

### **Objectifs de la zone UI dans le cadre du présent PLU :**

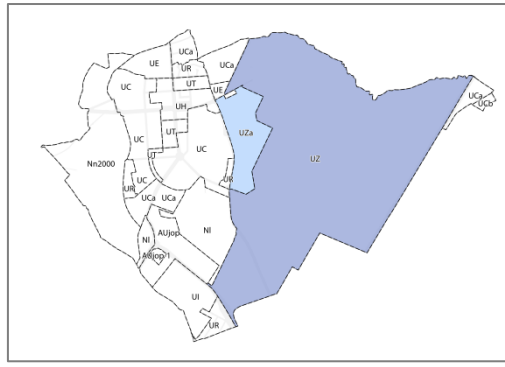
La zone UI répond à la nécessité de maintenir l'activité économique en tant que moteur pour la dynamique et l'attractivité du territoire. En effet, les disponibilités foncières de la commune étant relativement contraintes pour l'accueil de nouvelles activités, il convient donc de conforter les secteurs déjà existants en leur octroyant des possibilités d'évolution. Ce principe répond aux orientations fixées par le CDT et par le PADD.

## **La zone UZ et son secteur UZa**

### **Caractéristiques générales :**

La zone UZ et son secteur UZa correspondent essentiellement à la plate-forme de l'aéroport Paris-Le Bourget ainsi qu'aux terrains du Musée de l'Air et de l'Espace.

De manière générale, la zone UZ et son secteur UZa ont vocation à assurer le bon fonctionnement des activités présentes sur le site tout en permettant une certaine mixité fonctionnelle dans la mesure où les destinations permises restent compatibles avec les activités de l'aéroport.



### **Comparaison par rapport au PLU antérieur :**

La zone UZ et son secteur UZa existaient déjà dans le document d'urbanisme précédent. Toutefois, deux des secteurs UZa (façades est et sud de l'aéroport) ont été réintégrés en zone UZ afin de limiter le morcellement et uniformiser l'application des règles sur les emprises de l'aéroport.

### **Objectifs de la zone UZ et du secteur UZa dans le cadre du présent PLU :**

Tout comme la zone UI, la zone UZ et son secteur poursuivent l'objectif de pérenniser les activités liées directement ou indirectement à l'aéroport de Paris-Le Bourget. Par ailleurs, pour répondre aux ambitions du CDT, du PADD et accompagner l'émergence du cluster aéronautique, une souplesse est permise tant d'un point de vue des destinations que des règles d'implantation.

## **La zone N**

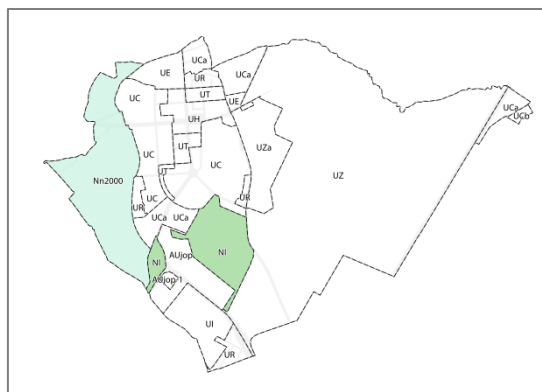
### **Caractéristiques générales :**

La zone N correspond aux espaces naturels destinés à être préservés en tant que tels. Elle concerne l'ensemble des espaces boisés et ouverts du Parc Georges Valbon, secteur de la Pigeonnière compris, ainsi que les espaces du parc de l'Aire des Vents, exceptés les franges sud classées en zone AU.

Le parc Georges Valbon constitue un espace d'exception en première couronne d'Ile-de-France et dont la valeur écologique est reconnue à travers plusieurs protections dont le classement en zone Natura 2000 au titre du site « Sites de Seine-Saint-Denis ». Il s'agit en effet d'une zone refuge largement boisée accueillant des espèces de faune, notamment avicole, et de flores typiques des différents milieux : espaces ouverts de pelouses, milieux humides, boisements...

Le secteur de la Pigeonnière, appartenant au Parc Georges Valbon est quant à lui classé en zone NI, affirmant ainsi ses qualités naturelles et écologiques mais aussi sa situation primordiale pour assurer des liens entre la ville existante au nord et le futur quartier, et la gare de la T11 « Dugny-La Courneuve » située à son extrémité sud.

Par ailleurs, le Parc de l'Aire des Vents, espace vert reconnu à l'échelle du département et participant aux fonctionnalités écologiques mais aussi récréatives et de loisirs du territoire, fait également l'objet d'un classement en zone NI.



**Comparaison par rapport au PLU antérieur :**

Le PLU antérieur comprenait une zone Naturelle s'étendant sur le périmètre du Parc Georges Valbon (hors secteur de la Pigeonnière) ainsi que sur l'entièreté du parc de l'Aire des Vents.

Au nouveau PLU, la zone naturelle est distincte en deux secteurs : la zone Nn2000 et la zone NI.

La zone Nn2000 correspond désormais à l'entièreté du Parc Georges Valbon (excepté le site de la Pigeonnière) alors qu'une partie de celui-ci était auparavant classé en zone AUz au sud et AU sur les franges au nord.

La zone NI comprend quant à elle le site de la Pigeonnière auparavant classé en zone AU ainsi que le périmètre de l'Aire des Vents. La zone N au précédent PLU sur l'Aire des Vents a toutefois fait l'objet d'une redéfinition de périmètre au profit de la zone AU afin de permettre la réalisation du projet de développement inscrit au PADD.

Ainsi, le déclassement des franges sud de l'Aire des Vents qui passent en zone AU, la suppression de zones AUz et AU au PLU actuel sur le parc Georges Valbon permet de classer 64,8 hectares de zones naturelles dont 43,4 hectares en secteur Nn2000 et 21,4 hectares en secteur NI.



*Plan de zonage avant la révision du PLU de Dugny : un secteur de la Pigeonnière et des périmètres Natura 2000 impactés par des zones à urbaniser*

**Objectifs de la zone N dans le cadre du présent PLU :**

La zone Naturelle et les secteurs Nn2000 et NI permettent de répondre aux orientations fixées au PADD visant la protection du parc Georges Valbon et la qualification du parc de l'Aire des Vents dans le cadre de la protection et de la valorisation des espaces naturels majeurs du territoire.

En effet, la zone Nn2000 permet de :

- Préserver les habitats écologiques remarquables du parc Georges Valbon, classés en zone Natura 2000 et identifiés en réservoir de biodiversité au SRCE ;
- D'assurer le développement d'aménagements liés à la valorisation des espaces naturels et à la sensibilisation des habitants et usagers de ce site singulier en milieu urbain ;
- Mettre en valeur les atouts paysagers caractéristiques de Dugny lié à un espace naturel remarquable en première couronne parisienne.

La zone NI permet quant à elle de :

- Préserver les espaces naturels et ouverts de l'Aire des Vents ainsi que ses franges boisées, reconnus au niveau du département et dont la fonctionnalité écologique est inscrite au SRCE et au SDRIF ;
- D'assurer le développement de sa multifonctionnalité en protégeant son potentiel écologique et en amplifiant ses fonctions récréatives, sportives et de loisirs.

Dans ce sens seuls sont autorisées en zone N :

- Les travaux, installations légères et aménagements liés à la desserte et aux activités de promenade et de découverte ainsi que celles nécessaires à l'observation du milieu naturel.
- Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou des réseaux d'intérêt public, à condition qu'elles soient liées à l'exploitation, l'entretien, l'usage ou la mise en valeur des espaces naturels.

En outre, en zone Nn2000 et de manière à assurer la poursuite des activités de gestion de l'eau pluviale et de l'assainissement liées à la présence des bassins des Brouillards, sont autorisées tout en encadrant les possibilités de développement :

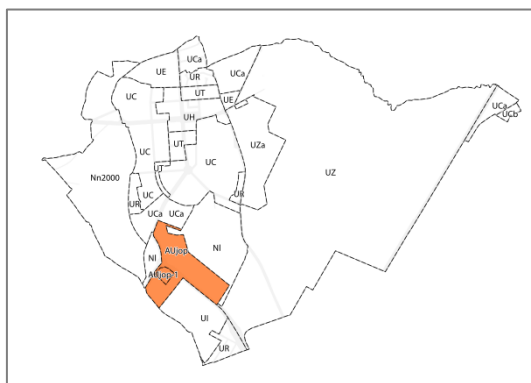
- Les extensions des constructions existantes dédiées à la gestion de l'eau et de l'assainissement, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère des sites et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante sans pouvoir excéder 50m<sup>2</sup> de surface de plancher après travaux. Ces extensions doivent prendre place dans un périmètre de 50 mètres autour des constructions existantes (rayon compté perpendiculairement en chaque point de façade).
- La zone NI permet quant à elle d'assurer le développement des fonctions sociales, de rencontres et de loisirs en permettant notamment le développement d'équipements mais dont l'inscription sur la zone reste très encadrée par les différents articles du règlement :
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics de loisirs et de sports, ainsi qu'à la mise en valeur des espaces naturels, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## La zone AUjop

### Caractéristiques générales :

La zone AUjop est une zone à urbaniser mixte, à court ou moyen terme, établie sur une partie des franges du parc de l'Aire des Vents ainsi qu'en bordure immédiate de la zone UI.

Située en entrée de ville Sud, ce secteur d'urbanisation future constitue un potentiel foncier important à proximité immédiate de la future gare T11 « Dugny-La Courneuve » et des espaces verts structurants du territoire. Il constitue donc une véritable opportunité de promouvoir une ville des « courtes distances » qui s'appuie sur sa trame verte pour ériger un projet ambitieux et engagé dans le développement durable.



### Comparaison par rapport au PLU antérieur :

Au précédent PLU, 4 zones 1AU avaient été identifiées sur le territoire. Dans un souci de cohérence avec l'étude du potentiel foncier, les besoins suscités par les futurs projets et l'occupation des sols effective de ces dernières, leur dimensionnement a été requestionné à la baisse.

Ainsi, 3 d'entre-elles ont été reclassées en zones urbaines mixtes (UZa) ou spécifiques (UE et UI) car déjà urbanisées. La dernière, localisée sur les secteurs dits des « Chapeaux Chinois » et de la « Pigeonnière » a, compte tenu de son caractère environnemental sensible, était reclassée en zone naturelle.

Dès lors, la nouvelle délimitation de la zone AUjop ne reprend qu'en partie le périmètre de l'ancienne zone UI et intègre désormais les franges sud du parc de l'Aire des Vents.

### Objectifs de la zone AUjop dans le cadre du présent PLU :

La zone d'urbanisation future répond à plusieurs objectifs qui convergent tous vers l'ambition de poursuivre la construction de la ville-jardin du XXI<sup>ème</sup> siècle. Ainsi, sa vocation mixte et sa localisation privilégiée, à proximité immédiate de la nouvelle gare T11 « Dugny-La Courneuve », en font un secteur stratégique pour répondre aux objectifs de construction de logements du PLH et du SDRIF. Par ailleurs, l'objectif à terme est de créer une continuité urbaine aérée par des espaces publics verdoyants et minéraux qui assurent un lien vers le parc de l'Aire des Vents et le quartier de la Comète.

## 2 Justification des règles associées aux prescriptions graphiques

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLU comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

### **2.1 Les inscriptions graphiques relatives à la protection et valorisation de la trame verte et bleue :**

Plusieurs inscriptions graphiques ont été déclinées pour assurer la protection et la préservation d'éléments paysagers, naturels et écologiques qui traduisent ainsi l'objectif 2 de l'axe 2 du PADD et l'identité de ville-jardin de la ville de Dugny.

#### **Les espaces verts paysagers à protéger inscrits au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme**

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, 4,86 ha ont été identifiés au zonage en espaces verts paysagers à protéger.

Ces éléments permettent d'assurer une protection forte à tous les espaces paysagers et verts de la ville. Leur définition a été effectuée sur la base des recensements communaux, de la photographie aérienne et de compléments de terrains. Il s'agit essentiellement d'espaces ouverts et/ou boisés localisés dans des espaces verts publics et des espaces verts privés d'usage public. Une large part des emprises doit être aménagée en espaces de pleine terre (85%). Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, ...). Les abattages d'arbres éventuels devront être justifiés et compensés. Les fonctionnalités écologiques de ces espaces sont alors préservées tout en assurant leurs multiples fonctions récréatives et sociales et également support de cheminements doux.

Cette prescription constitue un nouvel outil élaboré au PLU. Ces espaces verts qui sont protégés ne faisaient l'objet d'aucune prescription au précédent PLU.

#### **L'espace vert paysager de l'Aire des Vents inscrits au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme**

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le parc de l'Aire des Vents a été identifié en espaces verts paysager à protéger « Aires des Vents » sur une superficie de 18,93 hectares.

Le parc de l'Aire des Vents était classé au précédent PLU en Espaces Boisés Classés, outil non adapté à sa gestion de par la non représentativité de ses qualités écologiques.

La protection au titre de l'espace vert paysager « Aire des Vents » permet d'assurer une protection plus adaptée en prévoyant le maintien de 85% de la superficie des emprises aménagées en espaces de pleine terre. Les abattages d'arbres éventuels devront être compensés par un arbre de même qualité et d'essences locales.

Les fonctionnalités écologiques de cet espace sont alors préservées tout en assurant les fonctions récréatives et sociales et également de support de cheminements doux.

### **Les jardins cultivés inscrits au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme**

Deux ensembles de jardins potagers s'inscrivent en lisière nord de la commune et constituent des entités à part entière de la trame verte et bleue en mettant en valeur sa fonction productive. Ils sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Au total, ce sont 2,1 ha qui ont été identifiés au zonage.

Cette protection permet d'assurer la préservation et la pérennité de cette activité aux fonctions productives, écologiques et sociales. Ainsi, la protection permet le maintien de ces espaces en pleine terre. Seules y sont autorisées les constructions liées aux activités de jardinage et maraîchage d'une surface de plancher inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 3,20 mètres. Ce type de prescription n'existait pas à l'ancien PLU. Ces espaces ne bénéficiaient d'aucune protection.

### **Les linéaires végétalisés à protéger inscrits au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme**

Un inventaire précis de l'ensemble des alignements d'arbres a été effectué afin qu'ils puissent figurer au zonage (conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) pour assurer la préservation de cette trame d'arbres assurant une qualité paysagère et une structuration de l'espace public.

Il s'agit de préserver ces principes d'alignements afin de maintenir une homogénéité dans la lecture des paysages de la ville et d'assurer son identité de ville-jardin. C'est donc une justification d'ordre paysager qui est principalement à retenir pour cette protection. Toutefois, elle assure également une fonction écologique en préservant des éléments relais dans les déplacements de l'avifaune, particulièrement présente en raison de la proximité du parc Georges Valbon. Les principes d'alignements d'arbres figurant au plan de zonage sont à conserver. Au total, environ 5,8 km linéaires d'alignements d'arbres ont été identifiés. Si des travaux de requalification de voiries entraînent un abattage d'arbres, la prescription prévoit la re-végétalisation et plantation du linéaire de manière à assurer la pérennité de l'ambiance végétale du secteur.

Ce type de prescription graphique n'existait pas à l'ancien PLU.

### **Les mares à protéger inscrites au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme**

Conformément à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, deux mares ont été recensées sur le territoire et protégées au PLU en tant qu'éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Cette identification permet d'assurer la pérennité de ces espaces en eau, notamment vis-à-vis du comblement, exhaussement et affouillement qui sont interdites dans un rayon de 10 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La définition des mares a été effectuée sur la base de relevés de photographies aériennes et de données informatiques géoréférencées.

Ce type de prescription a été créé au présent PLU.

### **Les berges**

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les berges de la Vieille Mer ont été protégées au PLU en tant qu'éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Cette identification permet d'assurer la protection des berges et anticipe leur possible réouverture dans le cadre des projets de réouverture de la Vieille Mer. Au total 1 hectares le long du cours d'eau est ainsi protégé.

Ce type de prescription graphique n'existait pas au précédent PLU.

## ***2.2 Les inscriptions graphiques relatives à la protection et valorisation du patrimoine bâti :***

### **Les éléments de patrimoine à préserver inscrits au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme :**

Le PADD affirme la nécessité de préserver les éléments de patrimoine bâti, témoins et repères de l'histoire relativement récente de la commune.

Ces objectifs ont été traduits réglementairement dans le PLU par le biais d'inscriptions graphiques sur le plan de zonage et de prescriptions spécifiques dans les dispositions communes à toutes les zones présentes dans le règlement littéral du PLU.

Pour cela, il a été décidé de mettre en œuvre une protection qui soit adaptée à la fois au type de patrimoine bâti considéré, à la valeur historique et patrimoniale associée tout en permettant des évolutions mesurées.

Suite au diagnostic territorial et une approche « terrain », 12 éléments remarquables ont été identifiés dans le PLU au titre du L151-19 du code de l'urbanisme. Une telle démarche existait, en partie, dans le document d'urbanisme antérieur et a donc pour objectif de renforcer la prise en compte du patrimoine dans sa plus large acception possible dans l'évolution de la ville.

Il convient de préciser que l'Aérogare du Bourget, classé aux monuments historiques, ne fait pas partie de la liste des éléments identifiés par le PLU, dans la mesure où il dispose déjà d'une protection nationale au titre du Code du Patrimoine.

L'ensemble des éléments remarquables sont identifiés au plan de zonage par un figuré étoilé rose, renvoyant à la liste intégrée dans le règlement du PLU.

## ***2.3 Les inscriptions graphiques relatives à des dispositions réglementaires particulières :***

### **Les emplacements réservés inscrits au titre du L 151-41 du code de l'urbanisme**

La liste des emplacements réservés a été mise à jour en fonction des acquisitions déjà effectuées et des nouveaux besoins identifiés. Certains éléments ont ainsi été supprimés ou conservés.

Conformément à l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, la commune peut fixer, dans son PLU, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, et aux installations d'intérêt général.



Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique général par une trame quadrillée rouge et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à la liste qui figure en annexe du règlement. Cette liste indique la localisation de l'emplacement réservé, la collectivité bénéficiaire de la réserve et sa destination.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste.

Les emplacements réservés inscrits au présent PLU représentent au total 0,69 ha.

N°	Superficie	Désignation	Bénéficiaire
1	0,66 ha	Prolongement de la rue Bokanowski jusqu'à la RD 50	Commune
2	0,03 ha	Elargissement de la rue François Rabelais	Commune

### **Les linéaires commerciaux à développer inscrits au titre du L 151-16 du Code de l'urbanisme**

En cohérence avec les orientations du PADD et les intentions d'aménagement définies dans les OAP, des règles spécifiques ont été introduites pour protéger et favoriser le développement des commerces, de l'artisanat et autres activités de services dans les centralités et sur les axes structurants de la commune.

Des axes commerciaux ont ainsi été repérés sur le document graphique général afin d'assurer la pérennité et/ou le développement des cellules commerciales en rez-de-chaussée des constructions.

Ainsi, cette disposition a pour but de :

- Maintenir l'animation urbaine induite par les rez-de-chaussée commerciaux présents sur certains secteurs en encadrant leur changement de destination ;
- Créer des commerces en rez-de-chaussée des nouvelles constructions.

Si l'objectif premier est de préserver et renforcer les linéaires commerciaux qui doivent contribuer au dynamisme commercial de la commune, il s'inscrit également dans une volonté de renforcement de la mixité fonctionnelle sur la commune et de réduction de l'usage de la voiture dans les déplacements de courtes distances.

Ces axes commerciaux à pérenniser et/ou à développer se concentrent en zone UH (correspondant au centre-ville historique) principalement le long de l'avenue Ambroise Croizat, aux abords de la Place Gabriel Péri ainsi que sur son prolongement rue Guynemer

Ainsi il est spécifié que, le long de ces voies ou sections de voies :

- La transformation d'un local, situé en rez-de-chaussée, accueillant un commerce, de l'artisanat ou une activité de service, en logement est interdite. Il s'agit de préserver les activités commerciales de proximité susceptibles de participer à la dynamique de ces rues commerçantes.
- Les nouvelles constructions doivent obligatoirement créer du commerce ou une activité de service en rez-de-chaussée au droit des linéaires commerciaux.

Toutefois, pour garantir une animation des fronts de rue et éviter des situations de vacance, il est précisé que le changement de destination pourra s'effectuer en faveur d'un équipement d'intérêt collectif et de service public.

Cet outil graphique constitue une traduction forte des objectifs du PADD et des OAP, dans la mesure où il permet de garantir la diversité de l'offre dans le centre-ville et poursuivre sa mise en valeur et qu'il participe au déploiement de l'offre commerciale vers la façade ouest de l'aéroport Paris-le Bourget.

**Le périmètre de 500 mètres autour des points d'accès aux transports en commun structurants, actuels et futurs inscrit au titre du L 151-35 du Code de l'urbanisme**

Ce périmètre indique le secteur pour lequel s'applique la règle de stationnement spécifique aux abords des points d'accès aux transports en commun structurants traduisant de fait, la volonté du PADD de renforcer le lien entre urbanisme et transports. Cet élément est repérable au plan graphique par un cercle.

### III. Les grands principes d'élaboration du règlement littéral

#### 1. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

##### Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

###### **Les zones urbaines mixtes**

###### *Zones UH, UT, UC, UR et leurs secteurs respectifs*

Dans les zones urbaines (UH, UT, UC, UR), les dispositions relatives à l'interdiction et l'installation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, visent à permettre aux habitants de bénéficier d'un certain niveau de services et d'équipements et d'un cadre de vie de qualité, tout en les protégeant des risques et des nuisances.

La règle générale consiste à autoriser une diversité de fonctions urbaines. Cependant, certaines utilisations du sol considérées comme incompatibles dans un tissu urbain constitué et à la vocation résidentielle sont interdites. Il s'agit notamment, des activités source de nuisances (pollution olfactive, sonore...), à risques (explosion, incendie, pollution des eaux...) ou encore celles nécessitant des règles d'implantation et d'emprise au sol adaptées : exploitation agricole ou forestière, industrie, commerce de gros, camping, dépôts de ferrailles/déchets, entreprises de casse de voiture...

D'autres types de travaux ou installations sont encadrés, comme les affouillements et exhaussements de sols et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Par ailleurs, le caractère résidentiel marqué des zones mixtes a conduit à autoriser sous conditions certaines occupations sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage. Ainsi les zones UH, UT, UC (uniquement) sont autorisées :

- Les entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée dans la zone, qu'ils soient situés sur le même terrain et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher totale de l'activité dont ils dépendent ;
- Les bureaux à condition que leur surface de plancher n'excède pas 200m<sup>2</sup>.

Globalement, l'ensemble de ces dispositions visent à affirmer la vocation mixte de ces secteurs tout en protégeant les habitants des nuisances éventuelles.

De plus, en zones UH et UT, le long des voies ou section de voies classées comme « linéaire commercial » au zonage :

- Le changement de destination des locaux commerciaux ou de services en logement est interdit (linéaire violet);
- La création de commerces sur une partie rez-de-chaussée des nouvelles constructions est obligatoire (linéaire rouge).

Cette règle vise à assurer le maintien de la diversité commerciale et l'animation des rez-de-chaussée dans le centre-ville historique ainsi que le long de l'avenue Ambroise Croizat.

## Les zones urbaines spécifiques

### Zone UE

La zone UE est une zone spécialisée de la commune qui a vocation à accueillir quasi exclusivement des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

A ce titre, certaines utilisations du sol considérées comme allant à l'encontre de la spécialisation de la zone (exploitation agricole ou forestière, commerce et activités de service, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, dépôts de ferrailles/déchets ...) sont interdites.

Cependant, les constructions à destination d'entrepôts sont autorisées à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée dans la zone, qu'ils soient situés sur le même terrain et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher totale de l'activité dont ils dépendent. Il en est de même pour les constructions à destination d'habitation qui sont autorisées si et seulement si elles sont liées à la fonction de gardiennage ou directement nécessaires à une construction autorisée dans la zone.

Ces dispositions spécifiques assurent la possibilité de répondre aux besoins des équipements publics de disposer de constructions permettant par exemple de pratiquer divers sports et loisirs en intérieur, ou de stocker du matériel lié à la pratique des sports et loisirs et à l'entretien du site. Elles garantissent également la pérennité des sites en limitant les changements d'affectation des sols.

### Zone UI

La zone UI est une zone qui accueille de manière préférentielle des activités économiques. A ce titre, y sont interdites les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ainsi que l'hébergement hôtelier et touristique et de cinéma peu compatibles avec les activités présentes sur site.

Afin de tenir compte des spécificités de la zone UI et de garantir sa pérennité, des prescriptions spécifiques, autorisant sous certaines conditions des constructions, ont été mises en place :

- Les constructions d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient liées à la fonction de gardiennage ou directement nécessaires à une activité autorisée dans la zone ;
- Les constructions à destination d'industrie sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances pour les constructions résidentielles avoisinantes (quartier de la Comète notamment).

Enfin, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement, déclaration ou à autorisation sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité majeure pour le voisinage, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, le règlement de zone stipule que leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes (voiries et assainissement notamment).

Enfin, une condition est apportée pour l'implantation d'artisanat et d'industrie, précisant que ces activités ne doivent pas engendrer de nuisances pour les constructions résidentielles avoisinantes (quartier de la Comète notamment).

### *Zone UZ et son secteur UZa*

La zone UZ et son secteur UZa est une zone spécialisée de la commune qui a vocation à accueillir l'ensemble des activités liées au fonctionnement de l'aéroport Paris-Le Bourget, du musée de l'Air et de l'Espace ainsi que celles présentes sur la nouvelle zone d'activités Dugny Atlantique.

Dans une logique d'affirmation du cluster aéronautique et de diversification des activités autorisées, certaines utilisations du sol considérées comme allant à l'encontre de ces objectifs ont été interdites (les exploitations agricoles et forestières et les commerces de gros) ou autorisées sous conditions :

- Les constructions d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient liées à la fonction de gardiennage ou directement nécessaires à une activité autorisée dans la zone ;
- Les constructions à destination de commerce et d'activités de services ainsi que celles liées aux secteurs secondaires ou tertiaires sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement aéroportuaire ;
- Le stationnement de caravanes est autorisé, si et seulement si, il est lié aux activités de fonctionnement de la zone ;
- Les dépôts et déchets de toute nature, à condition de ne pas porter atteinte au fonctionnement aéroportuaire ;
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement, déclaration ou à autorisation sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité majeure pour le voisinage, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ou qu'elles soient rendues nécessaires pour le bon fonctionnement du réseau du Grand Paris Express.

Ces dispositions spécifiques assurent la possibilité de répondre à la diversification des activités du cluster aéronautique tout en garantissant également sa pérennité en limitant les conflits d'usages.

### *Zone N et ses secteurs Nn2000 et NI*

L'objectif de la zone N et des secteurs Nn2000 et NI est d'assurer la protection des espaces naturels majeurs du territoire identifiés pour leur qualité écologique au SRCE et au SDRIF.

Ainsi, au sein de la zone N, la constructibilité est fortement limitée. Seules sont autorisés des travaux, installations légères et aménagements pouvant permettre de développer, de renforcer ou d'améliorer la desserte de ces espaces pour des usages de promenade et de découverte, ou pour l'observation du milieu naturel. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui viseraient à assurer l'entretien, l'exploitation, l'usage ou la mise en valeur des espaces naturels sont également autorisés.

D'autre part, uniquement en secteur Nn2000, sont autorisées les extensions du bâti existant dédié à la gestion de l'eau et de l'assainissement et présent dans le secteur. Ces possibilités font toutefois l'objet d'un encadrement strict en termes de surface autorisée et d'implantation.

Enfin, en secteur NI, les constructions et installations nécessaires aux équipements publics de loisirs et de sports ainsi qu'à la mise en valeur des espaces naturels sont autorisées et permettent ainsi

d'assurer le développement des usages de loisirs tout en préservant et sauvegardant les espaces naturels et les paysages.

La protection de ces espaces naturels et écologiques reconnus est ainsi assurée tout en permettant également le développement de la fonction sociale de ces espaces au cœur d'un milieu urbain dense

### **La zone à urbaniser**

#### *Zone AUjop*

En zone AUjop, dans la même logique que dans les zones urbaines mixtes, les dispositions relatives aux interdictions et installations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, visent à permettre aux habitants de bénéficier d'un certain niveau de services, d'équipements et d'un cadre de vie de qualité, tout en les protégeant des risques et des nuisances.

En complément, dans un souci de constitution d'un projet d'ensemble, il est précisé que les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### **Article 2. Mixité fonctionnelle et sociale**

Les dispositions ci-dessus permettent de souligner que le présent PLU vise à assurer une mixité fonctionnelle à l'échelle de la commune (en distinguant des zones urbaines mixtes et des zones urbaines spécifiques) et à l'échelle des zones (en instaurant une possible diversification des fonctions urbaines).

Par ailleurs, des linéaires commerciaux ont été identifiés permettant d'assurer le maintien et le développement de la vocation commerciale du centre historique et sur une portion de l'avenue Ambroise Croizat. Le long des voies concernées, le changement de destination des locaux dédiés au commerce et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination est interdit (linéaire violet), et la création de commerces sur une partie des rez-de-chaussée des nouvelles constructions est obligatoire (linéaire rouge).

Concernant la zone AUjop et dans la mesure où le projet sur la zone n'est pas suffisamment défini à ce jour, il a été choisi de ne pas règlementer la mixité fonctionnelle et sociale pour laisser suffisamment de souplesse. Toutefois, la mixité sociale est abordée au sein de l'OAP n°2 qui inscrit la nécessité de contribuer au rééquilibrage du parc social en développant l'offre en accession.

## **2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **L'emprise au sol des constructions**

La réglementation de l'emprise au sol joue un rôle important dans la définition du niveau de densité des tissus urbains, particulièrement depuis la suppression du COS par la loi ALUR.

L'emprise au sol a été règlementée dans l'ensemble des zones de manière à :

- Optimiser le foncier, tout en permettant la préservation du potentiel végétal du tissu urbain qui participe à la définition des corridors écologiques, et des qualités du tissu bâti de la ville, répondant ainsi aux orientations du PADD.
- Densifier l'occupation bâtie sur des secteurs stratégiques (centre-ville, secteur sud) afin de répondre aux objectifs de requalification des secteurs stratégiques et aux ambitions de construction de logements affichées dans le PADD.

Zone	Emprise au sol	Justifications
UH	60%	<p>La zone UH correspond au centre historique de la commune et se caractérise par une densité bâtie forte et un alignement par rapport aux voies. En cohérence, l'emprise au sol fixée permet de répondre aux besoins d'évolution des constructions existantes mais aussi à la volonté de densifier les tissus, tout en respectant son caractère architectural et paysager.</p> <p>Elle répond ainsi à l'objectif du PADD et aux intentions d'aménagement des OAP qui visent à restructurer et à affirmer la centralité historique autour de la place Gabriel Péri.</p>
UT	45%	<p>La zone UT correspond au tissu urbain intermédiaire entourant le centre-ville historique, composé d'habitations individuelles ainsi que de petits commerces et services.</p> <p>L'emprise au sol ainsi définie permet de répondre à la volonté de densifier le secteur afin d'élargir le centre-ville, tout en respectant le caractère architectural et paysager du tissu et en ménageant les espaces libres et verts ; deux ambitions portées par le PADD et les OAP.</p>
UC	60%	<p>La zone UC et son secteur UCa correspondent aux secteurs mixtes à dominante d'habitat collectif. Des distinctions d'emprise au sol entre la zone UC et son secteur sont établies en fonction de la morphologie des différents quartiers et des caractéristiques parcellaires.</p>
UCa	40%	<p>Ces règles traduisent, d'une part, la volonté du PADD de préserver le potentiel végétal du tissu urbain qui participe à la définition des corridors écologiques et, d'autre part, celle de permettre une évolution mesurée de la trame bâtie.</p>
UCb	Non réglementé	<p>L'emprise au sol du secteur UCb n'a pas été réglementée pour être cohérent avec le projet NPNRU de Blanc Mesnil.</p>
UR	40%	<p>La zone UR correspond au secteur pavillonnaire. L'emprise au sol définie permet une évolution mesurée de ces secteurs tout en maintenant la qualité des tissus bâtis et les cœurs d'îlots verts caractéristiques de ces tissus urbains.</p> <p>Ces règles permettent de répondre aux orientations suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'optimisation des espaces bâtis ;</li> <li>▪ Préserver les qualités du tissu résidentiel dugnyisien.</li> </ul>

UE	25%	<p>La zone UE, créée spécifiquement pour les secteurs d'équipements (cimetière et pôle d'équipements sportifs de plein air), a permis la rédaction de règles spécifiques aux équipements.</p> <p>L'emprise au sol est de 25%, en cohérence avec les occupations existantes et les besoins de ces typologies d'équipements, portant bien plus sur des espaces libres que du bâti.</p> <p>Elle répond en ce sens à la nécessité de maintenir une offre cohérente et lisible en équipements sur le territoire, une des orientations inscrite au PADD.</p>
UI	50%	<p>L'emprise au sol définie permet de répondre aux besoins actuels et futurs des constructions dédiées aux activités économiques, caractérisées par de fortes emprises au sol.</p> <p>Cette règle répond donc à l'ambition du PADD d'assurer une reprise progressive de l'attractivité économique du territoire en confortant les zones d'activités existantes.</p>
UZ	Non réglementé	L'emprise au sol de la zone UZ n'a pas été réglementée pour ne pas entraver le bon fonctionnement de l'aéroport Paris- Le Bourget.
UZa	60%	En secteur UZa, elle a été fixée à 60% pour permettre une évolution du tissu et la réalisation de futurs projets.
Nn2000	10%	L'emprise au sol en zone naturelle est fixée à 10%, restreignant ainsi les possibilités d'imperméabilisation du sol dans ces secteurs écologiques reconnus, tout en laissant une marge de manœuvre pour la réalisation éventuelle de projets visant leur valorisation
NI	10%	
AUjop	60%	<p>L'emprise au sol définie vise à permettre la réalisation du projet tout en répondant à l'objectif du SDRif d'intensifier la trame bâtie aux abords des gares.</p> <p>Pour valoriser la proximité de la gare T11, et permettre l'émergence d'un programme combinant logements et petit pôle de commerces de proximité en rez-de-chaussée, une densité plus élevée est autorisée au Sud-Est du rond-point sur la zone AUjop. Il s'agit également de marquer visuellement la jonction des deux routes départementales (RD14 et RD50) et de prendre en compte les contraintes liées à la topographie du site. Dans cet objectif, le plan de zonage fait figurer à cet endroit le secteur AU-jop-1 à l'intérieur duquel l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.</p>

Enfin, en zones UH, UT, et dans le secteur AUjop-1, les règles d'emprise au sol ne s'appliquent pas à l'ensemble des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, afin de ne pas entraver les projets d'intérêt commun. Par ailleurs, en zone UCa, l'emprise au sol de ces mêmes construction est portée à 60% de l'unité foncière.

### La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est un article à fort enjeu au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer au fil des opportunités et des projets.



La réglementation des hauteurs varie en fonction de la morphologie existante, de la densité recherchée et de la destination de la zone. Par ailleurs, la commune étant couverte par une servitude de dégagement aérien, l'ensemble des hauteurs fixées dans le règlement est en conformité avec les côtes fixées dans la servitude.

Zone	Hauteur	Justifications
UH	Faîtage : 12m → R+3  Acrotère : 13m → R+3  <u>Règle spécifique</u>  + 1m si les constructions accueillent des commerces en rdz	La hauteur définie permet de s'inscrire dans le gabarit des constructions existantes les plus hautes (R+3) et de permettre une constructibilité renforcée sur le reste du tissu bâti, répondant à une volonté de renforcement du centre-ville et d'harmonisation des hauteurs.
UT	Faîtage : 9m → R+2  Acrotère : 10m → R+2  <u>Règle spécifique</u>  + 1m si les constructions accueillent des commerces en rdz	La hauteur définie est plus importante que le gabarit des constructions existantes. Elle permet ainsi de densifier cette zone de transition, afin d'élargir le centre-ville.  L'objectif est de densifier de manière modérée, afin de garantir la cohérence entre ce tissu bâti et les zones pavillonnaires alentours.  Par ailleurs, cette hauteur permet de faire une transition entre celles autorisées sur le centre historique (R+2) et sur les secteurs pavillonnaires (R+1+C).
UC	Faîtage : 15m → R+4  Acrotère : 16m → R+4	Des hauteurs maximum différenciées ont été définies en fonction des spécificités des secteurs : elles permettent de s'inscrire dans le gabarit des constructions existantes, tout en maintenant des possibilités d'évolutions respectueuses du cadre urbain et paysager.
UCa	Faîtage : 18m → R+5  Acrotère : 19m → R+5	A ce titre, ces nouvelles règles répondent à l'ambition du PADD de favoriser des formes architecturales moins consommatrices d'espaces.
UCb	Faîtage : 22 m  Acrotère : 23m	Pour le secteur UCb, des hauteurs plus importantes ont été appliquées afin d'être cohérent avec le projet NPNRU de la commune de Blanc Mesnil qui jouxte le secteur.
UR	6m à l'égout du toit et :  10m au faîtage → R+1+C  7m à l'acrotère → R+1	La hauteur définie permet de s'inscrire dans le gabarit des constructions existantes, détaillant des règles à l'égout du toit et au faîtage pour s'adapter aux spécificités morphologiques de l'habitat individuel (large majorité de constructions présentant des toitures à pente).  L'objectif est de maîtriser l'évolution du tissu pour préserver l'ambiance pavillonnaire.  Ces dispositions réglementaires répondent au PADD en permettant une intensification mesurée de la trame résidentielle.

UE	<p>Faîtage : 12m → R+3</p> <p>Acrotère : 13m → R+3</p> <p><u>Règle spécifique pour les habitations</u></p> <p>6m à l'égout du toit et :</p> <p>10m au faîtage → R+1+C</p> <p>7m à l'acrotère → R+1</p>	<p>Une hauteur plus importante est permise pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, afin de laisser des possibilités plus grandes aux projets d'intérêt commun.</p> <p>Puis une hauteur plus modérée est définie pour répondre aux besoins des constructions liées ou directement nécessaires aux équipements.</p>
UI	<p>Faîtage : 15m → R+4</p> <p>Acrotère : 16m → R+4</p> <p><u>Règle spécifique pour les habitations</u></p> <p>6m à l'égout du toit et :</p> <p>10m au faîtage → R+1+C</p> <p>7m à l'acrotère → R+1</p>	<p>La hauteur définie permet de répondre aux besoins des constructions dédiées aux activités économiques ; la majorité des bâtiments se caractérisant par une hauteur importante.</p> <p>Puis une hauteur plus modérée est définie pour répondre aux besoins des constructions liées ou directement nécessaires aux activités et industries présentes sur site.</p>
UZ	<p>Hauteur maximale plafonnée par celles au plan de servitudes Aéronautiques</p>	<p>La zone UZ et le secteur UZa étant couverts en partie par une servitude, la hauteur maximale autorisée renvoie à celle édictée sur le plan de servitudes aéronautiques.</p> <p>Par ailleurs, en secteur UZa, une hauteur minorée (15m sur une bande de 20m) est définie pour tenir compte des constructions érigées de l'autre côté de l'avenue de la 2<sup>nd</sup> Division Blindée (hauteurs maximales comprises entre 10 et 15 mètres).</p>
UZa	<p>Hauteur maximale plafonnée par celles au plan de servitudes Aéronautiques</p> <p><u>Règle spécifique</u> <i>Dans une bande de 20m à partir de l'alignement de l'avenue de la 2<sup>nd</sup> Division Blindée</i> 15m → R+4</p>	<p>Cette disposition vise à obtenir un épannelage cohérent et à gérer les transitions de hauteurs avec ce tissu à caractère plus résidentiel.</p> <p>Par ailleurs cette hauteur minorée permet également de répondre à l'objectif du PADD de renforcer l'urbanité des secteurs aux abords immédiats de cette avenue.</p>
Nn2000	7m	La hauteur des constructions est limitée à 7m en zone naturelle de manière à préserver les qualités paysagères de ces espaces remarquables et à ne pas déqualifier les vues et perspectives depuis
NI	7m	

		et vers ces sites remarquables.
AUjop	<p>Faîtage ou acrotère : 22m → R+6 +10% : 24,2m → R+6</p> <p><u>Règle spécifique</u> Règle qualitative + Ponctuellement hauteur maximale autorisée</p> <p>Faîtage ou acrotère : 25m → R+7 +10% : 27,5m → R+7</p>	<p>Sur ce secteur ayant vocation à supporter un projet d'aménagement d'envergure, il est décliné une hauteur maximum permettant l'émergence de bâtiments R+6 en réponse aux objectifs d'intensification de la trame bâtie. Afin de permettre les modes constructifs à base de matériaux biosourcés, un dépassement de cette hauteur est rendu possible, sans modification du nombre de niveaux maximal admis et dans la limite de 10%.</p> <p>Une règle qualitative accompagne la précédente afin de préciser les intentions d'aménagement développées dans l'OAP. En effet, si la densité est recherchée dans ce futur projet urbain, la qualité architecturale et la variation des gabarits sont également deux objectifs poursuivis.</p> <p>Pour ce faire, il est précisé qu'un jeu de hauteur devra être réalisé au sein et entre les îlots. L'idée est de donner du rythme et de conserver des vues en direction du parc de l'Aire des Vents.</p> <p>Enfin, ponctuellement des bâtiments signaux pourront émerger à R+7 afin de marquer cette entrée de ville. Afin de permettre les modes constructifs à base de matériaux biosourcés, un dépassement de cette hauteur est rendu possible, sans modification du nombre de niveaux maximal admis et dans la limite de 10%.</p>

En zone zones UH, UC (secteur compris), UT, les règles de hauteur ne s'appliquent pas à l'ensemble des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, afin de ne pas entraver les projets d'intérêt commun.

### L'implantation des constructions

Une attention particulière a été portée au contenu des articles portant sur l'implantation des constructions qui vont très largement déterminer la morphologie urbaine et la perception du tissu urbain. En effet, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et aux limites séparatives participe à :

- La hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale ;
- La perception des espaces accessibles (perspectives, places...) ;
- La lisibilité des espaces non accessibles (jardins privés le long des vues, passage sous porche, espaces entre les constructions...) ;
- La perception des espaces non visibles (boisement en fond de parcelle, aération de cœur d'îlots...).

De plus, l'article portant sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, permet également de limiter (sinon éviter) les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus.

### *L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques participe à la définition de la forme urbaine. Les règles sont adaptées à la diversité des tissus existants. L'harmonie des fronts urbains est recherchée mais ne doit pas pour autant se traduire par une linéarité monotone.

#### Dans les zones UH :

En zone UH, les constructions devront s'implanter soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 4 mètres afin de préserver l'ambiance du secteur (ordonnancement des constructions existantes à l'alignement) tout en laissant une certaine souplesse pour l'évolution du bâti.

Toutefois, une disposition spécifique règlemente de manière différente l'implantation des constructions aux abords de la place Gabriel Péri:

- Implantation à l'alignement est obligatoire afin de s'inscrire dans les logiques d'implantation existantes et ainsi préserver l'esprit de centre-ville, marqué par son front bâti linéaire à l'alignement.

#### Dans les zones UT, UC (secteur UCa compris) et UR :

L'implantation des constructions est imposée en recul de 4 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

La zone UC correspond à un secteur à dominante d'habitat collectif présentant des formes urbaines « libres », dont l'implantation s'affranchit d'un rapport à la rue. De ce fait, la distance entre les bâtiments et la limite de rue est parfois très conséquente. Le règlement de la zone s'attache à prendre en compte cette morphologie.

De manière générale, en zone UC et UT, l'implantation en retrait permet de faciliter le rapport à la rue pour des constructions présentant une hauteur importante tout en assurant des espaces verts de qualité.

Bien que présentant un parcellaire plus régulier et un rapport à la rue affirmé, les constructions érigées en zone UR devront également s'implanter en retrait d'au moins 4 mètres. Cette disposition est mise en place afin de conserver l'ordonnancement des constructions existantes.

#### Dans le secteur UCb :

L'implantation des constructions est imposée soit à l'alignement des voies, soit en recul de 2 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques. Le secteur présente en effet une différence d'implantation avec le reste de la zone pour permettre d'homogénéiser le quartier avec le secteur situé sur la commune du Blanc-Mesnil.

#### Dans la zone UE :

En zone UE, les constructions devront s'implanter soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 3 mètres cette réglementation permet de tenir compte de l'implantation hétérogène des constructions sur ces secteurs tout en laissant une certaine flexibilité aux futurs projets.

#### Dans la zone UI :

L'implantation des constructions est imposée en recul de L=H avec un minimum de 8 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Cette disposition vise à garantir une meilleure cohabitation des activités avec les constructions résidentielles situées à proximité. Par ailleurs et de manière générale, les façades de ce type de constructions ne présentent pas d'intérêt architectural, il apparaît alors logique de ne pas édicter de règles d'implantation à l'alignement.

#### Dans la zone UZ et son secteur UZa :

Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 4 mètres, ces règles sont identiques à celles édictées dans le PLU précédent et garantissent une certaine souplesse dans l'implantation des constructions.

Le secteur UZa fait l'objet d'une règle spécifique qui impose une implantation des constructions en retrait d'au moins L=H des voies et emprises publiques afin de renforcer l'urbanité de l'avenue de la 2<sup>nd</sup> Division Blindé et de limiter les hauteurs trop importantes en front de rue.

#### Dans la zone N :

De manière à assurer la bonne insertion dans le milieu naturel des éventuelles constructions ou installations légères mais aussi en lien avec la proximité du tissu urbain et dans le but de permettre une certaine continuité, il est édicté une implantation des constructions à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement.

#### Dans la zone AUjop :

Compte tenu du caractère urbain souhaité du nouveau quartier, il est retenu une règle permettant soit une implantation à l'alignement soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux voies et emprises publiques pour conserver une certaine souplesse dans l'implantation des constructions.

Le projet d'aménagement du Cluster des Médias prévoit la création de voies de desserte pour véhicules et modes doux avec un accompagnement paysager qui permettent d'assurer un ensoleillement naturel et une bonne insertion paysagère des constructions.

#### *L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives participe à la définition de la forme urbaine. Conscient de la nécessité de faire évoluer le tissu bâti déjà constitué, la commune à travailler ces règles d'implantation de telle manière à garantir une certaine souplesse et permettre des évolutions mesurées (extensions).

#### Dans les zones UI, UZ et UZa :

Respectivement dédiées à l'activité économique et aux activités de l'aéroport de Paris-Le Bourget, l'implantation par rapport aux limites séparatives est libre, et en cas de retrait, une distance minimale est imposée afin de limiter les covisibilités et garantir des espaces de circulation sur les parcelles adaptés aux activités qu'elles accueillent. Ce retrait a été fixé en fonction des caractéristiques du parcellaire et de l'implantation des constructions existantes.

Par ailleurs, lorsque la limite séparative est commune avec la zone UR, il est imposé un retrait afin de limiter les nuisances pour les habitations :

Pour la zone UI :

- $L=H$  avec un minimum de 8 mètres en cas d'ouverture ;
- $L= H/2$  avec un minimum de 4 mètres en cas de mur aveugle.

Pour la zone UZ :

- $L=H/2$  avec un minimum de 10 mètres

Dans la zone UC et les secteurs UCa et UCb :

Dans la zone UC et son secteur UCa, il est imposé un retrait par rapport aux limites séparatives avec une distance minimale de :

- $L= H$  avec un minimum de 8m en cas d'ouverture
- $L=H/3$  avec un minimum de 4m en cas de mur aveugle

L'objectif d'une telle disposition est de tenir compte du parcellaire protéiforme et de permettre l'évolution du tissu d'habitat collectif tout en limitant les covisibilités et en respectant le cadre apaisé et qualitatif de ces secteurs.

Dans les zones UR et UT :

Dans la zone UR, les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit sur une des limites séparatives. L'objectif est de s'inscrire en cohérence avec les formes urbaines existantes de ces quartiers et/ou leur octroyer une évolution possible. En cas de retrait, la distance mesurée perpendiculairement en tous point de la construction doit être au moins égale à :

- $L=H/2$  avec un minimum de 4 mètres en cas d'ouverture ;
- $L=H/3$  avec un minimum de 2,5 mètres en cas de mur aveugle.

Ces règles permettent d'assurer une distance minimum nécessaire à l'ensoleillement des constructions.

Dans la zone UT, correspondant à la zone d'habitat individuel dite de transition, la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives diffère selon la largeur du terrain :

- Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction est inférieure ou égale à 15m : les constructions doivent s'implanter obligatoirement en limites séparatives. L'objectif de ce dispositif est de permettre une intensification de la trame bâtie (extensions).
- Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction est supérieure à 15m : les constructions doivent être implantées soit sur une limite séparative soit en retrait, respectant les règles de prospect suivantes :  $L=H/2$  avec 8 mètres min et  $L=H/3$  avec 2,5 mètres en cas de mur aveugle.

L'objectif de ce dispositif est de permettre des évolutions mesurées tout en respectant le cadre apaisé et qualitatif du secteur (préservation des cœurs d'îlots et des bandes enherbées latérales).

Dans la zone UE :

En zone UE, les constructions peuvent s'implanter librement sur les parcelles avec, en cas de retrait, une distance minimum de 4 mètres vis-à-vis des limites séparatives. Cette règle permet de tenir compte du parcellaire spécifique de ces secteurs.

#### Dans la zone UH :

Dans la zone UH, correspondant au centre-ville historique, la règle oblige à implanter les constructions sur les deux limites séparatives sur une bande de 15m de part et d'autre de la place Gabriel Péri, afin de conserver le front urbain continu, caractéristique du centre.

Au-delà de cette bande et ailleurs en zone UH, les constructions doivent être implantées soit sur une limite soit en retrait, afin de limiter les covisibilités entre les habitations et ainsi de garantir l'intimité des lieux de vie tout en œuvrant en faveur d'un épaississement du centre-ville.

#### Dans la zone N :

Le retrait édicté de 3 mètres doit permettre de préserver les ambiances naturelles et paysagères de la zone.

#### Dans la zone AUjop :

De la même manière qu'en limite des voies et emprises publiques, les constructions doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives soit l'alignement, soit en retrait d'au moins 1 mètre.

Le projet d'aménagement du Cluster des Médias n'est pas suffisamment défini à ce jour pour que l'implantation des constructions soit précisément connue. Pour cette raison, la définition du projet nécessite de poser à ce stade des règles d'implantation souples.

#### *L'implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété*

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété est réglementée suivant la même règle sur l'ensemble des zones, qui tient compte à la fois de la hauteur maximale autorisée dans la zone, de la présence ou non d'ouverture créant des vues et de la morphologie du tissu.

Pour les zones UH, UT, UR, UE la distance doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute (et H/2 pour la zone UI) avec un minimum de :

- Distance de 8 m si les deux façades comportent une ouverture ;
- Distance de 6 m si une des deux façades comporte une ouverture ;
- Distance de 4 m si les deux façades sont aveugles.

L'objectif est de permettre l'ensoleillement de chacune des constructions et de limiter les vues directes ou indirectes trop prononcées entre les logements ou les activités pouvant poser des problèmes, par la suite, lors de la division du terrain.

Pour les zones N, UC et leurs secteurs respectifs les règles précitées s'appliquent à l'identique à l'exception de la distance minimum en cas d'ouverture qui est majorée de 2 mètres.

Pour la zone UZ, les dispositions d'implantation ne font pas référence au prospect.

Enfin, pour la zone AUjop, le projet d'aménagement du Cluster des Médias n'est pas suffisamment défini à ce jour pour que l'implantation des constructions soit précisément connue. Pour cette raison, la définition du projet nécessite de poser à ce stade des règles d'implantation souples.

#### **Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

##### *La caractéristique des façades, des toitures et des clôtures*

L'article L151-18 du Code de l'urbanisme dispose que le règlement de PLU peut prévoir des prescriptions relatives à « l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées (...) et l'aménagement de leurs abords afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagères et à l'insertion des constructions en milieu environnant ».

L'article portant sur la caractéristique des façades, toitures et clôtures du règlement est uniforme sur l'ensemble des zones pour une unité architecturale globale au sein de la ville et se trouve à cet égard dans les dispositions communes à toutes les zones.

#### Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Ce premier point traduit l'ambition de la ville d'assurer une insertion harmonieuse des constructions et travaux dans leur milieu environnant. Ce milieu est constitué des constructions voisines déjà existantes, des caractères propres du site et de son paysage.

Ainsi, toute utilisation de matériaux susceptible de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons des constructions ainsi que sur les clôtures.

Les ouvrages et édicules techniques, à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou conçus de telle manière à entrer dans la composition architecturale du bâtiment.

#### Les façades :

Tout comme la composition d'ensemble, la réglementation des façades traduit l'ambition de la ville d'assurer une insertion harmonieuse des constructions et travaux dans leur milieu environnant. Ce milieu est constitué des constructions voisines déjà existantes, des caractères propres du site et de son paysage.

Les façades sont les éléments des constructions qui sont les plus visibles depuis la rue et font donc l'objet de prescriptions précises. Ainsi, de manière générale, les règlements de zones précisent que l'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques ainsi que les façades latérales, arrières et les murs pignons, mitoyens ou non, laissées à découvert ou à édifier doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

#### Les toitures :

Egalement visibles depuis la rue, les toitures font donc l'objet de prescriptions précises. Les matériaux de couverture ayant recours à des matériaux d'aspect précaire sont interdits (couverture ondulée ou d'aspect ondulé, ou présentant un aspect de papier goudronné).

Lorsque les toitures terrasses sont autorisées, il est notifié qu'elles devront être aménagées avec soin, ainsi que leurs acrotères. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

La végétalisation des toitures terrasses est encouragée pour améliorer leur insertion et permettre un usage bioclimatique.

Les couvertures des constructions annexes visibles depuis la rue doivent être traitées en harmonie avec celle du bâtiment principal, et se fondre dans l'environnement des cœurs d'îlots végétaux.



## Les clôtures

Sur ce point, l'objectif d'insertion harmonieuse fait l'objet de prescriptions spécifiques et restrictives. Un élément de hauteur s'ajoute ici de façon à rendre visible les constructions et/ou les aménagements paysagers réalisés en cœur d'îlots depuis l'extérieur et en particulier depuis la rue.

De manière générale, la hauteur des clôtures sur rue ou comprises dans la marge de reculement ne devra pas excéder 2,00 mètres. Les clôtures sur rue devront être constituées d'une haie vive ou de matériaux à claire-voie reposant éventuellement sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre. Cette règle permet de conserver un aspect d'ouverture mutuelle entre l'espace public et l'espace privé.

Toutefois compte-tenu du caractère ouvert des ensembles urbains présents en zone UC, il est précisé que les clôtures pourront prendre la forme d'une lisse, d'une hauteur maximale de 0,5m pour marquer la limite de propriété.

Enfin, dans l'ensemble des zones, les clôtures en limites séparatives au-delà de la marge de reculement ne doivent pas excéder une hauteur de 2,60 mètres. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune. Cette règle permet ainsi de participer aux continuités écologiques de la Trame Verte.

### *Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales*

Au sein des dispositions générales, plusieurs règles sont édictées pour développer les performances environnementales des futures constructions. Ainsi, la fonctionnalisation des toitures est rendue obligatoire et doit ainsi accueillir un dispositif environnemental ou énergétique : gestion de l'eau, développement d'espaces écologiques, production d'énergies renouvelables...

D'autre part, afin de préserver la ressource en eau, en cohérence avec les objectifs traduits dans le PADD à l'objectif 3 de l'axe 2, la récupération et l'utilisation des eaux de pluie est favorisée pour des usages non sanitaires.

Enfin, le règlement privilégie l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables, en accord avec l'objectif 3 de l'axe 2 qui vise à inscrire le territoire dans la transition énergétique.

Concernant les performances énergétiques, le règlement dispose des principes permettant de développer des dispositifs d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant, dans la limite de la prise en compte des qualités architecturales et patrimoniales du bâti et de la pérennité de la fonctionnalité des cheminements qui peuvent être le cas échéant impactés par ces dispositifs. Il s'agit d'inscrire pleinement le territoire dans la transition énergétique, conformément aux objectifs inscrits dans le PADD (objectif 3 de l'axe 2).

De plus, outre la maîtrise des consommations énergétiques, le règlement favorise l'installation des dispositifs d'énergie renouvelables en autorisant un dépassement de hauteur sous réserve d'une intégration paysagère harmonieuse.

## **Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### *Le traitement des espaces libres*

Dans le but de développer les potentialités écologiques du tissu urbain et de favoriser le maintien de corridors fonctionnels au sein de la trame verte urbaine, plusieurs règles sont édictées afin d'assurer la végétalisation des espaces libres : maintien des éléments végétalisés existants, composition d'espaces verts d'un seul tenant, compensation lors d'un abattage d'arbre, obligation de plantations d'espèces locales et de strates diversifiées, plantations des espaces de stationnement...

### *La part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables*

En lien avec l'article L151-22 du Code de l'Urbanisme il a été choisi de déterminer un coefficient de biotope se distinguant en espaces verts de pleine terre et en espaces verts complémentaires auxquels est adjoint un système de pondération pour prendre en compte leurs potentiels écologiques différenciés.

Cet outil permet d'instaurer une dimension qualitative à la végétalisation des parcelles en venant pondérer la participation de chaque type d'espace à l'effort fixé à atteindre sur la zone. Il permet également au pétitionnaire de trouver un équilibre entre qualité et quantité des espaces végétalisés lors des projets.

Le développement et le renforcement des atouts de la ville-jardin sont ainsi assurés à travers cet outil. Ce pourcentage d'espaces verts permet aussi de participer ponctuellement au maintien de corridor écologique au sein de la trame urbaine.

Pour rappel : Les espaces verts complémentaires sont des espaces dont la nature peut varier, selon les possibilités de végétalisation existantes sur chaque terrain.

L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires est calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
- 0,7 pour les espaces verts sur dalles comprenant au moins 0,80 m de terre végétale, ou les toitures végétalisées ;
- 0,4 pour les surfaces semi-ouvertes (pavés drainants et/ou alvéolés, stabilisés et matériaux granulaires, parkings perméables, platelages en bois...) et les espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre végétale inférieure à 0,80 m ;
- 0,2 pour les murs végétalisés ;
- 0 pour les surfaces imperméabilisées.

Zone	PLU	Justifications
UH	30% dont 15% d'espaces de pleine terre et 15% d'espaces verts complémentaires	Dans ce secteur de centre-ville dense, une part égale d'espaces verts de pleine terre et d'espaces verts complémentaires est demandée. Elle permettra une certaine souplesse dans la réalisation des projets de construction tout en assurant une part importante de végétalisation du centre-ville, assurant également sa qualité paysagère, dans la continuité des objectifs de la ville-jardin.
UT	45% dont 30% d'espaces de pleine terre et 15% d'espaces verts complémentaires	Secteur de transition entre un tissu pavillonnaire (UR) et le centre-ville (UH), une part importante d'espaces verts est déclinée de manière à assurer la qualité paysagère de l'ensemble. Toutefois la part

		des espaces verts complémentaires est plus importante qu'en zone UR de manière à assurer le développement de nouvelles formes de végétalisation et à apporter plus de souplesse aux projets.
UC	30% dont 20% d'espaces de pleine terre et 10% d'espaces verts complémentaires	Dans ces secteurs d'habitat collectif présentant des espaces libres de cœurs d'ilots d'importance, il a été choisi de favoriser une large part d'espaces verts tout en instaurant un coefficient d'espaces verts complémentaires non négligeable de manière à apporter une certaine souplesse à la réalisation d'éventuels projets.
UCa	50% dont 35% d'espaces de pleine terre et 15% d'espaces verts complémentaires	La part d'espaces verts est ici plus importante qu'en secteur UC en raison de la proximité immédiate des espaces naturels et notamment des jardins potagers. Ce secteur a ainsi vocation à former une lisière qualitative à ces espaces.
UCb	30% dont 20% d'espaces de pleine terre et 10% d'espaces verts complémentaires	Dans ces secteurs d'habitat collectif présentant des espaces libres de cœurs d'ilots, il a été choisi de favoriser une large part d'espaces verts tout en instaurant un coefficient d'espaces verts complémentaires non négligeable de manière à apporter une certaine souplesse à la réalisation d'éventuels projets. De plus, afin d'harmoniser le secteur avec le quartier de Blanc-Mesnil à proximité, il a été choisi de se rapprocher des règles du PLU sans toutefois dénaturer le secteur.
UR	50% dont 40% d'espaces de pleine terre et 10% d'espaces verts complémentaires	Dans ces espaces pavillonnaires d'ensemble, une part importante d'espaces verts et d'espaces verts de pleine terre ont été déclinées de manière à assurer le maintien des ambiances paysagères qualitatives, mais aussi d'assurer la perméabilité des sols et le maintien d'espaces végétalisés formant des cœurs d'ilots qualitatifs.
UE	55% dont 45% d'espaces de pleine terre et 10% d'espaces verts complémentaires	Concernant le secteur accueillant de grands équipements de la commune, et notamment les espaces sportifs de type stade, ce secteur dispose d'un coefficient d'espaces verts de pleine terre important. Cela participe également à assurer le maintien d'espaces ouverts et végétalisés en continuité des espaces naturels attenants.
UI	40% dont 30% d'espaces de pleine terre et 10% d'espaces verts complémentaires	Concernant les secteurs logistiques et industriels de la commune, il est prévu sur ces espaces de maintenir une large part d'espaces libres dont la majeure partie devra être de pleine terre de manière à réduire l'imperméabilisation de ces

		secteurs.
UZ	20% dont 10% d'espaces de pleine terre et 10% d'espaces verts complémentaires	Sur le secteur aéroportuaire, d'ores et déjà largement imperméabilisé, un coefficient de biotope est réglementé afin de répondre aux enjeux globaux de limitation de l'imperméabilisation notamment transcrit au sein du SAGE Croult Enghien Vieille Mer.
UZa	25% dont 20% d'espaces de pleine terre et 5% d'espaces verts complémentaires	Sur ce secteur accueillant notamment les activités du musée de l'Air, est décliné un coefficient d'espaces verts avec une large part d'espaces verts permettant le développement des projets tout en restreignant l'imperméabilisation.
N	Non réglementé	De par leur vocation naturelle et la forte limitation de la constructibilité, aucune part de surface éco-aménageables n'a été déterminée.
AU	30% d'espaces verts	Sur ce secteur ayant vocation à supporter un projet d'aménagement d'envergure, il est décliné une part globale d'espaces verts permettant d'apporter une certaine souplesse dans sa réalisation tout en confortant un minimum d'espaces favorables au développement de la biodiversité.

### **Article 6 : Stationnement**

Il a été recherché un juste équilibre entre la réduction de la place du stationnement sur les voies publiques et la limitation des incitations à l'usage de la voiture, par un stationnement privé qui serait trop présent dans la conception des nouvelles constructions. Par ailleurs, dans la zone AUJop, dans l'optique d'une réduction de l'emplacement dédié à la voiture, une spécificité a été précisée dès lors que le programme de constructions présente une mixité des destinations afin de privilégier la mutualisation du stationnement.

Les normes de stationnement définies se sont appuyées sur les dispositions du Plan des déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF), qui :

- Restreint le nombre de places exigibles dans les secteurs situés à proximité des gares pour les constructions à usage de bureaux, en prescrivant des normes maximales (au maximum 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée) ;
- Limite le nombre de places exigibles pour les constructions à destination de logement au travers d'une norme plancher inférieure ou égale à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages ;
- Renforce les exigences en matière de places pour les cycles non motorisés.

La loi de simplification pour la vie des entreprises (ou loi Macron) assouplit les règles pour l'habitat à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre (article L151-35 du Code de l'urbanisme). Des normes minimums ont été fixées pour les constructions :

- Au minimum 0,5 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat ;
- Au minimum 1 place pour les autres logements.

Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination, d'une surface de plancher ou encore d'une surface de vente. Ces règles permettent d'adapter le stationnement aux réels besoins.

A l'exception des normes de stationnement automobile pour les constructions à destination de bureaux, les règles édictées pour les autres destinations expriment une norme plafond minimum.

Concernant le développement de l'offre de stationnement vélo, les prescriptions du PDUIF ont été reprises dans leur ensemble soit :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation groupant plus de 2 logements, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En outre, le PLU mentionne que l'espace destiné au stationnement vélo devra être sécurisé et aisément accessible depuis le(s) point(s) d'entrée de la construction.

### 3. Equipement et réseaux

#### **Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

##### *Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public*

Les règles de l'article 7 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Toutes les zones urbaines sont concernées par ces mêmes règles.

La commune de Dugny a choisi plusieurs outils pour le respect de ces principes. Elle précise que pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Des conditions d'accès aux voies d'une largeur minimale de 3,5 mètres sont imposées afin de créer des conditions de confort et de sécurité pour les riverains comme pour les personnes circulant sur l'espace public.

##### *Les conditions de desserte par les services publics de collecte des déchets*

Afin de répondre à des enjeux sanitaires et paysagers mais aussi aux orientations fixées à l'objectif 3 de l'axe 2 du PADD qui recherche l'exemplarité dans la gestion des déchets, le règlement prend des dispositions pour assurer le stockage et la collecte des déchets des futures constructions.

#### **Article 8 : Desserte par les réseaux**

##### *Les conditions de desserte par les réseaux d'eau potable et d'eaux usées*

Pour des motifs sanitaires et de services publics, le règlement oblige toute nouvelle construction ou installation à se raccorder aux réseaux d'adduction en eau potable et au réseau collectif d'assainissement, selon les réglementations en vigueur.

Toujours en lien avec la réglementation en vigueur, le règlement du PLU décline des obligations de pré-traitement et encadre les rejets d'eaux non domestiques et d'eaux pluviales ayant ruisselées, dans les réseaux.

L'assainissement non collectif n'est autorisé qu'en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif. Cela permet ainsi de limiter d'éventuelles pollutions diffuses des milieux.

##### *Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols/ débits des eaux pluviales*

Le règlement du PLU privilégie les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales en lien avec le PADD (objectif 3 de l'axe 2), sous réserve des faisabilités techniques sur les zones concernées. Dans le cas contraire, un débit de fuite maximal autorisé est déterminé, conformément au règlement départemental. Ces dispositions permettent ainsi d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales et notamment de limiter le phénomène de ruissellement, générateur de risques. Elles limitent aussi les possibilités de pollutions diffuses des eaux qui ruissellent.

### Les conditions de desserte par les infrastructures et réseaux de communication électronique

Cet article offre la possibilité de règlementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques.

Ainsi toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

Par ailleurs, dans un souci d'esthétique, de qualité paysagère et de fonctionnalité, l'article précise que les raccordements devront être mis en souterrain et être regroupés sous le trottoir.

## IV. Complémentarité des OAP et du zonage/règlement

Le PLU de Dugny comporte 3 OAP. Leurs dispositions sont complémentaires avec le plan de zonage et le règlement selon deux types de lien :

- les OAP précisent les dispositions du zonage et du règlement par une localisation ou un principe plus détaillé ;
- les OAP affichent des orientations d'aménagement qui ne sont pas traduites dans le zonage et le règlement, qui restent de l'ordre de grands principes.

### 1. OAP 1 : Pour un centre-ville réunifié autour de la place Gabriel Péri

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
<b>Aménagement urbain</b>		
Définir une composition urbaine de qualité qui accompagne l'intensification du centre-ville	Création d'une zone UH délimitant le centre-ville historique de la commune et d'une zone UT dite de « transition » permettant son élargissement.  Mise en place de règles permettant d'intensifier les gabarits des constructions existantes tout en confortant le sentiment de proximité : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Hauteur : R+3</li><li>▪ Implantation : Alignement</li><li>▪ Emprise au sol : 60%</li></ul>	L'OAP précise en formulant des objectifs qualitatifs à atteindre
Offrir une meilleure visibilité à l'hôtel de ville de Dugny	<i>Aucune disposition, type emplacement réservé, n'est intégrée au zonage/règlement</i>	L'OAP donne des orientations : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Etudier l'opportunité d'ouvrir la mairie sur le centre-ville en créant une percée visuelle en direction de la place Gabriel Péri ;</li><li>▪ Réinvestir, en partie, le bâtiment EVH pour accueillir les services administratifs de la mairie tout en réhabilitant la construction pour optimiser l'agencement des volumes et lui assurer une meilleure insertion urbaine</li></ul>

Poursuivre l'aménagement de l'espace public	<i>Aucune disposition, type emplacement réservé, n'est intégrée au zonage/règlement</i>	<p>L'OAP donne des orientations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre une harmonisation du traitement urbain sur la place Gabriel Péri pour en faire un espace fédérateur et animé qui facilite son appropriation par les piétons (mobilier urbain, végétalisation, matériaux de revêtement, etc.) ;</li> <li>Ajouter la halle du marché sur la place Gabriel Péri pour développer de nouvelles fonctions lors des périodes hors marché</li> </ul>
<b>Déplacement et stationnement</b>		
Marquer davantage l'entrée du centre-ville en pacifiant les flux et en permettant une cohabitation entre les modes de déplacement	<i>Aucune disposition, type emplacement réservé, n'est intégrée au zonage/règlement</i>	<p>L'OAP donne des orientations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Conforter les aménagements d'ores-et-déjà engagés (revêtement, aménagements florales, mobilier urbain, etc.) pour affirmer l'entrée du centre-ville historique ;</li> <li>Etudier l'opportunité de réaliser une zone de rencontre aux abords immédiats de la place pour renforcer le sentiment de proximité et « l'esprit village » ;</li> <li>Garantir un cheminement cyclable continu en poursuivant les aménagements en centre-ville ;</li> <li>Sécuriser et faciliter les traversées piétonnes, notamment pour les personnes à mobilité réduite.</li> </ul>
Anticiper le report de flux éventuel sur la voirie secondaire en adaptant les tronçons de « contournement » et en travaillant la signalétique	<i>Aucune disposition, type emplacement réservé, n'est intégrée au zonage/règlement</i>	/
Engager une restructuration des avenues Lorenzi et de la 2nd Division Blindée pour renforcer l'urbanité de ces secteurs	Mise en place d'une inscription graphique pour maintenir et/ou développer les alignements d'arbres présents sur le secteur	L'OAP précise en localisant ces linéaires
Optimiser les espaces de stationnement sur la place Gabriel Péri et favoriser la mise en place de stationnement courte durée pour permettre une meilleure rotation des véhicules	<i>Aucune disposition, type emplacement réservé, n'est intégrée au zonage/règlement</i>	/



Développer la requalification de la place en connexion avec le Parc Georges Valbon en pérennisant sa visibilité et son accessibilité depuis la rue Guynemeyer.	<i>Aucune disposition, type emplacement réservé, n'est intégrée au zonage/règlement</i>	/
Composition paysagère et inscription au sein de la Trame verte et Bleue		
Renforcer la trame verte structurante qui maille le secteur	Le zonage identifie l'espace vert Guynemer et le mail de la Caserne de Rose en espace vert paysager au titre des prescriptions graphiques. Les alignements d'arbres sont également identifiés au titre des prescriptions graphiques.	L'OAP précise en localisant ces espaces et en qualifiant les objectifs de préservation.
Valoriser la qualité paysagère et architecturale qui caractérise la ville	Le règlement dispose de règles qualitatives permettant d'assurer la bonne intégration des futures constructions dans la trame existante.	L'OAP précise l'objectif d'assurer la bonne intégration des futures constructions.  L'OAP donne des orientations pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ouvrir des vues</li> <li>▪ Préserver et valoriser les éléments de patrimoine témoin de l'époque de la reconstruction</li> </ul>
Concevoir la requalification du secteur selon des principes durables	Le règlement dispose à l'article 4.2 des dispositions communes, des règles permettant de favoriser la réhabilitation thermique du bâti. Le règlement dispose également à l'article 8.3 des dispositions communes, des règles visant le développement des méthodes de gestion alternative des eaux pluviales.	L'OAP précise en réaffirmant les règles inscrites au règlement.

## 2. OAP 2 : Le nouveau quartier sud de Dugny, un secteur en devenir

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
Aménagement urbain		
Créer un nouveau quartier au service des habitants comme des ambitions métropolitaines du secteur	Création d'une zone AU mixte délimitant le futur secteur de projet sur les franges sud du parc de l'Aire des Vents.  Un règlement de zone qui autorise l'ensemble des destinations nécessaire à la qualité de vie de quartier.	L'OAP précise en formulant les attentes autour de ce nouveau quartier et en localisant le futur secteur de projet (localisation de principe)

Relier le tissu urbain environnant de manière qualitative	Mise en place de règles permettant des gabarits des constructions différenciés et généreux tout en accordant une place généreuses aux espaces verts et en respectant les vues en directions du parc de l'Aire des Vents : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hauteur : R+6</li> <li>▪ Implantation : /</li> <li>▪ Emprise au sol : 60% (excepté dans le secteur zone AUjop-1)</li> <li>▪ Espaces verts : 30%</li> </ul>	L'OAP précise en formulant des objectifs qualitatifs à respecter
Mettre en œuvre une densification urbaine à « faible impact » en permettant la réalisation de nouveaux logements	Classement du secteur du Colonel Rosannof en zone UC pour encourager son renouvellement et favoriser l'implantation de logements intermédiaires ou de petits collectifs.	L'OAP précise en formulant des objectifs qualitatifs à respecter  L'OAP donne des orientations pour garantir une performance optimale des nouveaux bâtiments et rechercher une approche bioclimatique.
Permettre une meilleure cohabitation entre les bâtiments d'activités et ceux à usage d'habitation sur la Comète	En zone UI, mise en place de règles autorisant sous condition l'implantation de construction à destination d'industrie sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les zones résidentielles alentours	L'OAP précise en formulant des pistes d'actions
<b>Déplacement et stationnement</b>		
Traiter la nouvelle gare T11 « Dugny-La Courneuve » comme un objet intégré aux dynamiques du quartier et devenant une porte d'entrée du territoire	Zone NL créée pour accompagner un cheminement depuis le cœur de ville vers cette nouvelle gare	L'OAP précise en formulant des pistes d'actions
Offrir au nouveau quartier une desserte interne de qualité	Un emplacement réservé situé à l'Est de l'OAP permet un report des flux motorisés.	L'OAP donne des orientations : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser la mise en place d'un maillage fin irriguant le quartier de manière pacifiée et laissant une place importante aux modes doux ;</li> <li>▪ Faciliter les modes de déplacement doux en développant des itinéraires qualitatifs et continus notamment en direction de la gare.</li> </ul>
Assurer des liaisons fonctionnelles qui tiennent compte de la fréquentation future du secteur	Un emplacement réservé situé à l'Est de l'OAP permet un report des flux motorisés.	L'OAP donne des orientations : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pacifier et sécuriser les axes structurants pour renforcer le sentiment de quartier.</li> </ul>

Faciliter l'accès et les déplacements sur le quartier de la Comète	<i>Aucune disposition, type emplacement réservé, n'est intégrée au zonage/règlement</i>	L'OAP donne une orientation : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Penser la trame viaire à créer en lien avec celle du quartier de la Comète .</li> </ul>
<b>Composition paysagère et inscription au sein de la Trame verte et Bleue</b>		
Qualifier les franges avec les milieux naturels protégés	<i>Aucune disposition, type emplacement réservé, n'est intégrée au zonage/règlement</i>	L'OAP donne des orientations pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Encadrer la fréquentation en délimitant des cheminements</li> <li>▪ Créer des transitions fonctionnellement écologiques.</li> </ul>
Requalifier les espaces de l'Aire des Vents	L'Aire des Vents bénéficie d'un zonage NI, naturel à vocation de loisirs et fait aussi l'objet d'une prescription graphique permettant d'assurer le développement de la biodiversité.	L'OAP précise en réaffirmant les objectifs traduits par le règlement.
Assurer la végétalisation de l'espace public et sa fonctionnalité écologique	Le règlement de chacune des zones (exceptées zone N et UZ), décline un objectif d'espaces verts à réaliser et notamment de pleine terre favorisant la perméabilité des sols. De même, les articles 5.1 des différentes zones décline des règles visant la diversification des strates.	L'OAP précise les règles édictées au règlement.  L'OAP affiche une orientation supplémentaire visant à développer un éclairage compatible avec la sécurisation de l'espace public et la vie faunistique nocturne.
Faire participer les emprises bâties à la construction d'une ville-jardin écologique	Le règlement de chacune des zones (exceptées zone N et UZ), décline un objectif d'espaces verts à réaliser, en espaces de pleine terre et en espaces verts complémentaires.	L'OAP précise les règles pour assurer le traitement des espaces libres non bâtis.  L'OAP affiche des orientations pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développer les espaces verts</li> <li>▪ Développer un bâti accueillant pour les espèces.</li> </ul>
Développer les services environnementaux des éléments végétalisés	Le règlement décline l'article 8.3 des dispositions communes des règles visant le développement d'une gestion alternative des eaux pluviales.	L'OAP précise les objectifs de développement de gestion alternative des eaux pluviales.  L'OAP affiche les autres fonctions des éléments végétalisés : temporisation des îlots de chaleur...
Garantir des percées visuelles sur les espaces naturels et paysagers	<i>Aucune disposition, type emplacement réservé, n'est intégrée au zonage/règlement</i>	L'OAP donne une orientation en visant le maintien de percées visuelles sur les espaces naturels et paysagers depuis le nouveau quartier.

### 3. OAP 3 : Trame verte et bleue

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
<b>Maintenir le caractère de ville-jardin et l'étendre lors des projets</b>		
Maintenir les espaces verts publics existants	Déclinaison au zonage des prescriptions graphiques de type Espaces Verts Paysagers assurant la protection d'un certain nombre d'espaces verts publics.	L'OAP précise la protection sur les espaces identifiés au zonage en affichant leur vocation. L'OAP affiche aussi ces objectifs sur les autres espaces verts publics qui ne feraient pas l'objet d'une prescription graphique.
Préserver les cœurs d'ilots des ensembles bâtis ouverts	Le zonage assure la protection de certains cœurs d'ilots à travers la prescription graphique d'espaces verts paysagers à protéger.	L'OAP précise la protection des espaces verts en cœurs d'ilots déjà identifiés au zonage. L'OAP complète aussi l'identification de ces espaces.  L'OAP affiche des orientations complémentaires (principe de résidentialisation, diversification des strates).
Améliorer le traitement qualitatif et végétalisé des espaces publics	Le zonage assure le maintien des alignements d'arbres à l'aide d'une prescription graphique de linéaires végétalisés.	L'OAP précise et réaffirme la protection des alignements d'arbres.  L'OAP affiche des orientations complémentaires comme le maintien des bandes enherbées et le développement de micro-écosystèmes aux pieds des arbres
Développer des aménagements qualitatifs végétalisés et multifonctionnels à l'occasion de requalifications de voiries, d'espaces publics ou d'espaces verts	Le règlement dispose à l'article 8.3 de privilégier la gestion alternative des eaux pluviales.	L'OAP précise le règlement en le renforçant vis-à-vis de la gestion alternative.  L'OAP affiche des objectifs complémentaires qui vise à assurer : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La poursuite du traitement en bandes enherbées et alignements d'arbres des espaces publics ou des voiries</li> <li>▪ La diversification des strates végétales utilisées lors des aménagements.</li> </ul>
Poursuivre la construction de la ville-jardin et développer ses aspects écologiques en lisière d'un milieu sensible, sur le nouveau quartier sud		L'OAP donne des orientations : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assurer une diversité des milieux et écosystèmes en sollicitant les différents espaces du quartier, des ilots mais aussi le bâti</li> <li>▪ Aménager des espaces de nature multifonctionnels</li> </ul>
<b>Redéfinir une lisière écologique et fonctionnelle</b>		
Créer un cheminement doux en lisière du parc	<i>Aucune disposition, type emplacement réservé, n'est intégrée au zonage/règlement</i>	L'OAP donne une orientation visant la création d'un cheminement doux en lisière du parc.
Requalifier les entrées existantes des parcs et créer de nouveaux accès	<i>Aucune disposition, type emplacement réservé, n'est intégrée au zonage/règlement</i>	L'OAP donne des orientations : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développer des entrées plus accueillantes et bénéficiant d'un traitement uniforme</li> <li>▪ Requalifier l'espace public depuis les axes principaux</li> </ul>

Développer des séquences qui rythment le cheminement de la lisière	<p>Le zonage identifie en prescriptions graphiques les deux secteurs de jardins cultivés situés au nord de la commune.</p> <p>Le zonage classe également en zone UE dédiées aux équipements les espaces sportifs participant à la lisière.</p>	<p>L'OAP précise la préservation des espaces existants d'équipements et de jardins cultivés qui participent d'ores et déjà à la constitution de la lisière.</p> <p>L'OAP affiche l'ambition complémentaire de développer ce type d'espaces sportifs et cultivés ailleurs la lisière des parcs.</p> <p>L'OAP donne une orientation visant à développer des aménagements écologiques et pédagogiques visant la préservation de la biodiversité sur la lisière.</p>
Anticiper et encourager le projet de réouverture de la Vieille Mer	Le zonage décline une prescription graphique dédiée à la protection des berges des cours d'eau.	L'OAP précise l'ambition inscrite au zonage.
Travailler la lisière par différentes strates arborée, arbustive et herbacée pour créer des milieux diversifiés favorables à la biodiversité	A l'article 5.1, le règlement vise une conception des espaces libres qui doit privilégier la diversité des strates végétales.	L'OAP précise le règlement en réitérant l'objectif de décliner différentes strates afin d'assurer la création de milieux diversifiés favorables à la biodiversité.
Aménager des vues sur le parc	<i>Aucune disposition, type emplacement réservé, n'est intégrée au zonage/règlement</i>	L'OAP donne des orientations visant l'aménagement de vues depuis le cheminement de la lisière vers le parc afin d'inciter à sa découverte.
Protéger les zones écologiques sensibles	<i>Aucune disposition, type emplacement réservé, n'est intégrée au zonage/règlement</i>	<p>L'OAP donne des orientations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Encadrer la fréquentation par des aménagements légers et conforter le potentiel d'accueil</li> <li>▪ Mesurer la compatibilité des fonctionnalités écologiques avec les usages</li> </ul>

## V. Documents cadres

Le Plan local d'urbanisme s'inscrit dans un cadre règlementaire global et doit être compatible avec des documents de rang supérieur suivant au titre de l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme :


- le Plan des déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) et le Plan Local des Déplacements (PLD).








En l'absence de SCoT, le PLU de Dugny est également concerné dans un rapport de compatibilité, au titre l'article L131-7 du Code de l'Urbanisme, par :

- le Schéma Directeur de la région Ile-de-France (SDRIF),
- le Contrat de Développement Territorial du pôle métropolitain du Bourget ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France (SRCE)
- Le Schéma pour un Environnement Vert en Seine-Saint-Denis,
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2010-2015,
- Le Plan de Gestion des Risques Inondation 2016-2021,
- Le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer,
- Le Schéma Régional de Climat, de l'Air et de l'Energie d'Ile-de-France (SRCAE) d'Île-de-France.

Par ailleurs il doit être conforme aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP), au Plan de Prévention des Risques (PPR) ou auquel cas du Plan Particulier d'Intervention (PPI).

Enfin il faut noter que le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) est actuellement en cours d'élaboration à l'échelle de Paris Terre d'Envol.

Documents supracommunaux	Orientations et objectifs des documents supra-communaux	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Dugny
<p><b>Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)</b></p>	<p>Le SDRIF a été approuvé le 27 décembre 2013, il définit le projet d'aménagement et de développement de l'espace francilien à l'horizon 2030. Dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité de l'ancien PLU de Dugny, le SDRIF a par ailleurs été modifié en 2019 pour le projet des JOP 2024.</p> <p>Les principales orientations pour la ville de Dugny :</p> 	<p><u>PADD</u></p> <p>Le PLU de Dugny s'inscrit dans les objectifs du SDRIF. Il affirme la nécessaire inscription de la commune dans les logiques métropolitaines tout en assurant la préservation des grands équilibres nocéens et la qualité du cadre de vie.</p> <p><i>Habitat</i></p> <p>Le PADD prévoit de perpétuer la croissance démographique et de répondre aux besoins des ménages en produisant une offre de logement satisfaisante en quantité comme en qualité à travers sa participation à l'effort régional de production de logements et répondre aux besoins des habitants, actuels et futurs (axe 1, objectif 1) grâce à la réalisation d'au moins 1220 logements à horizon 2025.</p> <p>Le PADD ambitionne également un rééquilibrage du parc social avec au</p>

	<p>La commune de Dugny est particulièrement concernée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des espaces urbanisés à optimiser : </li> <li>▪ Des quartiers à densifier à proximité d'une gare : </li> <li>▪ Des secteurs à fort potentiel de densification : </li> <li>▪ Les espaces en eaux à préserver et à valoriser : </li> <li>▪ Les espaces verts et les espaces de loisirs à préserver et à valoriser : </li> <li>▪ Un espace vert d'intérêt régional à créer en limite nord : </li> <li>▪ Deux continuités écologiques à préserver et à valoriser, l'une orientée nord/ sud et passant par les pelouses de l'aéroport du Bourget et de l'Aire des Vents, l'autre au sud longeant le parc Georges Valbon : </li> </ul> <p><u>Renouveau urbain :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 10% minimum dans les « espaces urbanisés à optimiser », qui couvrent une grande partie de la commune, au centre et au nord de la commune. Les espaces naturels ne sont pas concernés.</li> <li>• Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 15% minimum à proximité des gares</li> <li>• Des secteurs à fort potentiel de densification :</li> </ul> <p><u>Habitat :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des secteurs densification des espaces d'habitat ;</li> <li>• Participer à l'objectif de construction de 70 000 logements par an à l'échelle de la Région Ile-de-France ;</li> <li>• Viser 30% de logements locatifs sociaux à l'échelle métropolitaine pour accroître l'offre de logements abordables et la mixité sociale.</li> </ul> <p><u>Commerce :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcer les centres villes existants et leur armature commerciale.</li> <li>• Eviter les nouvelles implantations commerciales diffuses.</li> <li>• Orienter la création de nouveaux commerces dans des zones existantes, déjà dédiées aux commerces.</li> </ul> <p><u>Economie :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Participer à la création de 28 000 emplois par an à l'échelle régionale ;</li> <li>• Permettre un équilibre habitat-emploi en Ile-de-France ;</li> <li>• La localisation des espaces de construction de bureaux doit être guidée par la recherche d'une accessibilité optimale et en lien avec le principe de mixité fonctionnelle et sociale ;</li> <li>• Les polarités économiques doivent être structurées et renforcées ;</li> <li>• La diversité économique doit être renforcée et la conversion écologique et sociale de l'économie favorisée.</li> </ul> <p><u>Equipements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La densification des espaces existants ;</li> <li>• La requalification des équipements existants ;</li> <li>• De nouvelles implantations sur des sites bien desservis par les transports en commun et les circulations douces ;</li> <li>• La localisation des grands équipements à proximité</li> </ul>	<p>moins 20% de logements sociaux dans la construction, la réalisation de petits logements pour répondre à la décohabitation des ménages ainsi que l'accroissement de l'offre en logement familial.</p> <p><i>Commerce/ Mixité fonctionnelle</i></p> <p>Pour répondre aux objectifs du SDRIF, le PADD prévoit dans l'axe 1, objectif 2, de poursuivre la mise en valeur du centre-ville pour en faire une véritable centralité structurante. Ainsi l'offre en commerces et services sera conforté, la Place Gabriel Péri repositionnée comme un véritable espace public vecteur d'animations et les pôles commerciaux de proximité seront maintenus afin d'éviter l'implantation diffuse de commerces.</p> <p><i>Développement économique</i></p> <p>La création d'emplois ainsi que le rééquilibrage du ratio habitat-emploi sont inscrits dans le PADD de Dugny (axe 3, objectif2). Ces objectifs se traduisent par une volonté de diversification du tissu économique de la commune, par le projet de restructuration et de revalorisation du quartier de la Comète ainsi que par un positionnement économique affirmé autour de l'aéronautique.</p> <p><i>Mobilité</i></p> <p>Le PADD prévoit la promotion d'une mobilité vertueuse (axe1/obj.3), en vue de réduire la place de la voiture individuelle. Il s'agit de favoriser l'usage des transports collectifs (s'appuyer sur l'arrivée des projets de transports en commun structurants sur Dugny et optimiser la desserte existante), de réorganiser le stationnement sur la commune mais également de développer le réseau de liaisons douces.</p> <p>Le PADD traduit les orientations du SDRIF en matière de trame verte et bleue à travers l'axe 2, en favorisant une logique de renouvellement urbain en priorité, la préservation de la présence végétale au sein du tissu bâti de Dugny (cœur d'ilot, espaces, verts, alignements d'arbres, etc), aussi en ciblant les grands réservoirs et corridors écologiques du territoire que</p>
--	---	--

	<p>d'une gare du réseau de transports en commun de niveau métropolitain ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'intégration environnementale des grands équipements ;</li> <li>• Garantir l'accès à des équipements et des services publics de qualité ;</li> <li>• Valoriser les équipements attractifs.</li> </ul> <p><u>Transports :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre la mobilité quotidienne des personnes, fondée sur un développement massif du recours aux transports collectifs et aux modes actifs (document d'orientations règlementaires) ;</li> <li>• Renforcer le réseau de transports collectifs par, notamment, la fiabilisation et la modernisation des RER et du réseau ferré existant ;</li> <li>• Favoriser le développement du travail à distance par le développement des réseaux numériques et le déploiement du très haut débit ;</li> <li>• Permettre la mutualisation d'espaces de stationnement.</li> </ul> <p><u>Trame Verte et Bleue :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte dans les projets de densification et d'extension urbaine la préservation des ressources et des milieux en eaux à long terme : respecter l'écoulement naturel des cours d'eau, permettre la réouverture des rivières urbaines et les soustraire aux réseaux d'assainissement, en réservant une marge de recul suffisante à leur renaturation, aménager des espaces ouverts végétalisés au bord de l'eau, reconnecter les annexes hydrauliques des cours d'eau (bras morts, noues), préserver les berges non imperméabilisées et favoriser le rétablissement de celles urbanisées à l'occasion des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain</li> <li>• Préserver le caractère multifonctionnel des continuités écologiques</li> <li>• Eviter les impacts des projets d'infrastructures sur les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques</li> <li>• Pérenniser la vocation des espaces verts publics, valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense et optimiser l'ensemble des fonctions de ces espaces</li> <li>• Réserver des emprises foncières dans les zones carencées en espaces verts, notamment dans les opérations de renouvellement urbain</li> </ul> <p><u>Paysage :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser les grands paysages d'Île-de-France, notamment les reliefs qui seront aménagés pour préserver et valoriser ces belvédères naturels qui offrent des vues sur la région.</li> </ul> <p><u>Risques et nuisances :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduire la vulnérabilité de la ville aux risques, aux pollutions et aux nuisances</li> <li>• Lutter contre l'imperméabilisation des sols</li> </ul>	<p>constituent notamment le parc Georges Valbon et le parc de l'Aire des Vents, les espaces ouverts de l'aéroport, et les espaces de nature en ville. Le PADD inscrit également l'opportunité de renforcer la présence de la nature et le maintien des corridors écologiques en développant la trame verte et bleue lors de projets.</p> <p>Le PADD inscrit la valorisation du cadre paysager et patrimonial qui fonde l'identité de la ville de Dugny en préservant à la fois le patrimoine bâti, témoin de l'histoire communal, et la mise en valeur des espaces publics porteurs d'ambiances urbaines qualitatives.</p> <p>Le PADD développe des orientations visant à maîtriser les risques sur le territoire communal afin de notamment limiter la vulnérabilité des populations notamment vis-à-vis du risque inondation mais aussi en lien avec les nuisances, notamment les nuisances sonores liées à l'aéroport du Bourget.</p> <p>Le PADD vise à inscrire Dugny dans la transition énergétique. Il décline dans ce sens des orientations visant à maîtriser les consommations d'énergie des secteurs du bâti et des transports mais aussi à soutenir le développement des énergies renouvelables.</p> <p>Le PADD développe également une orientation visant la maîtrise des interactions entre la ville et son environnement en termes de gestion de la ressource en eau (eau potable, gestion alternative des eaux pluviales), mais aussi en termes de gestion durable des déchets.</p> <p><u>OAP</u></p> <p>Le PLU de Dugny comporte trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP), deux sectorielles, et une thématique.</p> <p>Les deux OAP sectorielles ont été définies sur les secteurs du centre-ville réunifié autour de la place Gabriel Peri et le nouveau quartier sud de Dugny, secteurs privilégiés de densification et de renouvellement urbain.</p> <p>Elles comportent des orientations qui s'inscrivent dans les objectifs du SDRIF :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des orientations prônant la densification, notamment à travers des projets de renouvellement urbain</li> </ul>
--	---	--



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rechercher une utilisation raisonnée des sites pollués</li> <li>• Proscrire la localisation de nouvelles activités à risque important pour la population</li> <li>• Privilégier un cycle de l'eau plus naturel en favorisant l'infiltration des eaux pluviales</li> </ul> <p><u>Energie-Climat :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Atteindre le facteur 4 à l'horizon 2050 et la transition énergétique</li> <li>• Réduire la vulnérabilité de la région</li> <li>• Structurer des bassins de déplacements moins dépendants de la voiture individuelle</li> <li>• Privilégier des espaces bâtis économes en ressources</li> <li>• Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 15% minimum dans les espaces à densifier à proximité des gares</li> </ul> <p><u>Gestion de l'eau :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer un accès équitable et durable aux ressources en eau</li> <li>• Garantir les grands équipements techniques essentiels au fonctionnement de la région métropolitaine</li> <li>• Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques, notamment liées à l'assainissement</li> </ul> <p><u>Gestion des déchets :</u> Améliorer la valorisation des déchets</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des orientations prônant la mixité fonctionnelle</li> <li>▪ Des orientations en faveur du cadre de vie et de la préservation/affirmation de la trame verte et du cadre de vie</li> <li>▪ Des orientations permettant la construction de logements</li> <li>▪ Des orientations en faveur de la diversification dans le but de faciliter les parcours résidentiels</li> <li>▪ Des orientations en faveur de la dynamique commerciale</li> <li>▪ Des orientations en faveur des déplacements doux</li> </ul> <p>Une OAP thématique Trame verte et bleue a été déclinée dans le PLU de Dugny et assure la traduction des objectifs du SDRIF liés à la TVB. Elle vise ainsi à maintenir et à préserver les grands réservoirs de biodiversité et corridors écologiques du territoire, à conserver le maillage de la trame urbaine végétale qui assure des espaces relais de la TVB, à favoriser la biodiversité. Outre la préservation de l'existant, l'OAP vise également à développer et amplifier les espaces de nature lors de projets d'aménagements d'espaces publics et de construction. Enfin, elle met en valeur la multifonctionnalité de ces espaces en valorisant notamment leur fonction sociale, productive et support de liaison douce (ex par la création de cheminement doux en lisière du parc de George Valbon).</p> <p><u>Règlement/zonage</u></p> <p>Le règlement du PLU de Dugny édicte également plusieurs prescriptions visant la qualité environnementale du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une vaste zone Nn2000 préservée sur les espaces du Parc Georges Valbon pour empêcher toutes nouvelles constructions qui pourraient impacter et dégrader le milieu, mais également un classement en zone NI du site de la Pigeonnière et du parc de l'Aire des Vents, afin d'éviter l'urbanisation de ces espaces riches pour la biodiversité.</li> <li>▪ La déclinaison de</li> </ul>
--	---	--

		<p>prescriptions graphiques assurant la préservation d'espaces de nature en ville traduisant les corridors écologiques et préservant leur fonctionnalité dans la trame urbaine et mettant également en valeur leur multifonctionnalité : ont également été définies et viennent compléter les outils de protection de la trame verte et bleue et de la biodiversité. Ont ainsi été déclinés des espaces verts paysagers, des alignements d'arbres, 2 zones de jardins potagers, 2 mares avec un rayon de 10 m autour de chacune empêchant toute construction et des linéaires de berges avec une bande de 5 m de part et d'autre.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La déclinaison de coefficient de biotope assurant la préservation des qualités paysagères du tissu nocéen et même que le maintien de continuités écologiques en pas japonais</li> <li>▪ La mise en place de règles favorisant des performances environnementales renforcées en termes de gestion de l'eau ou de matériaux performants, limitant les impacts sur les ressources naturelles</li> </ul>
<p><b>Contrat de Développement Territorial : le pôle métropolitain du Bourget</b></p>	<p>La ville de Dugny est concernée par le CDT du pôle métropolitain du Bourget signé le 13 janvier 2014. Ce contrat doit permettre la mise en place des objectifs suivants dans chacune des thématiques :</p> <p><u>Développement économique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer de nouveaux emplois et améliorer le taux d'emploi local</li> <li>- Créer les conditions de réussite de la mise en œuvre du développement économique</li> </ul> <p><u>Habitat :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Répondre aux importants besoins en logements</li> <li>- Garantir une typologie de logements variée et un équilibre entre logements sociaux et privés pour permettre les parcours résidentiels</li> <li>- Différencier et territorialiser la stratégie logement</li> </ul> <p><u>Transports :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer l'usage des transports en commun et les modes actifs</li> <li>- Améliorer l'offre en transports commun</li> </ul>	<p><u>PADD</u></p> <p>La création d'emplois ainsi que la mise en œuvre du développement économique sont inscrits dans le PADD de Dugny (axe 3, objectif2). Ces objectifs se traduisent par une volonté de diversification du tissu économique de la commune, par le projet de restructuration et de revalorisation du quartier de la Comète ainsi que par un positionnement économique affirmé autour de l'aéronautique.</p> <p>Le PADD prévoit de perpétuer la croissance démographique et de répondre aux besoins des ménages en produisant une offre de logement satisfaisante en quantité comme en qualité à travers sa participation à l'effort régional de production de logements et répondre aux besoins des habitants, actuels et futurs (axe 1, objectif 1) grâce à la réalisation d'au</p>

	<p>structurants</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en cohérence le réseau de bus avec la nouvelle desserte</li> <li>- Repenser le maillage viaire</li> <li>- Permettre une mobilité durable</li> </ul> <p><u>Urbanisme :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intensifier l'urbanisation pour développer le pôle métropolitain et améliorer la qualité de vie</li> <li>- Relier et requalifier pour développer</li> <li>- Promouvoir un aménagement durable du territoire</li> <li>- Mettre en valeur le patrimoine architectural historique et le grand paysage</li> </ul> <p><u>Environnement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préparer la transition énergétique du territoire</li> <li>- Garantir la protection des ressources et des milieux naturels</li> <li>- Renforcer l'attractivité du territoire en réduisant les risques et les nuisances</li> <li>- Généraliser les bonnes pratiques du territoire</li> </ul>	<p>moins 1220 logements à horizon 2025.</p> <p>Le PADD ambitionne également un rééquilibrage du parc social avec au moins 20% de logements sociaux dans la construction, la réalisation de petits logements pour répondre à la décohabitation des ménages ainsi que l'accroissement de l'offre en logement familial.</p> <p>Le PADD prévoit de favoriser l'usage des transports collectifs (s'appuyer sur l'arrivée des projets de transports en commun structurants sur Dugny et optimiser la desserte existante), de réorganiser le stationnement sur la commune mais également de développer le réseau de liaisons douces. (axe1/obj.3).</p> <p>Le PADD développe également une orientation visant la maîtrise des interactions entre la ville et son environnement en termes de gestion de la ressource en eau (eau potable, gestion alternative des eaux pluviales), mais aussi en termes de gestion durable des déchets afin de lancer le territoire dans sa transition énergétique.</p> <p><u>OAP</u></p> <p>Trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont établies dans le PLU, deux sectorielles, et une thématique.</p> <p>Les deux OAP sectorielles ont été définies sur les secteurs du centre-ville réuni autour de la place Gabriel Peri et le nouveau quartier sud de Dugny, secteurs privilégiés de densification et de renouvellement urbain.</p> <p>Elles comportent des orientations qui s'inscrivent dans les objectifs du CDT :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des orientations prônant la densification, notamment à travers des projets de renouvellement urbain</li> <li>• Des orientations prônant la mixité fonctionnelle</li> <li>• Des orientations en faveur du cadre de vie et de la préservation/affirmation de la trame verte et du cadre de vie</li> <li>• Des orientations permettant la construction de logements</li> <li>• Des orientations en faveur de la diversification dans le but de faciliter les parcours résidentiels</li> </ul>
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des orientations en faveur de la dynamique commerciale</li> <li>• Des orientations en faveur des déplacements doux</li> </ul>
<p>Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France (SRCE)</p> <p>Et le</p> <p>Le Schéma pour un Environnement Vert en Seine-Saint-Denis</p>	<p>Le SRCE est le volet régional de la Trame verte et bleue instauré par les lois Grenelle I et II. Ce document cadre régional est co-élaboré par l'Etat et le conseil régional, en association avec un comité régional « Trame verte et bleue » et l'ensemble des partenaires régionaux concernés par le schéma et sa mise en oeuvre. Ce schéma prend en compte les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ainsi que les éléments pertinents des schémas directeurs d'aménagement et de gestion de l'eau. Il identifie la Trame verte et bleue, spatialise et hiérarchise les enjeux de continuités écologiques à l'échelle régionale, et il propose un cadre d'intervention.</p> <p>Le SRCE d'Ile de France a été approuvé par délibération du Conseil régional le 26 septembre 2013.</p>  <p><b>ÉLÉMENTS À PRÉSERVER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Reservoirs de biodiversité</li> <li>Milieux humides</li> </ul> <p><b>CONTINUITÉS EN CONTEXTE URBAIN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Autres secteurs reconnus pour leur intérêt écologique</li> <li>Liaisons reconnues pour leur intérêt écologique</li> </ul> <p><b>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture</li> </ul> <p>Pour Dugny, le SRCE identifie le parc Georges Valbon, anciennement parc de la Courneuve, comme un réservoir de biodiversité. Il désigne également plusieurs continuités à préserver comme la liaison traversant le sud de la ville, reconnue pour son intérêt écologique et l'Aire des Vents, un autre secteur reconnu pour son intérêt écologique. Enfin, un point de fragilité de la sous-trame bleue a été détecté. Il s'agit de la Vieille Mer, cours d'eau souterrain localisé en partie dans le parc et longeant la partie nord de la ville. Un projet de réouverture est actuellement à l'étude.</p> <p>Le schéma pour un environnement vert, le <b>SEVES</b>, a été adopté en juillet 2013 par le Conseil général. Ce schéma prolonge le Schéma vert de 1998, en affirmant l'ambition départementale de maintenir sur l'ensemble</p>	<p><u>PADD</u></p> <p>Le PADD développe en 2eme axe affirmant Dugny, comme ville jardin, par le renforcement d'une identité propre et un cadre de vie préservé.</p> <p>Le socle naturel et bâti est affirmé comme support de la qualité de vie. La préservation des différents éléments naturels du territoire est ainsi fixée au PADD, que ce soit les grands réservoirs de biodiversité que sont les parc Georges Valbon, parc de l'Aire des Vents ou les espaces ouverts naturels secondaires de l'emprise de l'aéroport, ou bien les espaces verts publics, les cœurs d'ilots verts, les alignements d'arbres... Ces objectifs s'inscrivent ainsi pleinement en accord avec les objectifs du SRCE de protection des réservoirs de biodiversité mais aussi de préservation des fonctionnalités des liaisons écologiques repérées au SRCE.</p> <p>De plus, le PADD traduit un objectif de poursuite du développement des espaces de nature en déclinant une orientation pour promouvoir les caractéristiques de la ville-jardin lors des projets d'aménagement, notamment pour la requalification du centre-ville et le secteur entre la Pigeonnière et la Comète.</p> <p><u>OAP</u></p> <p>Dans chaque orientation sectorielle est déclinée une participation au renforcement de la trame verte et bleue structurante, ainsi que le développement de dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales qui participeront à une bonne gestion de la ressource en eau, dans la lignée des orientations du SRCE.</p> <p>Par ailleurs, une OAP thématique relative à la trame verte et bleue nocéenne est déclinée, venant affirmer et renforcer les orientations du PADD déclinées réglementairement en complémentarité avec les zonages et règlement.</p> <p><u>Règlement/Zonage</u></p>

	<p>du territoire départemental, des espaces verts de grande qualité, ouverts sur la ville et accessible à tous. Le Schéma pour un Environnement Vert en Seine-Saint-Denis (SEVES) fixe notamment six objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>la préservation et le développement d'espaces verts pour tous</b> avec la poursuite des projets d'extension des parcs départementaux mais aussi la promotion d'espaces intermédiaires en cœur de territoire,</li> <li>• <b>la mise en réseau des parcs</b>, en les prolongeant dans l'espace urbain grâce à une politique de l'arbre active et par l'aménagement du Chemin des parcs,</li> <li>• <b>la connaissance et l'affirmation collective de la préservation des paysages</b> de la Seine-Saint-Denis,</li> <li>• <b>l'accueil de plus en plus qualitatif dans les parcs</b> pour en faire des espaces dédiés à des usages multiples, qui par ailleurs, participent à la préservation de notre patrimoine vivant,</li> <li>• <b>l'implication sociale et citoyenne</b> encore plus forte dans les espaces verts départementaux, grâce aux actions d'éducation à l'environnement mais aussi au travers d'engagements solidaires du Département (accueil d'étudiants, marchés dédiés au public en insertion),</li> <li>• <b>la diffusion des enjeux de biodiversité auprès des porteurs de projets</b> pour débattre collectivement la question de la Nature en ville mais surtout favoriser la prise en compte des milieux naturels dans les projets d'aménagement à venir.</li> </ul>	<p>Le PLU de Dugny affirme à travers le plan de zonage et le règlement plusieurs outils règlementaire pour préserver et renforcer la trame verte et bleue régionale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une vaste zone Nn2000 préservée sur les espaces du Parc Georges Valbon pour empêcher toutes nouvelles construction qui pourraient impacter et dégrader le milieu, mais également un classement en zone NI du site de la Pigeonnière et du parc de l'Aire des Vents, afin d'éviter l'urbanisation de ces espaces riches pour la biodiversité.</li> <li>▪ La déclinaison de prescriptions graphiques assurant la préservation d'espaces de nature en ville traduisant les corridors écologiques et préservant leur fonctionnalité dans la trame urbaine et mettant également en valeur leur multifonctionnalité : ont également été définies et viennent compléter les outils de protection de la trame verte et bleue et de la biodiversité. Ont ainsi été déclinés des espaces verts paysagers, des alignements d'arbres, 2 zones de jardins potagers, 2 mares avec un rayon de 10 m autour de chacune empêchant toute construction et des linéaires de berges avec une bande de 5 m de part et d'autre.</li> <li>▪ La déclinaison de coefficient de biotope assurant la préservation des qualités paysagères du tissu nocéen et même que le maintien de continuités écologiques en pas japonais</li> <li>▪ La mise en place de règles favorisant des performances environnementales renforcées en termes de gestion de l'eau ou de matériaux performants, limitant les impacts sur les ressources naturelles</li> </ul>
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2010-2015	En raison de l'annulation du SDAGE 2016-2021 par le Tribunal administratif de Paris en janvier 2019, c'est le SDAGE 2010-2015, approuvé le 17 décembre 2008, qui s'applique.	<p><u>PADD</u></p> <p>Le PADD décline des objectifs visant la préservation de la trame bleue du territoire qui passe notamment par le</p>

<p>PGRI du bassin Seine Normandie 2016-2021</p> <p>SAGE Croult-Engchien-Vieille Mer adopté par la CLE le 20/12/19</p>	<p><b>Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie 2010-2015, adopté le 29 octobre 2009</b>, fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de qualité et de quantité des eaux, déclinés autour d'objectifs qui concernent à la fois la gestion des risques liés à l'eau, et la préservation de la biodiversité.</p> <p>Il comprend 33 orientations, déclinés en dispositions, qui recouvrent des obligations réglementaires ainsi que des recommandations et des incitations diverses. Elles sont regroupées selon 8 défis à relever. Le défi 8 « Limiter et prévenir le risque d'inondation » définit 5 orientations, qui décline plusieurs prescriptions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Améliorer la sensibilisation, l'information préventive et les connaissances</b> (orientation 29)</li> <li>▪ <b>Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque d'inondation</b> (orientation 30)</li> <li>▪ <b>Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues</b> (orientation 31)</li> <li>▪</li> <li>▪ <b>Limiter les impacts des ouvrages de protection contre les inondations, qui ne doivent pas accroître le risque à l'aval</b> (orientation 32)</li> <li>▪ <b>Limiter le ruissellement en zone rurale et en zone urbaine pour réduire les risques d'inondation</b> (orientation 33).</li> </ul> <p>Le Plan de Gestion des Risques Inondation (2016-2021) est un document stratégique pour la gestion des inondations sur le bassin Seine-Normandie. Il comporte 4 grands objectifs déclinés en 63 dispositions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire la vulnérabilité des territoires</li> <li>- Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages</li> <li>- Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés</li> <li>- Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.</li> </ul> <p><b>Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)</b> est un outil de gestion des milieux aquatiques et des usages de l'eau à l'échelle du bassin versant. Cet outil doit permettre, à partir d'une analyse concrète des problématiques du secteur, de définir des objectifs et des actions dans la perspective de développer une gestion cohérente des milieux aquatiques et d'assurer un développement durable des usages. Il décline à l'échelle d'un périmètre opérationnel les orientations et prescriptions du SDAGE Seine-Normandie. Le SAGE Croult-Engchien-Vieille Mer a été adopté par la CLE le 20 décembre 2019. Les objectifs généraux du SAGE sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Redonner de la place à l'eau dans els dynamiques d'aménagement du territoire pour rendre visible l'eau et ses paysages en</li> </ul>	<p>soutien au projet de réouverture de la Vieille Mer, pour affirmer la continuité écologique et comme support potentiel de développement de nouvelles activités de loisirs ;</p> <p>Le PADD développe également une orientation visant la maîtrise des interactions entre la ville et son environnement et notamment une gestion précautionneuse de la ressource, tant en favorisant les économies d'eau potable, qu'en encourageant le développement d'une gestion alternative des eaux pluviales.</p> <p>Enfin, le PADD traduit dans ses orientations le risque inondation en inscrivant la maîtrise des risques sur le territoire communal. Il vise plus particulièrement à intégrer la gestion du risque inondation dans les choix d'urbanisation, de manière à s'appuyer sur la contrainte pour développer des espaces urbains de qualité et innovants.</p> <p><u>OAP</u> Des principes de gestion alternative des eaux pluviales sont déclinés au sein des deux OAP sectorielles. Le nouveau quartier sud de Dugny intègre des orientations visant une recherche d'une perméabilité élevée du sol, la mise en place d'alignements d'arbres accompagnés de bandes enherbées en gestion extensive, le développement d'espaces verts et, de manière générale, faire participer la végétalisation à la gestion des eaux pluviales.</p> <p>L'OAP Trame verte et bleue affirme la préservation de la trame bleue du territoire qui passe notamment par le soutien au projet de réouverture de la Vieille Mer en tant que la continuité écologique</p> <p><u>Zonage et règlement</u> Les prescriptions graphiques liées à la préservation des mares situées dans le Parc Georges Valbon et celles concernant les berges participent à la gestion des eaux pluviales. Par ailleurs, concernant les réseaux d'eau, le règlement édicte des prescriptions visant l'élimination de tout risque de pollution sur les milieux aquatiques en termes de rejets des eaux usées et des eaux pluviales, et ce, dans le but de contribuer à l'amélioration de la ressource en eau.</p>
---	---	--

	<p>maitrisant les risques ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rééquilibrer les fonctions hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau, des infrastructures hydro-écologiques et des milieux aquatiques diffus pour soutenir la création d'un lien social ;</li> <li>• Fixer une ambition pour la qualité des eaux superficielles ;</li> <li>• Développer des usages créateurs de lien social autour de l'eau ;</li> <li>• Engager la reconquête patrimoniale des eaux souterraines et la pérennisation de leurs usages ;</li> <li>• Organiser et faire vivre la gouvernance du SAGE.</li> </ul>	<p>Par rapport au risque d'inondation, à la fois de débordement et de ruissellement, les règles déclinées relatives au coefficient d'espaces verts permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et de réduire ainsi la vulnérabilité.</p>
<p>Schéma Régional de Climat, de l'Air et de l'Energie d'Île-de-France (SRCAE) d'Île-de-France</p>	<p>Document stratégique, co-élaboré par l'État et la Région, il fixe des orientations en matière d'efficacité énergétique, de développement des énergies renouvelables, d'amélioration de la qualité de l'air et d'adaptation au changement climatique.</p> <p>Le SRCAE d'Île-de-France a été approuvé par le Conseil régional le 23 novembre 2012, et par le préfet de région le 14 décembre 2012.</p> <p>Il fixe aux horizons 2020 et 2050 trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,</li> <li>• le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,</li> <li>• la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).</li> </ul> <p>A noter que la commune de Neuilly-Plaisance est également inscrite dans le périmètre de la zone sensible pour la qualité de l'air. Ces zones se définissent par une forte densité de population (ou la présence de zones naturelles protégées) et par des dépassements des valeurs limites pour certains polluants (PM10 et NO2). Dans ces zones, les actions en faveur de la qualité de l'air sont prioritaires.</p>	<p><u>PADD</u></p> <p>Le PADD du PLU inscrit la ville de Dugny dans la transition énergétique en axant à la fois sur la maîtrise des consommations d'énergie à la fois du bâti et des transports mais aussi sur le développement des énergies renouvelables.</p> <p>D'autre part, il développe des orientations spécifiques sur le développement d'une mobilité vertueuses en faveur d'une réduction de la part modale de la voiture dans les déplacements quotidiens. Le PADD s'appuie sur différents projets tels que le futur pôle intermodal de Dugny-La Courneuve, le développement des liaisons douces</p> <p>En ce sens, le PADD répond aux objectifs fixés au SRCAE.</p> <p><u>OAP</u></p> <p>La réhabilitation thermique du bâti est favorisée au sein du centre-ville tout en assurant la préservation des éléments d'intérêts paysagers et patrimoniaux (alignements, éléments de façade...). La deuxième OAP préconise une performance énergétique optimale des nouveaux bâtiments et une approche bioclimatique (ventilation naturelle, exposition sud, etc.) permettant ainsi d'éviter des consommations d'énergie excessives en limitant les besoins et en utilisant les apports solaires gratuits.</p> <p>De manière générale, les trois OAP sectorisées promeuvent les déplacements en modes doux ce qui participe pleinement à la réduction des consommations énergétiques dues à l'utilisation des voitures. Elles prévoient la mise en place bandes cyclables, la sécurisation des voies piétonnes, l'aménagement de liaisons</p>

		<p>douces notamment en direction de la gare, etc. Ces dispositions permettent donc d'éviter certaines émissions de GES et de polluants.</p> <p><u>Règlement</u></p> <p>Il est précisé que dans toutes les zones, la fonctionnalité des toitures terrasses est obligatoire, permettant notamment l'utilisation de générateur d'énergie renouvelable.</p> <p>Par ailleurs, l'article 4 autorise l'isolation par l'extérieur du bâti existant, et introduit une souplesse de dépassement des règles d'alignement en cas de travaux d'isolation thermique et concernant la hauteur maximale des dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables.</p> <p>Enfin, l'optimisation de la performance énergétique passe également par la formulation de différentes dispositions en termes de déplacements. La réglementation pour le stationnement des vélos permet de limiter la place de la voiture et de favoriser l'utilisation des modes doux.</p>
<p><b>Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de l'Aéroport du Bourget</b></p>	<p>Ce document datant de 2012 permet de faire une photographie et une analyse du parc de logements de la CAAB et de ses dynamiques. Les constats soulignés lors de l'élaboration du diagnostic ont permis de définir des enjeux et des orientations pour la mise en place de ce programme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Décliner les objectifs de production de logements au niveau territorial et mobiliser le foncier à vocation d'habitat</li> <li>- Accompagner l'émergence d'une politique en matière de développement durable appliquée à l'habitat</li> <li>- Mettre en place une action publique coordonnée de lutte contre l'habitat insalubre/très dégradé au niveau intercommunal</li> <li>- Conforter la CAAB comme pilote en matière d'intervention dans le parc existant</li> <li>- Améliorer la gestion et la qualité du parc social</li> <li>- Permettre l'accès et le maintien dans le logement autonome</li> <li>- Renforcer et améliorer l'offre en structures spécialisées</li> <li>- Assurer l'animation, le suivi et l'évaluation du PLH</li> </ul>	<p><u>PADD</u></p> <p>Le PADD prévoit de continuer la croissance démographique et de répondre aux besoins des ménages en produisant une offre de logement satisfaisante en quantité comme en qualité à travers sa participation à l'effort régional de production de logements et répondre aux besoins des habitants, actuels et futurs (axe 1, objectif 1) grâce à la réalisation d'au moins 1220 logements à horizon 2025.</p> <p>Le PADD ambitionne également un rééquilibrage du parc social avec au moins 20% de logements sociaux dans la construction, la réalisation de petits logements pour répondre à la décohabitation des ménages ainsi que l'accroissement de l'offre en logement familial.</p> <p><u>OAP</u></p> <p>Le PLU de Dugny comporte trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP), deux sectorielles, et une thématique.</p> <p>Les deux OAP sectorielles ont été définies sur les secteurs du centre-ville réunifié autour de la place Gabriel Peri et le nouveau quartier sud de Dugny,</p>



		<p>secteurs privilégiés de densification et de renouvellement urbain.</p> <p>Elles comportent des orientations qui s'inscrivent dans les objectifs du PLH :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Des orientations prônant la densification, notamment à travers des projets de renouvellement urbain</li><li>• Des orientations prônant la mixité fonctionnelle</li><li>• Des orientations permettant la construction de logements</li><li>• Des orientations en faveur de la diversification dans le but de faciliter les parcours résidentiels</li></ul>
--	--	---

<p><b>Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)</b></p>	<p>Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) a été révisé et actualisé pour fixer des objectifs et un cadre aux politiques de déplacements à l'horizon 2020.</p> <p>L'échelon régional du document vise une coordination des politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de déplacements.</p> <p>Avec une estimation de la croissance globale des déplacements de 7% d'ici 2020, le PDUIF vise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une croissance de 20% des déplacements en transports collectifs,</li> <li>- Une croissance de 10% des déplacements en mode actif (marche, vélo),</li> <li>- Une diminution de 2% des déplacements en voiture et deux-roues motorisées.</li> </ul> <p>Le PDUIF impose également la prise en compte, dans les PLU, des normes de stationnement pour les opérations de bureaux. Ces normes varient selon la proximité à des points de desserte structurante et le zonage d'application du plan. Concernant Dugny, une partie de la commune se situe à moins de 500m d'un point de desserte structurant, donc le PLU ne pourra exiger pour les constructions de bureaux plus d'une place pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>	<p><u>PADD</u></p> <p>En vue de répondre aux objectifs du SDRIF, le PADD prévoit la promotion de mobilités plus respectueuses de l'environnement (axe1/obj.3) et une réduction de la place de la voiture individuelle. Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ favoriser l'usage des transports collectifs ;</li> <li>▪ s'appuyer sur l'arrivée des projets de transports en commun structurants sur Dugny</li> <li>▪ optimiser la desserte existante ;</li> <li>▪ réorganiser le stationnement sur la commune</li> <li>▪ mais également de développer le réseau de liaisons douces.</li> </ul> <p><u>OAP</u></p> <p>Les deux OAP sectorielles du PLU intègrent les enjeux et les défis du PDUIF, notamment concernant les déplacements doux et l'arrivée des nouvelles lignes de transports. Les deux OAP contiennent chacune un volet sur les déplacements prévoyant la qualité de la desserte des sites en transport collectif et mobilités douces.</p> <p><u>Règlement</u></p> <p>Les dispositions du PDUIF concernant les normes de stationnement sont intégrées dans le règlement à l'article 6 : les dispositions relatives au stationnement sont communes à toutes les zones.</p> <p>Le règlement prévoit des normes de stationnement pour les véhicules motorisés mais aussi non motorisés. Ces normes sont différentes selon la destination des constructions : bureau, habitation, commerce, etc.</p>
--	---	--

## VI. Indicateurs de suivi

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à

compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein de l'organe délibérant sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à cette analyse (article R.151-4 du Code de l'urbanisme), en s'appuyant sur les orientations définies dans le PADD.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux sont précisés :

- La source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- La périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 9 ans à compter de l'approbation du PLU.

PADD	Indicateurs	Sources	Périodicité
<b>AXE 1 : UN TERRITOIRE DE PROJET AU SERVICE DE SES HABITANTS</b>			
<b>Objectif 1 : Répondre aux besoins des usagers, actuels et futurs, du territoire</b>	Variation de la typologie du parc de logements : logements individuels, groupés ou collectifs Taille des logements Taux de logements sociaux Nombre de demandeurs de logements sociaux Nombre d'équipements par typologie	INSEE RP, SITADEL, Filocom  <a href="https://www.demande-logement-social.gouv.fr/statistiques/">https://www.demande-logement-social.gouv.fr/statistiques/</a>  Villes, INSEE BPE	9 ans et annuelle
<b>Objectif 2 : Conforter les pôles d'attractivité existants et accompagner l'émergence d'un nouveau quartier à proximité de la future gare T11 Dugny-La Courneuve</b>	Densité de commerces et de services au sein du cœur de ville Opérations de requalification urbaine	INSEE Sirene  Dugny (service aménagement)	9 ans et annuelle  Annuelle
<b>Objectif 3 : Encourager une mobilité vertueuse sur le territoire</b>	Part modale de la voiture Part modale de la marche et du vélo Nombre de linéaires de liaisons douces créés Nombre de places de stationnement vélo créés Optimisation de la desserte en transport en commun existante (fréquence...)	INSEE RP  EMD  Terre d'Envol, Métropole du Grand Paris, Île-de-France Mobilités  Dugny (services mobilités)  SNCF, Île-de-France Mobilités  Île-de-France Mobilités, Métropole du Grand Paris	9 ans et annuelle

	<p>Nombre de bornes pour véhicules électriques créées</p> <p>Nombre de places de parking dédiées au covoiturage créées</p> <p>Projets de mobilités partagées mis en place (pédibus, navettes groupées...)</p>		
<b>AXE 2 DUGNY VILLE JARDIN, UNE IDENTITE ET UN CADRE DE VIE A RENFORCER</b>			
<b>Objectif 1 : Mettre en œuvre le projet communal en lien avec les ressources foncières du territoire</b>	<p>Consommation foncière</p> <p>Densification au sein de l'enveloppe urbaine</p>	<p>Fichier fonciers Cerema (données MAJIC retraitées), ortophoto IGN, IAU Mode d'Occupation des Sols</p> <p>Fichier fonciers Cerema (données MAJIC retraitées), ortophoto IGN, IAU Mode d'Occupation des Sols</p>	Annuelle
<b>Objectif 2 : Renforcer la qualité de la trame végétalisée et bâtie, support de la ville-jardin</b>	<p>Superficie d'espaces de nature en ville protégés au PLU (espaces verts paysager, à créer, EBC, cœurs d'îlots...)</p> <p>Nombre d'espèces remarquables protégées recensées sur le territoire</p> <p>Nombre de bâtiments protégés</p>	Ville, département, associations	9 ans
<b>Objectif 3 : S'engager dans la transition énergétique pour inscrire la ville jardin dans un environnement plus durable</b>	<p>Emission de Gaz à effet de serre</p> <p>Nombre d'autorisations déposées engageant une rénovation thermique des bâtiments</p> <p>Part des actifs utilisant la voiture pour se rendre au travail</p> <p>Volume d'eau potable consommée</p> <p>Production de déchets</p> <p>Part de la population soumise à des nuisances sonores</p> <p>Evolution de la consommation d'espaces ouverts artificialisés</p>	<p>Ville, INSEE, Syndicat des Eaux d'Ile-de-France,</p> <p>CAAB,</p> <p>Bilan Carbone de la CAAB</p>	Annuelle, 9 ans
<b>Objectif 4 : Offrir un cadre de vie apaisé à la population en limitant les risques et nuisances</b>	<p>Nombre de sites pollués</p> <p>Densité et permis de construire au sein des espaces soumis aux nuisances sonores</p> <p>Densité et permis de construire au sein des espaces soumis aux nuisances sonores</p> <p>Nombre d'entreprises classées ICPE</p>	<p>Dugny (services instructeurs), Fichier fonciers Cerema (données MAJIC retraitées), ortophoto IGN</p> <p>Dugny (services instructeurs), Fichier fonciers Cerema (données MAJIC retraitées), ortophoto IGN</p>	<p>BASOL</p> <p>Annuel</p> <p>Annuel</p> <p>CCI</p>
<b>AXE 3 : SE SAISIR DES OPPORTUNITÉS POUR INSCRIRE DURABLEMENT DUGNY DANS LES DYNAMIQUES MÉTROPOLITAINES</b>			
<b>Objectif 1 : Renforcer l'accessibilité de Dugny à l'échelle du Nord Est francilien</b>	<p>Mise en œuvre des projets structurants de transports en commun</p> <p>Nombre de liaisons offertes au sein des gares et régularités</p> <p>Desserte en TC des zones d'activités</p>	<p>Terre d'Envol, Métropole du Grand-Paris, Île-de-France Mobilités</p> <p>SNCF, Île-de-France Mobilités</p> <p>Île-de-France Mobilités, CCI</p>	9 ans et annuelle

	<p>Densité de logements à proximité des nœuds de transports en commun structurants</p> <p>Nombre de km d'aménagements cyclables</p> <p>Stationnement vélos dans les gares</p> <p>Régularité du réseau de bus</p>	<p>Fichier fonciers Cerema (données MAJIC retraitées), ortophoto IGN</p> <p>Dugny (service mobilités), Terre d'Envol</p> <p>SNCF, Île-de-France Mobilités</p> <p>Île-de-France Mobilités</p>	
<p><b>Objectif 2 : Promouvoir le positionnement économique de Dugny et accroître sa visibilité</b></p>	<p>Nombre d'emplois au lieu de travail</p> <p>Evolution de la sphère présentielle et productive</p> <p>Profil des établissements (secteurs d'activités et taille)</p> <p>SDP au sein des zones d'activités, nombre de m2 commercialisés et nombre d'entreprises présentes</p> <p>Accueil d'entreprises tournées le secteur de l'aéronautique</p> <p>Offre d'hébergement proposée</p> <p>Couverture du territoire en très haut débit</p>	<p>INSEE RP</p> <p>INSEE RP</p> <p>INSEE CLAP</p> <p>CCI</p> <p>Terre d'envol, Métropole du Grand Paris, CCI</p> <p>INSEE et DGE, INSEE BPE</p> <p>Ville</p>	<p>9 ans et annuelle</p>