

Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (4.2 du PLUi)

Le Blanc-Mesnil : Les Tilleuls

La référence aux « codes d'une architecture plus régionale » mentionnée pour le secteur des Tilleuls à Le Blanc-Mesnil est hors contexte dans un tissu urbain mixte formé de grands ensembles de logements collectifs, de maisons individuelles de type pavillonnaire et de grands sites industriels et logistiques de la seconde moitié du XXème siècle principalement. Elle est par conséquent en rupture avec le principe d'insertion urbaine des nouvelles constructions indiqué dans les orientations sur la qualité de l'habitat et des opérations.

Tremblay-en-France : le Vieux Pays

Dans le secteur du vieux-pays de Tremblay-en-France, la requalification le long de l'axe principal de l'ancien centre-bourg doit se faire en tenant compte du bâti traditionnel courant présent et souvent très dégradé en veillant à la qualité et à l'insertion des nouvelles constructions dans ce tissu rural ancien à l'échelle modeste. La partie sud-ouest du site de la grange aux Dîmes, édifice classé monument historique, mériterait d'être répertoriée comme un espace végétalisé important du bourg à conserver. Enfin, une attention particulière devrait être portée à la conservation et à la mise en valeur des quatre anciennes fermes du bourg tout en assurant le maintien et le renforcement de leur activité agricole dans le respect du caractère patrimonial des lieux : complétant la ferme monastique des abbés de Saint-Denis, elles témoignent de l'activité agricole de la Plaine de France et participent de l'identité rurale du "Vieux Pays" de Tremblay-en-France.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (5.5 dans le règlement écrit du PLUi)

Dispositions communes

	Règle	Observations	Proposition d'amendement
DISPOSITION GENERALES	Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.		Par leur implantation, leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs y compris les éléments de second œuvre et les clôtures , les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.
	Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées [...] sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives.	Il conviendrait de préciser les prescriptions particulières que l'EPT souhaite observer pour une meilleure compréhension de la règle.	

	<p>Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie</p>	<p>On ne saurait trop alerter sur la nécessité de préciser cette orientation : si elle procède d'une intention pertinente et indispensable en termes de développement durable (réduction des gaz à effet de serre et adaptation au dérèglement climatique), elle se traduit trop souvent par des dispositions portant atteinte à la conservation des constructions traditionnelles, à la qualité et à la cohérence architecturales des immeubles traditionnels et contemporains en sus de faire appel, dans de trop nombreux cas, à des matériaux et à des modalités de mise en œuvre peu voire non écologiques et durables.</p>	<p>Dans le cadre de travaux portant sur un immeuble existant, les matériaux et leur mise en œuvre doivent tenir compte des différents modes constructifs propres à chaque type d'immeuble qui varient suivant leur époque de construction et induisent un comportement hygrothermique spécifique.</p> <p>L'emploi de matériaux bio-sourcés et géo-sourcés est à privilégier dans le cadre de la rénovation thermique d'un immeuble afin de répondre à l'enjeu de limitation de l'impact environnemental de ce type de travaux et de garantir leur durabilité.</p> <p>Tout projet de travaux d'amélioration des performances thermiques d'un bâtiment doit rechercher la sobriété énergétique, technologique et matérielle particulièrement si le bâtiment présente un caractère traditionnel afin d'éviter la mise sous perfusion technologique de l'ensemble du parc immobilier existant qui induirait des effets négatifs sur le plan environnemental, architectural et paysager.</p>
--	---	--	---

LES FAÇADES	L'isolation par l'extérieur des constructions peut faire l'objet de prescriptions particulières ou être refusée pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine et de gestion du domaine public.		L'isolation par l'extérieur des constructions peut faire l'objet de prescriptions particulières ou être refusée en raison du risque engendré sur la conservation de l'immeuble ou pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine et de gestion du domaine public.
	<p>De plus, au sein de la zone U1, pour toute opération de plus de 3 logements ou plus :</p> <p>Les façades devront observer un rythme en cohérence avec le tissu de maisons individuelles ou de ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En présentant une diversité de parements et de menuiseries. 	<p>S'il apparaît nécessaire de séquencer les linéaires de façade important pour éviter l'effet de masse que certains immeubles neufs peuvent générer, cette disposition concernant la diversité des parements et menuiseries peut avoir un effet pervers d'effet « patchwork ». Il conviendrait de la compléter par l'intégration des notions de qualité et de cohérence architecturales de l'ensemble et de dialogue avec le bâti environnant.</p>	<p>De plus, au sein de la zone U1, pour toute opération de plus de 3 logements ou plus :</p> <p>Les façades devront observer un rythme en cohérence avec le tissu de maisons individuelles ou de ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En présentant une diversité de parements et de menuiseries dans un souci de cohérence et de dialogue avec les constructions environnantes. L'effet de « patchwork » pouvant être généré par la multiplication ou le fort contraste des matériaux et des teintes des façades ou des menuiseries extérieures entre les différents logements ou les volumes bâtis d'une même opération doit être évité.

<p>LES FAÇADES COMMERCIALES</p>	<p>L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite.</p>		<p>L'utilisation de manière uniforme de teintes vives ou formant des contrastes chromatiques forts et disharmonieux ou trop sombres sur une large surface est proscrite. L'installation de simples panneaux plats en applique sur la façade, sans travail de composition, est proscrite. Les coffres de rideaux métalliques de fermeture des vitrines devront être installés à l'intérieur du commerce, derrière le linteau de la baie, sauf impossibilité technique ou de configuration de la cellule commerciale avérée. Les rideaux ajourés sont à privilégier.</p>
--	--	--	---

Dispositions particulières applicables à la commune d'Aulnay-sous-Bois

	Règle	Observations	Proposition d'amendement
VOLUMETRIE ET FAÇADES Façades	1.1.3 - Toutes les façades doivent être conçues de sorte à ne pas porter une atteinte excessive à l'unité architecturale et urbaine globale de leur environnement bâti.	Il conviendrait de préciser ce que constitue une "atteinte excessive".	Toutes les façades doivent être conçues de sorte à ne pas porter atteinte à l'unité architecturale et urbaine globale de leur environnement bâti lorsque celle-ci est caractérisée. Cette cohérence doit s'apprécier au regard des caractéristiques architecturales des constructions : implantation sur la parcelle, gabarit et volume, écriture architecturale, matériaux et teintes y compris les éléments de second-œuvre et la clôture. L'écriture contemporaine et contextualisée des projets est à rechercher.
	1.1.10 – Les balcons et loggias doivent avoir une profondeur minimale de 1,20 mètres	L'architecte des Bâtiments de France alerte sur cette disposition qui est de nature à générer dans le cas de balcons des éléments trop présents avec un porte-à-faux aussi important par rapport au nu de façade et qui, de ce fait, alourdissent le profil des constructions projetées a fortiori dans le cas où plusieurs balcons sont intégrés à la composition.	Pour les balcons, cette exigence doit être pondérée par l'impact sur la composition des façades afin d'éviter l'impression de tassement des différents étages et l'effet de masse de la construction.

	1.1.12 - En zone U1 : Les escaliers extérieurs desservant les niveaux autres que sous-sol et rez-de-chaussée sont interdits.	Ce traitement des circulations verticales peut-être adapté pour l'habitat pavillonnaire de petit gabarit (R+C/R+1+C)	En zone U1 : Les escaliers extérieurs desservant les niveaux autres que sous-sol et rez-de-chaussée sont interdits lorsque la construction présente un nombre d'étages supérieurs à un. Pour les constructions en R+3 avec des logements en duplex sur les deux derniers niveaux, les escaliers extérieurs sont autorisés.
	1.1.13 - En zones U2, U3 et U5 : La création de vérandas ainsi que la fermeture des balcons et loggias sont interdites sauf projet global concernant la totalité de la construction.	L'interdiction de création de véranda hors projet global concernant la totalité de la construction est questionnable pour certains secteurs de centralité, mixtes ou de « grands ensembles » intégrant de l'habitat individuel dont cet type d'extension pouvant améliorer l'habitabilité devrait être possible.	

Dispositions particulières applicables à la commune de Drancy

	Règle	Observations	Proposition d'amendement ou suppression
VOLUMETRIE ET FAÇADES Façades Façades commerciales	1.1.3 Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> • l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, y compris le béton brut 	L'interdiction de la mise en œuvre de béton brut dans les zones U1a, U2, U3, U5, U7, UPDR et N n'apparaît pas pertinente au regard de l'emploi de ce matériau dans certaines réalisations de la seconde moitié du XXe siècle du secteur et de réalisations contemporaines qualitatives intégrant ce matériau et ce traitement de finition. L'architecte des Bâtiments de France propose de supprimer ce point de la règle.	
		Il conviendrait de reprendre les dispositions réglementaires indiquée pour les façades commerciales sur Aulnay-sous-Bois (1.2.1) et Dugny (1.2) dans un souci d'harmonisation et d'amélioration de la qualité des devantures commerciales sur le territoire de l'EPT, donc de cohérence des politiques publiques locales en matière	1.2.1 En toutes zones sauf zone UP : La charte des devantures des locaux commerciaux annexée au PLUi doit être respectée, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

		d'urbanisme et d'égalité de traitement des administrés.	
Ravalement	1.3.1 - Les couleurs, matériaux et revêtements à faible inertie et fort albédo, sont à privilégier.	La faible inertie des matériaux constitue un point négatif pour le confort d'usage des logements notamment lors des fortes chaleurs estivales. Cette disposition peut être préjudiciable à des interventions cohérentes sur des constructions traditionnelles nécessitant l'emploi de matériaux traditionnels qui présentent souvent une forte densité et une importante capacité thermique massique (pierre, brique de terre cuite, béton de chaux ou de ciment). L'architecte des Bâtiments de France propose donc de supprimer ce point de la règle.	Suppression de la règle
TOITURES	Au sein de la zone U1: 2.2. Les toitures terrasses perceptibles du domaine public ne sont pas autorisées sauf si elles sont végétalisées et à la condition que la	Cette règle génère une contrainte qui n'est pas justifiée par une amélioration de la qualité et de la cohérence architecturales des nouvelles	Suppression de la règle

	végétalisation soit perceptible depuis le domaine public.	constructions ou un souci d'intégration harmonieuse dans le paysage urbain de cette zone pavillonnaire. L'architecte des Bâtiments de France propose donc de supprimer cette règle.	
	Au sein de la zone U1: 2.4. Les ouvertures de toit dans les combles des constructions en R+1 et au-dessus ne sont pas autorisées, à l'exception des trappes de désenfumage.	Cette règle est préjudiciable à l'habitabilité des combles et sans rapport avec les dispositions traditionnelles des toitures des maisons individuelles de type pavillonnaires caractérisant cette zone. L'architecte des Bâtiments de France propose donc de supprimer cette règle.	
MATÉRIAUX	<p><u>Au sein des zones U1a, U2, U3, U5, U6, U7 et N</u></p> <p>4.1- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.</p> <p>4.2- L'emploi en façade de matériaux d'aspect bardages métalliques bruts et de tous matériaux hétéroclites</p>	<p>Ces deux règles pourraient être appliquées sur l'ensemble des communes pour les zones identifiées dans ce cas : U1a, U2, U3, U5, U6, U7, N.</p>	

	ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.		
DISPOSITIONS DIVERSES	5.1.1. Les antennes radiotéléphoniques doivent être dissimulées	La dissimulation d'antennes radiotéléphoniques dans des coffrages cherchant à simuler des souches de cheminée, solution souvent proposée par les opérateurs de radiotéléphonie, renforcent en général la visibilité de ces dispositifs techniques par l'ampleur de leur volume disproportionné par rapport aux souches de cheminée traditionnelles en briques de terre cuite ou contemporaines en béton et aux édicules sur les toits terrasses.	Les antennes radiotéléphoniques doivent être dissimulées sauf si le dispositif devant assurer leur dissimulation renforce leur présence par sa volumétrie manifestement disproportionnée par rapport aux ouvrages de toiture existants.

Dispositions particulières applicables à la commune de Dugny

	Règle	Observations	Proposition d'amendement
VOLUMETRIE ET FAÇADES Façades commerciales		<p>L'ensemble des dispositions réglementaires indiquées pour les façades commerciales en toutes zones sur Dugny et Le Blanc-Mesnil sont pertinentes. Elles devraient être appliquées sur l'ensemble des communes de l'ETP dans un souci d'harmonisation et d'amélioration de la qualité des devantures commerciales et donc de cohérence des politiques publiques locales en matière d'urbanisme.</p>	
Hauteur des niveaux pour les constructions à destination de logement	<p>1.4.1 - Privilégier une hauteur libre de 2,5 m minimum par niveau pour toute nouvelle construction.</p>	<p>La hauteur de plafond pourrait être au-delà du minimum légal de 2,50 mètres afin de répondre aux objectifs d'amélioration de la qualité des logements définis dans les OAP thématiques du PLUi.</p>	<p>Privilégier une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,60 m minimum par niveau pour toute nouvelle construction.</p>

Dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil

	Règle	Observations	Proposition d'amendement
VOLUMETRIE ET FAÇADES Façades	<u>1.2.2. En zones U1 :</u> Les baies principales et secondaires seront complétées par des volets battants en bois.	L'emploi exclusif du bois n'est pas justifié par le respect des caractéristiques architecturales des maisons individuelle de type pavillonnaire où sont présents aussi des volets en métal de type persienne.	<u>1.2.2. En zones U1 :</u> Les baies principales et secondaires seront complétées par des volets battants en bois ou par des volets rabattables dans les tableaux des baies en bois ou métal peint.
Façades commerciales		L'ensemble des dispositions réglementaires indiquées pour les façades commerciales en toutes zones sur Dugny et Le Blanc-Mesnil sont pertinentes. Elles devraient être appliquées sur l'ensemble des communes de l'ETP dans un souci d'harmonisation et d'amélioration de la qualité des devantures commerciales et donc de cohérence des politiques publiques locales en matière d'urbanisme.	

TOITURES	<p><u>2.2. En zones U1 :</u> Le faitage sera parallèle à la voie principale ou selon le linéaire de façade le plus important dans le cas de terrain en angle.</p>	<p>Dans certains cas, suivant notamment la configuration de la parcelle ou les caractéristiques volumétriques des maisons voisines, il peut-être plus pertinent que le faitage soit perpendiculaire à la voie.</p>	<p><u>2.2. En zones U1 :</u> Le faitage sera principalement parallèle à la voie principale [...]. Il pourra être perpendiculaire à la voie principale en fonction de la forme de la parcelle si celle-ci contraint le volume de la construction ou suivant les caractéristiques volumétriques des constructions voisines afin de s’insérer harmonieusement dans le paysage urbain.</p>
	<p><u>2.2. En zones U1 :</u> Les toitures plates ou terrasses sont interdites</p>	<p>Cette interdiction n’apparaît pas justifiée au regard de la cohérence avec les constructions voisines, des maisons contemporaines construites au cours de la seconde moitié du XXe siècle pouvant être couvertes par une toiture terrasse sans que cela porte préjudice à la qualité des lieux environnant.</p>	<p>Suppression de la règle</p>

Dispositions particulières applicables à la commune du Bourget

	Règle	Observations	Proposition d'amendement
TOITURES	<u>En zone U1</u> 2.4 - Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures « à la Mansart » et arrondies sont interdites.	Peut-être est-ce trop restrictif même si ce type de toit n'est pas dominant dans le tissu pavillonnaire?	

Dispositions particulières applicables à la commune de Villepinte

	Règle	Observations	Proposition d'amendement
VOLUMETRIE ET FAÇADES Façades commerciales	1.2.5 - Les vitrines doivent être entretenues et renouvelées.	La légalité de l'intégration de cette disposition concernant l'entretien au sein d'un document réglementant les demandes d'autorisation d'urbanisme liées à des projets de travaux se pose.	
	Pour rappel, en application de l'article L. 752-1 du Code du commerce, les propriétaires doivent démanteler les implantations et remettre en état leur devanture en fin d'exploitation afin de veiller à ce que leur aspect extérieur ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.	Rappel intéressant qui mériterait d'être indiqué dans les dispositions générales.	
TOITURES	<u>En toutes zones :</u> 2.1 Les toitures doivent être à pente.	Cette interdiction n'apparaît pas justifiée au regard de la cohérence avec les constructions voisines qui peuvent être couvertes par une toiture terrasse sans que cela porte préjudice à la qualité des lieux environnant.	Suppression de la règle

Dispositions particulières applicables à la commune de Sevrans

L'absence de réglementation concernant la qualité architecturale des façades commerciales, des interventions de ravalement, du traitement des toitures et la faiblesse des dispositions réglementant le traitement des façades et les clôtures sur la commune de Sevrans interrogent quant à l'efficacité et à la cohérence des politiques publiques visant à l'amélioration du cadre de vie sur l'ensemble du territoire de Paris Terre D'Envol. Elle comporte un risque de rupture d'égalité de traitement des administrés sur ce plan.

Dispositions particulières applicables à la commune de Tremblay-en-France

Dans le secteur de l'ancien centre-bourg de Tremblay-en-France (zone U4), des dispositions spécifiques pourraient être indiquées afin d'assurer la préservation et la mise en valeur des constructions traditionnelles existantes dans le cadre de projet de ravalement, de rénovation, de modification ou de surélévation-extension et assurer l'insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans ce tissu urbain ancien sensible du point de vue patrimonial et paysager.