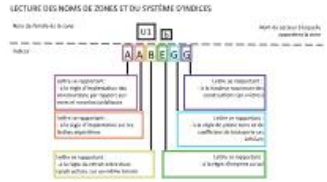


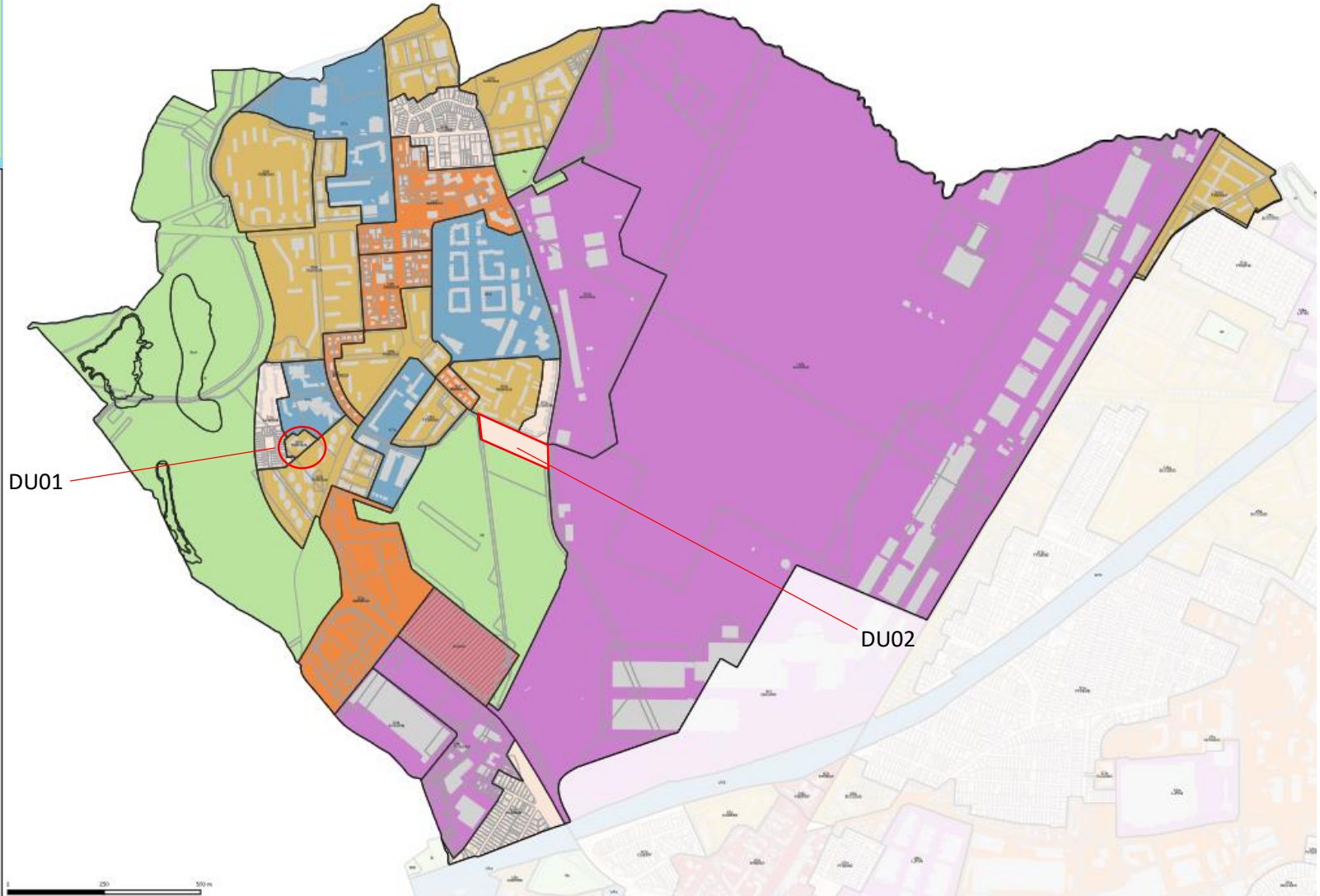
6.1. PLAN DES DÉLIMITATIONS DE ZONES

5. Degré \_ modif

Échelle : 1:2000  
Projet de PLU arrêté en Conseil de Territoire le 06/04/2024



- Zone d'urbanisation
- Zone d'équipement
- Zone d'habitat
- Zone d'habitat individuel
- Zone d'habitat collectif
- Zone d'habitat individuel à densité réduite
- Zone d'habitat individuel à densité moyenne
- Zone d'habitat individuel à densité élevée
- Zone d'habitat collectif à densité réduite
- Zone d'habitat collectif à densité moyenne
- Zone d'habitat collectif à densité élevée
- Zone d'habitat individuel à densité réduite
- Zone d'habitat individuel à densité moyenne
- Zone d'habitat individuel à densité élevée
- Zone d'habitat collectif à densité réduite
- Zone d'habitat collectif à densité moyenne
- Zone d'habitat collectif à densité élevée



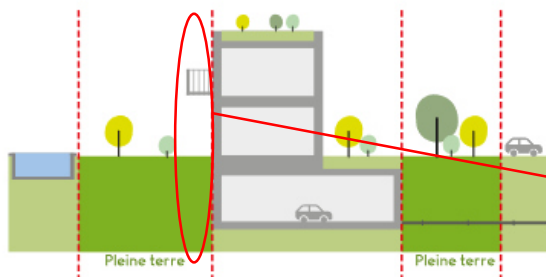
## 5.1 LEXIQUE

### Espaces de pleine terre

Un espace de pleine terre est un espace végétalisé à ciel ouvert ne comportant aucune construction ni aucun ouvrage, non recouverts et dont le sous-sol est libre de toute construction.

Il constitue un espace qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux, etc.).

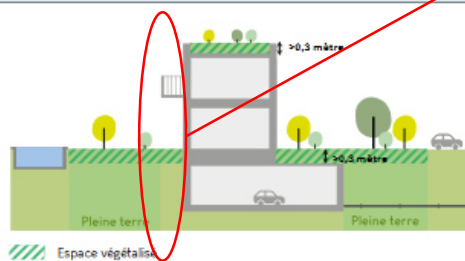
Les ouvrages d'infrastructure profonde participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. La surface située au-dessus des locaux souterrains attenants aux constructions en élévation quelle que soit la profondeur desdits locaux, ne peut pas être qualifiée de pleine terre.



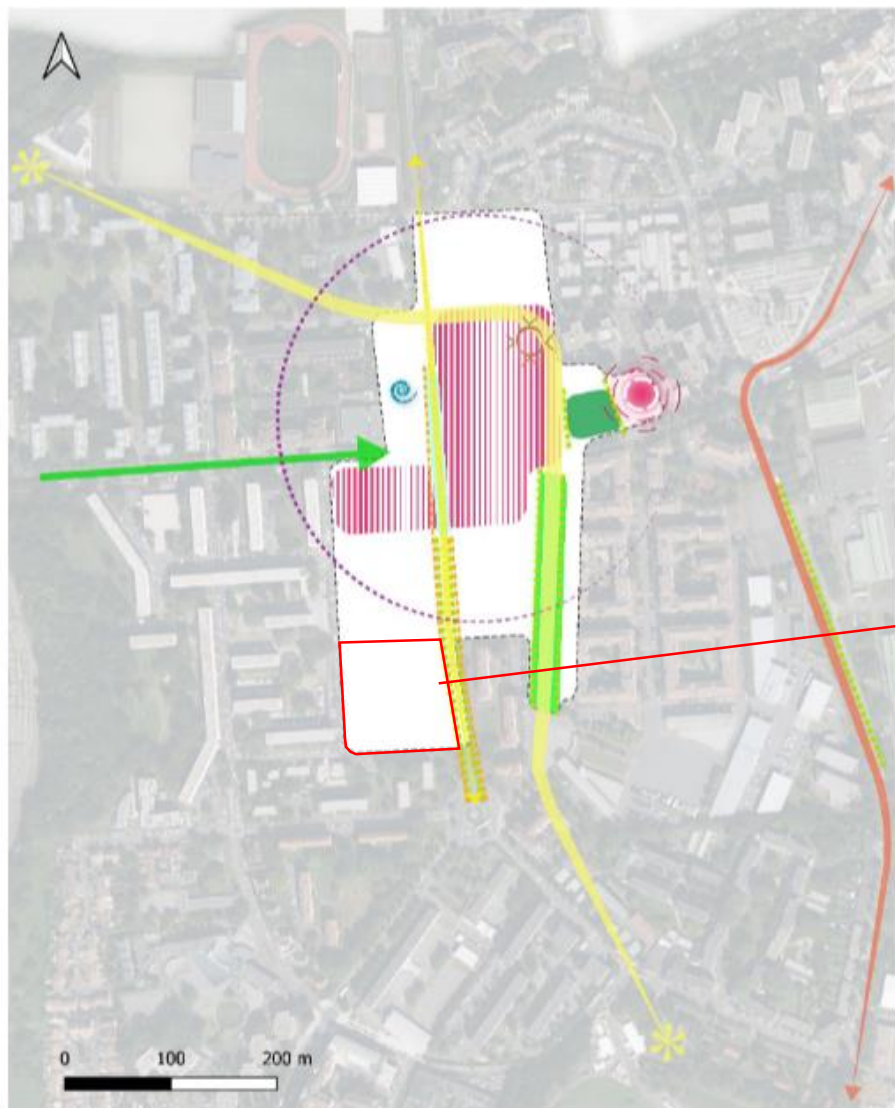
DU10  
Mettre en cohérence les deux schémas

### Espace végétalisé

Un espace végétalisé est un espace planté à ciel ouvert. Les espaces végétalisés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Pour être compatibilisé en tant qu'espace végétalisé, un espace sur dalle doit être constitué d'une épaisseur de terre au moins égale à 0,3 mètre.



OAP GRAPHIQUE



DU17  
L'emprise à retirer de l'emprise de l'OAP

Commune de : XXXXXXXX  
DUGNY

N° demande	Pièce concernée : numéro et nom du document	Thèmes	N° de page (éventuellement)	Élément à modifier, ajouter ou supprimer (état dans le PLUi arrêté)	Proposition de modification, d'ajout ou de suppression (pour le PLUi approuvé)	Justification de la modification, de l'ajout ou de la suppression	Nom de la pièce jointe (éventuellement)																																																																																		
X	N° de la pièce du PLUi concernée par la demande	Nom du thème, de la partie, du paragraphe et/ou du type de prescriptions	Page XX	Inscrire ici la règle concernée par l'évolution	Inscrire ici la rédaction ou l'ajustement souhaité (si cela concerne un plan, indiquer la nature de la demande et joindre un document graphique si nécessaire)	Inscrire ici la justification de la demande de modification, indispensable pour informer la commission d'enquête, et procéder à la modification du dossier pour approbation. Toute demande non justifiée ne pourra pas être traitée.	Document concerné <u>annoté</u> et/ou un extrait de la modification avec un <u>nom précisant le n° de la demande</u> et/ou couche SIG																																																																																		
DU01	6.1. Plan des délimitations de zones / 6.DUGNY	Zonage	SO	La limite des 2 zones U5d du quartier THOREZ est à supprimer	Une seule zone U5d du quartier THOREZ	Les deux secteurs étant contigus avec les mêmes indices il est demandé de faire une seule zone pour une facilité de lecture.	6.1.PLAN DES DELIMITATIONS DE ZONES / 6.DUGNY _ modif.																																																																																		
DU02	6.1. Plan des délimitations de zones / 6.DUGNY	Zonage	SO	Zonage de l'îlot Rosanoff en U3f	Zonage de l'îlot Rosanoff en U1a	L'îlot se situe en la rue Normandie Niemen offrant un front bâti en R + 3 puis un linéaire de pavillonnaire, et l'Aire des Vents. Afin de créer une zone tampon avec le Parc et répondre à la demande de logement individuel de type pavillon, il est proposé de maintenir la typologie existante et mettre ce secteur en zone U1 dans la continuité des pavillons de la Rue Normandie Niemen / Rue Maurice Bokanowski.	6.1.PLAN DES DELIMITATIONS DE ZONES / 6.DUGNY _ modif.																																																																																		
DU03	5. Règlement / 4.1 Dispositions par zones et secteurs	Indice lié à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone U1	Page 20	Indice C : [...] • Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.	Indice C : [...] • Les constructions doivent être implantées <b>sur une limite ou</b> en retrait des limites séparatives latérales.	Les parcelles en zone pavillonnaire sont peu large sur Dugny ( ≈ 10 m ), il est demandé de pouvoir implanter la construction sur une limite ou en retrait.																																																																																			
DU04	5. Règlement / 4.1 Dispositions par zones et secteurs	Indice lié aux conditions d'occupation du sol en zone U3	Page 78	EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS / Lieux de culte / Autorisées pour le secteur U3g	EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS / Lieux de culte / <b>Interdites</b> pour le secteur U3g	Il n'est pas souhaité de lieux de culte dans le nouveau quartier dédié aux logements et commerces de proximité.																																																																																			
DU05	5. Règlement / 4.1 Dispositions par zones et secteurs	Indice lié aux hauteurs des constructions en zone U3	Page 108	Indice O : [...] La hauteur de constructions est limitée aux hauteurs permises par les servitudes aéronautiques	Indice O : [...] La hauteur de constructions est limitée aux hauteurs permises par les servitudes aéronautiques <b>et à R+7 et 26 mètres pour les constructions non soumises à ces servitudes.</b>	Les parcelles situées à l'Ouest ne sont pas dans l'emprise des servitudes aéronautiques, il convient d'inscrire une limite de hauteur en cohérence avec les constructions actuelles.																																																																																			
DU06	5. Règlement / 4.1 Dispositions par zones et secteurs	Indice lié aux conditions d'occupation du sol en zone U6	Page 176	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES / Autres hébergements touristiques / Autorisées pour le secteur U6t	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES / Autres hébergements touristiques / <b>Interdites</b> pour le secteur U6t	Le secteur dit Comète a vocation à se développer sur un quartier à dominante économique au sein d'un nouveau quartier mixte (petites activités, artisanat). Il n'est pas souhaité d'équipement de type "autre hébergement touristique" seule la sous destination " hôtel " est acceptée.																																																																																			
DU07	5. Règlement / 4.1 Dispositions par zones et secteurs	Indice lié à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain en zone U6	Page 182	Indice A : [...] Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 10 mètres	Indice N : [...] Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum de 4 mètres. • Les constructions doivent être implantées avec un recul depuis l'alignement opposé au moins égal à L=H	Maintenir l'écriture de PLU en vigueur pour un règlement en cohérence sur l'ensemble de la zone aéroportuaire.																																																																																			
DU08	5. Règlement / 4.1 Dispositions par zones et secteurs	Indice lié à l'implantation des constructions par rapport à l'alignement en zone U7	Page 199	Indice C : [...] La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de : • 8 mètres si les deux façades comportent des éléments créant des vues. • 6 mètres si l'une des deux façades comporte des éléments créant des vues. • 4 mètres si aucune des façades ne comporte des éléments créant des vues.	Indice H : [...] La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À 4 mètres si au moins l'une des deux façades comporte des éléments créant des vues.	Uniformiser la règle sur l'ensemble de la zone aéroportuaire.																																																																																			
DU09	5. Règlement / 4.1 Dispositions par zones et secteurs	Indice lié aux conditions d'occupation du sol en zone U7	Pages 218, 219, 220, 221	Toutes les destinations interdites au secteur U7d	U7 / Les conditions d'occupation du sol / Toutes les destinations du secteur U7d autorisée, à condition d'être strictement lié aux activités de La Caserne de Roses à Dugny	Erreur de classification, revoir le secteur pour la Caserne de Roses. Il est nécessaire de permettre le bon fonctionnement de la Caserne de Roses à Dugny ( restauration, garage, ...) ou créer un sous secteur dédié																																																																																			
DU10	5. Règlement / 5.1 Lexique	Espace de pleine terre	Page 16	Les schémas respectifs pour la définition d'espace de pleine terre et d'espace végétalisé n'indique pas les mêmes caractérisations pour les espaces sous balcons.	Les schémas respectifs pour la définition d'espace de pleine terre et d'espace végétalisé indique les mêmes caractérisations pour les espaces sous balcons.	Mettre en cohérence les deux schémas	5. Règlement / 5.1 Lexique _ page 16																																																																																		
DU11	5. Règlement / 4.3 Règlement des zones AU	Indice lié aux conditions d'occupation du sol en zone AU	Page 4 et 5	AU / Les conditions d'occupation du sol / <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destinations</th> <th>Sous-destinations</th> <th>Interdites</th> <th>Autorisées</th> <th>Autorisées sous conditions</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">HABITATION</td> <td>Logement</td> <td></td> <td></td> <td>à condition qu'elles n'induisent pas de trafic ou de nuisances incompatibles avec la présence d'un environnement résidentiel, à l'artisanat.</td> </tr> <tr> <td>Hébergement</td> <td></td> <td></td> <td>à condition qu'elles n'induisent pas de trafic ou de nuisances incompatibles avec la présence d'un environnement résidentiel, à l'artisanat.</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</td> <td>Artisanat et commerce de détail</td> <td></td> <td></td> <td>à condition qu'elles n'induisent pas de trafic ou de nuisances incompatibles avec la présence d'un environnement résidentiel, à l'artisanat.</td> </tr> <tr> <td>Commerce de gros</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3">AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE</td> <td>Hôtels</td> <td></td> <td></td> <td>à condition qu'elles n'induisent pas de trafic ou de nuisances incompatibles avec la présence d'un environnement résidentiel, à l'artisanat.</td> </tr> <tr> <td>Autres hébergements touristiques</td> <td></td> <td></td> <td>à condition qu'elles n'induisent pas de trafic ou de nuisances incompatibles avec la présence d'un environnement résidentiel, à l'artisanat.</td> </tr> <tr> <td>Bureau</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</td> <td>Lieux de culte</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions	HABITATION	Logement			à condition qu'elles n'induisent pas de trafic ou de nuisances incompatibles avec la présence d'un environnement résidentiel, à l'artisanat.	Hébergement			à condition qu'elles n'induisent pas de trafic ou de nuisances incompatibles avec la présence d'un environnement résidentiel, à l'artisanat.	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			à condition qu'elles n'induisent pas de trafic ou de nuisances incompatibles avec la présence d'un environnement résidentiel, à l'artisanat.	Commerce de gros				AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Hôtels			à condition qu'elles n'induisent pas de trafic ou de nuisances incompatibles avec la présence d'un environnement résidentiel, à l'artisanat.	Autres hébergements touristiques			à condition qu'elles n'induisent pas de trafic ou de nuisances incompatibles avec la présence d'un environnement résidentiel, à l'artisanat.	Bureau				EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Lieux de culte				AU / Les conditions d'occupation du sol / <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destinations</th> <th>Sous-destinations</th> <th>Interdites</th> <th>Autorisées</th> <th>Autorisées sous conditions</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">HABITATION</td> <td>Logement</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hébergement</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</td> <td>Artisanat et commerce de détail</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Commerce de gros</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3">AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE</td> <td>Hôtels</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autres hébergements touristiques</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bureau</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</td> <td>Lieux de culte</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions	HABITATION	Logement				Hébergement				COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail				Commerce de gros				AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Hôtels				Autres hébergements touristiques				Bureau				EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Lieux de culte				L'avancement de la réflexion sur le devenir de cette zone dans la continuité du nouveau quartier du Cluster des Médias nécessite des destinations, et sous destinations en lien avec un quartier d'habitation à savoir autoriser le logement, l'hébergement, l'artisanat et commerce et interdire le commerce en gros les autres hébergements touristiques, les bureaux et les lieux de culte.	
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions																																																																																					
HABITATION	Logement			à condition qu'elles n'induisent pas de trafic ou de nuisances incompatibles avec la présence d'un environnement résidentiel, à l'artisanat.																																																																																					
	Hébergement			à condition qu'elles n'induisent pas de trafic ou de nuisances incompatibles avec la présence d'un environnement résidentiel, à l'artisanat.																																																																																					
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			à condition qu'elles n'induisent pas de trafic ou de nuisances incompatibles avec la présence d'un environnement résidentiel, à l'artisanat.																																																																																					
	Commerce de gros																																																																																								
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Hôtels			à condition qu'elles n'induisent pas de trafic ou de nuisances incompatibles avec la présence d'un environnement résidentiel, à l'artisanat.																																																																																					
	Autres hébergements touristiques			à condition qu'elles n'induisent pas de trafic ou de nuisances incompatibles avec la présence d'un environnement résidentiel, à l'artisanat.																																																																																					
	Bureau																																																																																								
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Lieux de culte																																																																																								
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions																																																																																					
HABITATION	Logement																																																																																								
	Hébergement																																																																																								
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail																																																																																								
	Commerce de gros																																																																																								
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Hôtels																																																																																								
	Autres hébergements touristiques																																																																																								
	Bureau																																																																																								
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Lieux de culte																																																																																								

DU12	5. Règlement / 4.3 Règlement des zones AU	Indice lié aux hauteurs des constructions en zone AU	Page 8	DISPOSITIONS GENERALES La hauteur maximale est limitée à 22 mètres à l'acrotère ou au faîtage. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximal admis est R+6. Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé, sans modification du nombre de niveaux maximal admis, dans la limite de 10% (soit 24,20m maximum), afin de permettre les modes constructifs à base de matériaux biosourcés. Toutefois, en cohérence avec les intentions d'aménagement développées dans l'OAP qui visent à garantir une variation des hauteurs et une préservation des vues en direction des grands ensembles naturels, il est précisé que la hauteur des constructions devra varier au sein même des îlots et entre les différents îlots. Par ailleurs, pour permettre l'émergence de bâtiments signaux sur le secteur, une hauteur maximale de 25 mètres à l'acrotère ou au faîtage pourra ponctuellement être autorisée. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximal admis est R+7. Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé, sans modification du nombre de niveaux maximal admis, dans la limite de 10%, soit 27,50m maximum) afin de permettre les modes constructifs à base de matériaux biosourcés.	F. Hauteur des constructions / DISPOSITIONS GENERALES Les hauteurs de constructions ci après indiquée seront limitées aux hauteurs permises par les servitudes aéronautiques. La hauteur maximale est limitée à 22 mètres à l'acrotère ou au faîtage. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximal admis est R+6. Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé, sans modification du nombre de niveaux maximal admis, dans la limite de 10% (soit 24,20m maximum), afin de permettre les modes constructifs à base de matériaux biosourcés. Toutefois, en cohérence avec les intentions d'aménagement développées dans l'OAP qui visent à garantir une variation des hauteurs et une préservation des vues en direction des grands ensembles naturels, il est précisé que la hauteur des constructions devra varier au sein même des îlots et entre les différents îlots. Par ailleurs, pour permettre l'émergence de bâtiments signaux sur le secteur, une hauteur maximale de 25 mètres à l'acrotère ou au faîtage pourra ponctuellement être autorisée. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximal admis est R+7. Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé, sans modification du nombre de niveaux maximal admis, dans la limite de 10%, soit 27,50m maximum) afin de permettre les modes constructifs à base de matériaux biosourcés.	Le secteur étant pour partie dans l'emprise des servitudes aéronautiques, il convient de préciser cette limitation.	
DU13	5. Règlement / 4.3 Règlement des zones AU	I. Les normes planchers de stationnement	Page 9	DISPOSITIONS GENERALES Résidences universitaires : • Il est exigé que soit réalisée 1 place de stationnement pour 6 logements.	I. Les normes planchers de stationnement / DISPOSITIONS GENERALES Résidences universitaires, <b>résidence intergénérationnelle, résidence étudiants, résidence séniors, résidence pour les personnes en situation d'handicap</b> • Il est exigé que soit réalisée 1 place de stationnement pour 6 logements.	Les logements accueillant un public spécifique le besoin en place de stationnement est moindre	
DU14	4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) / 4.2 OAP sectorielles / DUGNY / POUR UN CENTRE-VILLE-VILLAGE	Orientations écrites de l'OAP	Page 106	LES ORIENTATIONS ÉCRITES / Qualités urbaines, paysagères et architecturales / Garantir le maintien de l'ordonnancement des constructions jouxtant la place Gabriel Péri et permettre des évolutions mesurées dans le respect des gabarits et des traitements architecturaux du secteur	LES ORIENTATIONS ÉCRITES / Qualités urbaines, paysagères et architecturales / Garantir le maintien de l'ordonnancement des constructions jouxtant la place Gabriel Péri et permettre des évolutions mesurées dans le respect des gabarits et des traitements architecturaux du secteur	Il s'agit de maintenir un ordonnance autour de la Place sans pour autant maintenir les gabarits existants.	
DU15	4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) / 4.2 OAP sectorielles / DUGNY / POUR UN CENTRE-VILLE-VILLAGE	Orientations écrites de l'OAP	Page 106	LES ORIENTATIONS ÉCRITES / Qualités urbaines, paysagères et architecturales / Anticiper la libération d'îlots « stratégiques » pour réaliser des projets mixtes et étudier notamment la relocalisation de la crèche départementale sur le terrain de la salle David Douillet ou bien sur le City- Stade rue Langevin.	LES ORIENTATIONS ÉCRITES / Qualités urbaines, paysagères et architecturales / Anticiper la libération d'îlots « stratégiques » pour réaliser des projets mixtes et étudier notamment la relocalisation de la crèche départementale sur le terrain de la salle David-Douillet ou bien sur le City- Stade rue Langevin.	La ville ne souhaite pas imposé de site de relocalisation	
DU16	4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) / 4.2 OAP sectorielles / DUGNY / POUR UN CENTRE-VILLE-VILLAGE	Orientations écrites de l'OAP	Page 106	LES ORIENTATIONS ÉCRITES / Qualités urbaines, paysagères et architecturales / Réinvestir, en partie, le bâtiment EVH pour accueillir les services administratifs de la mairie	LES ORIENTATIONS ÉCRITES / Qualités urbaines, paysagères et architecturales / <b>Réhabiliter l'espace Victor Hugo autour d'un projet de pôle culture</b>	Mettre en cohérence le texte et la légende du document graphique. Il s'agit de reprendre la légende du document graphique, d'autant que l'étude sur l'EVH est cours, les services qui y seront installés ne sont pas à ce jour déterminés.	
DU17	4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) / 4.2 OAP sectorielles / DUGNY / POUR UN CENTRE-VILLE-VILLAGE	OAP GRAPHIQUE	Page 107	L'emprise de l'OAP centre ville est étendue jusqu'à la rue Maurice Henniaux	L'emprise de l'OAP centre ville est étendue jusqu'à la rue Félix Fallière	Cet îlot étant résidentiel il n'est pas concerné par le projet de redynamisation du centre ville	4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) / 4.2 OAP sectorielles / DUGNY / POUR UN CENTRE-VILLE-VILLAGE / OAP GRAPHIQUE
DU18	4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) / 4.2 OAP sectorielles / DUGNY / ENTRÉE SUD DE DUGNY	CONTEXTE ET ENJEUX	Page 110	CONTEXTE ET ENJEUX : Prenant place au sud-ouest du territoire, ce secteur bénéficie d'un positionnement stratégique 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'entrée de l'aéroport du Bourget.	CONTEXTE ET ENJEUX : Prenant place au sud-ouest du territoire, ce secteur bénéficie d'un positionnement stratégique 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'entrée de l'aéroport Paris-Le Bourget situé à Dugny.	Il s'agit d'affirmé que l'entrée de l'aéroport est sur le territoire de Dugny	