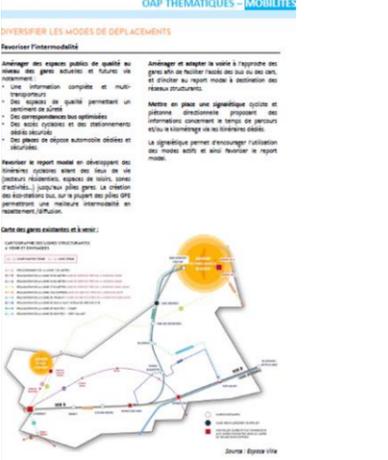


Document support à l'avis PPA des communes :

Commune de : ZAC Paris Nord 2 - Villepinte - Grand Paris Aménagement

N° demande	Elément à modifier, ajouté ou supprimé (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	Pièce concernée (Zonage, règlement, OAP)	Nom de la pièce jointe (éventuellement)
1	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.	No de la pièce du PLUi concernée par la demande	Sous la forme d'un seul document dénommé comme l'intitulé de la demande + n° de la demande
<b>4.1 OAP THEMATIQUES</b>					
1	 <p>OAP THÉMATIQUES – ENVIRONNEMENT ET SANTÉ DEVELOPPER LES FONCTIONS ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE EN MILIEU URBAIN CARTE DE SYNTHÈSE</p>	Ajouter gare GPE L17 Parc des Expos	SO	4.1 OAP thématique	SO
2	 <p>OAP THÉMATIQUES – MOBILITÉ DIVERSIFIER LES MODES DE DÉPLACEMENTS Favoriser l'intermodalité</p>	Ajouter gare GPE L17 Parc des Expos	SO	4.1 OAP thématique	SO
<b>6.2 PLAN DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES</b>					
3		Bassin EP du petit marais (en rouge) à passer en espace paysager protégé ?	Sanctuariser cet espace vert	6.2.8 Plan des prescriptions graphiques / 9.Villepinte	SO

5.4.1 REGLEMENT DES ZONES

Occupation du sol

4	<b>Destinations interdites ou sous conditions à discuter:</b> U6e (PN2 Villepinte): comm., restau, services >100m <sup>2</sup> SU (150 m <sup>2</sup> SDP)	A supprimer	Le projet pôle gare* nécessitait des surfaces plus importantes pour créer un RDC actif cohérent avec l'ambition de	5.4.1 Règlement des zones / U6 Conditions d'occupations du sol	SO
---	---	-------------	--	--	----

Implantation

5	Recul mini de 5 m ou L=H depuis l'alignement opposé	Ajouter alignement possible sur le secteur pôle gare*	Faisabilité projet pôle gare**	5.4.1 Règlement des zones / U6 Implantation par rapport à l'alignement Indice Y (PN2 Villepinte)	SO
6	DISPOSITIONS GENERALES Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : DISPOSITIONS PARTICULIERES • Dans le cas où largeur de la façade du terrain sur l'alignement est inférieure à 60 mètres, Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives ou en retrait. • Des décrochements de constructions implantées en limite séparative pourront être tolérés s'ils portent sur une longueur inférieure à 50% de la limite mitoyenne concernée. • Dans le cas où la limite séparative constitue une limite avec une zone U1, Les constructions doivent être implantées en retrait des limites avec un minimum de 20mètres. • Dans le cas où la limite séparative constitue une limite avec une zone N, Les constructions doivent être implantées en retrait des limites avec un minimum de 20 mètres. Mode de calcul du retrait : • La distance de retrait doit respecter L=H/2 Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : • Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de terrain. Mode de calcul du retrait : • La distance de retrait doit respecter un minimum de 5 mètres. • Dans le cas où la limite de fond de terrain correspond à une limite avec une emprise accueillant des infrastructures de transport ferroviaire dédiée au fret, la distance de retrait doit respecter un minimum de 2 mètres.	Ajouter alignement possible sur le secteur pôle gare*	Faisabilité projet pôle gare**	5.4.1 Règlement des zones / U6 Implantation par rapport aux limites séparatives Indice V (PN2 Villepinte)	SO
7	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 6 mètres si l'une des deux façades comporte des éléments créant des vues. • À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 4 mètres si aucune des façades ne comporte des éléments créant des vues	Ajouter alignement possible sur le secteur pôle gare*	Faisabilité projet pôle gare**	5.4.1 Règlement des zones / U6 Implantation entre bâtiments sur un même terrain Indice O (PN2 Villepinte)	SO

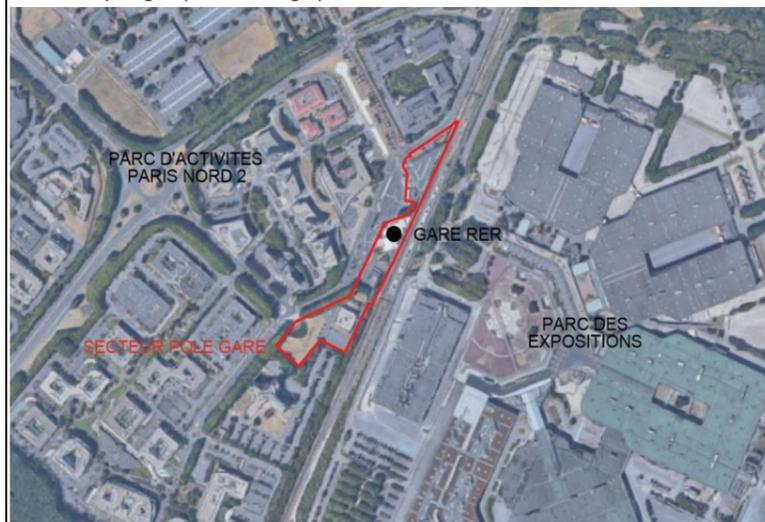
Emprise au sol

8	L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du lot. L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain pour le parc des expositions.	Remplacer par "non réglementé" sur le secteur pôle gare*	Faisabilité projet pôle gare**	5.4.1 Règlement des zones / U6 Emprise au sol Indice Q (PN2 Villepinte)	SO
---	---	--	--------------------------------	---	----

Hauteur

9	La hauteur des constructions est limitée à : • 16 mètres au point le plus haut • 20 mètres sur 10% maximum de l'emprise au sol de la construction. Sur l'îlot gare sud : La hauteur des constructions est limitée à : • 18 mètres au point le plus haut Sur l'îlot gare nord : La hauteur des constructions est limitée à : • 30 mètres au point le plus haut	Supprimer les sous-secteurs "îlot gare sud" et "îlot gare nord" dont la localisation et les limites ne sont pas explicitées dans le projet de PLU.  Ajouter un règlement spécifique sur le secteur pôle gare*: 22 m pour l'activité/entrepot et 28m pour le bureaux/hotels	Faisabilité projet pôle gare**	5.4.1 Règlement des zones / U6 Hauteur des constructions Indice X (PN2 Villepinte)	SO
---	---	--	--------------------------------	--	----

\* Périmètre pôle gare (contours rouges):



\*\*Faisabilité projet pôle gare (GPA/Atelier MA, juillet 2023):

**Enjeux :**

- Créer un projet signal au droit de la future ligne L17.
- Maximiser l'usage du foncier tout en garantissant le confort d'usage et la flexibilité programmatique.
- Garantir une cohérence entre volumes existants et volumes projetés.
- Créer un front bâti en alignement sur l'espace public, pour «asseoir» le futur pôle/parvis de la gare.

hôtel	SDP : 8 178 m <sup>2</sup>	SDP : 45 594 m <sup>2</sup>
activités	SDP : 6 093 m <sup>2</sup>	
bureaux	SDP : 25 746 m <sup>2</sup>	
commerces et services	SDP : 5 577 m <sup>2</sup>	
gare RER-B	SDP : 1 231 m <sup>2</sup>	