

Présentation de l'opération Sevrans Terre d'Avenir



Un projet recentré autour d'un parc de 18ha offrant des espaces naturels (liaisons écologiques, gestion des eaux pluviales), des espaces à usage agricole, des promenades et aires récréatives

Un programme de construction constitué de :




850 logements diversifiés :


- logements collectifs en accession et des maisons individuelles en accession
- logements locatif intermédiaire (LLI)
- logements locatif social


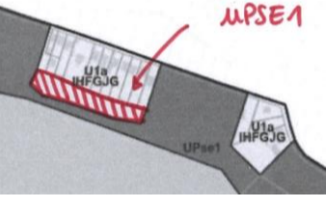
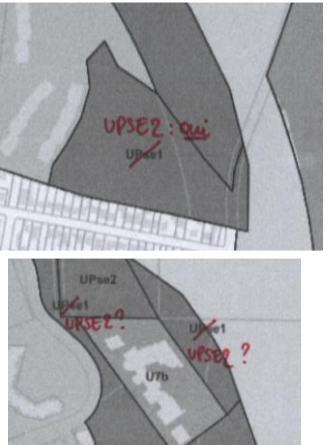

Des résidences spécialisées

Des socles actifs, commerces, espaces culturels et formation, maison de santé, crèche

1 groupe scolaire d'environ 20 classes (3)

N° demande	Élément à modifier, ajouté ou supprimé (état dans le PLU arrêté)	Proposition de modification, d'ajout ou de suppression (pour le PLU 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 PLU concernée par la demande	Sous la forme d'un seul document dénommé comme l'intitulé de la demande + n° de la demande
OAP sectorielle					
1	"Conserver le parc agro-urbain, traversé uniquement par des voies piétonnes et cycles en limitant la desserte routière transversale au Sud au niveau du chemin du Marais du Souci"	Conserver le parc agro-urbain, traversé uniquement par des voies piétonnes et cycles en limitant la desserte routière transversale au Sud au niveau du chemin du Marais du Souci Rajouter un autre point en dessous : "Anticiper les contraintes techniques et réglementaires liées au parc et aux nouvelles constructions. Des voies d'accès techniques (pompiers, engins agricoles, etc.) sont autorisées en bordure du parc et devront être intégrés au projet paysager"	La ZAC Sevrans Terre d'Avenir prévoit l'aménagement d'un vaste parc de près de 18 hectares de vocation agricole, urbaine et environnementale. Plusieurs cheminements piétons et cycles sont prévus dans le parc. Aucune voie à destination de véhicules légers ne traversera le parc. Toutefois, des accès techniques seront autorisés pour la défense incendie de certains lots et l'accès aux parcelles agricoles. Ainsi, des véhicules pompiers et agricoles seront autorisés à circuler en bordure du parc.	OAP sectorielle SEVRAN, page 138	4.2 OAP sectorielles
2	Schéma graphique de l'OAP et légende	Reprendre le schéma avec les modifications suivantes 	Propositions : 1 - Concernant les liaisons douces. Nous proposons de rajouter la traversée promenade le long du chemin du Marais du Souci + le long de la friche Sud, en complément de celle N/S, E/O et le long de l'Avenue de Ronsard. Concernant la légende de l'OAP, il est proposé de rajouter "tracé indicatif" pour les liaisons douces. 2 - Rajouter les poches de biodiversité existantes à préserver : ancien terrain sport sur Parc et la friche. Friche = espace existant à préserver pour liaison paysagère mais pas un corridor à créer. voir plan 3. GPA s'interroge sur le tracé "ligne structurante TC" indiqué dans l'OAP. Il est à noter que la requalification et le prolongement de l'Avenue Ronsard sont prévus dans le cadre du projet. L'avenue sera à double sens et pourra accueillir des bus. Tel que représenté dans l'OAP, le tracé de la ligne structurante TC coupe les derniers lots de la frange Ouest. Cette orientation est-elle à conserver ? A minima, serait-il possible de modifier le tracé pour éviter les lots bâtis ?	OAP sectorielle SEVRAN, page 139 (schéma) et page 140 (légende)	4.2 OAP sectorielles
Règlement zone UP					
3	B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Dispositions générales "Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait de 2,50m minimum des voies ou emprises publiques existantes ou à créer."	Ajouter : "Dispositions particulières : En zone UPSE1 : Le long de la limite de commune avec la ville de Villepinte les constructions devront être édifiées en retrait de 4m minimum à partir de l'alignement sur les rues Paul Lafargue, Avenue Clignancourt et Avenue Montceaux. "	La ZAC Sevrans Terre d'Avenir prévoit d'urbaniser les franges Ouest (côté Sevrans) et Est (côté Villepinte) de la Plaine Montceaux. La frange Ouest représente la zone UPSE2 et la frange Est UPSE1. Différencier l'implantation entre les secteurs UPSE1 et UPSE2 pour mieux caractériser le contexte pavillonnaire du secteur UPSE1 en imposant un retrait obligatoire et plus important sur les voies en limite de Villepinte. Respect du pavillonnaire existant avec implantation en miroir des nouvelles constructions. <i>exemple d'un lot frange Est UPSE1</i> 	Règlement des zones UP, Sevrans, page 58	5.4.2 Règlement des zones UP
4	E. Emprise au sol des constructions Dispositions générales "L'emprise au sol des constructions, toutes annexes comprises, ne peut excéder 50% de la superficie du terrain."	Ajouter " En zone UPSE2 : L'emprise au sol des constructions, toutes annexes comprises, ne peut excéder 55% de la superficie du terrain. "	Assouplir de 50 à 55% l'emprise au sol des constructions sur la frange Ouest UPSE2 permet de mieux travailler les failles et épannelages pour les futurs lots sur la frange Ouest comme souhaité dans le plan guide de la ZAC. Ce travail architectural permet d'éviter les volumétries trop brutes et barres d'immeuble strictes. Augmenter de 5% la surface d'emprise au sol n'a pas d'impact sur le pourcentage de pleine terre, car c'est de la surface sur dalle de parking qui sera plus construite. <i>exemple d'un lot frange Ouest UPSE2</i> 	Règlement des zones UP, Sevrans, page 59	5.4.2 Règlement des zones UP
5	F. Hauteur des constructions Dispositions générales " En zone UPSE2 : La hauteur maximale peut être dépassée uniquement lorsque le rez-de chaussée a une hauteur plus importante que celle d'un étage courant, soit comprise entre 3 mètres et 5 mètres maximum. Les constructions doivent s'inscrire dans la limite de 1 niveau de RDC + 4 niveaux principaux + un étage en retrait maximum. En dehors du RDC, les niveaux ne devront pas dépasser 3 mètres de hauteur maximum." Ajouter : " L'étage en retrait devra présenter un retrait minimum d'environ 2,50m par rapport au droit de la façade principale " + modifier le texte sur le schéma qui indique "3m de retrait minimum"	" En zone UPSE2 : La hauteur maximale peut être dépassée uniquement lorsque le rez-de chaussée a une hauteur plus importante que celle d'un étage courant, soit comprise entre 3 mètres et 5 mètres maximum. Les constructions doivent s'inscrire dans la limite de 1 niveau de RDC + 4 niveaux principaux + un étage en retrait maximum. En dehors du RDC, les niveaux ne devront pas dépasser 3 mètres de hauteur maximum." Ajouter : " L'étage en retrait devra présenter un retrait minimum d'environ 2,50m par rapport au droit de la façade principale " + modifier le texte sur le schéma qui indique "3m de retrait minimum"	Suite au travail sur les premiers projets immobiliers de la ZAC, le retrait de 3m serait compliqué à tenir par rapport à l'alignement structurel des bâtiments. Nous souhaitons rester exigeants et au plus proche de la règle principale, tout en assouplissant un peu cette règle. Un retrait d'environ 2,50m reste généreux pour l'usage des logements et la différence pour l'impact visuel depuis la rue nous semble négligeable.	Règlement des zones UP, Sevrans, page 59	5.4.2 Règlement des zones UP

6	<p>F. Hauteur des constructions Dispositions particulières</p> <p>"En zone UPSE2 : La hauteur peut également être augmentée d'un niveau maximum sur une partie du linéaire de façade lorsque celui-ci est situé en limite d'un espace public majeur identifié sur le plan de zonage. Les constructions doivent s'inscrire dans la limite de 1 niveau de RDC + 4 niveaux principaux + deux étages en retrait maximum. En dehors du RDC, les niveaux ne doivent pas dépasser 3 mètres de hauteur maximum. Les étages en retrait doivent présenter un retrait minimum de 3,00m en limite d'espace public."</p>	<p>"En zone UPSE2 : La hauteur peut également être augmentée d'un niveau maximum sur une partie du linéaire de façade lorsque celui-ci est situé en limite d'un espace public majeur identifié sur le plan de zonage. Les constructions doivent s'inscrire dans la limite de 1 niveau de RDC + 4 niveaux principaux + deux étages en retrait maximum. En dehors du RDC, les niveaux ne doivent pas dépasser 3 mètres de hauteur maximum. Les étages en retrait doivent présenter un retrait minimum de 3,00m en limite d'espace public."</p> <p>en d'environ 2,50m sur la majorité de son linéaire en limite d'espace public." Ajouter : "Un alignement des deux derniers étages par rapport à l'espace public peut être autorisé sur une faible partie du linéaire, pour marquer un angle ou créer un bâtiment signal sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine"</p> <p>Changer sur le schéma il est écrit "Disposition spécifiques Uva UPSE2"</p>	<p>Idem, que la remarque précédente : demande d'assouplir à environ 2,50m le retrait des derniers étage.</p> <p>Nous souhaitons favoriser le retrait des deux derniers étages au droit des espaces publics majeurs sans toutefois interdire l'alignement sur la totalité du linéaire, pour laisser la possibilité sur certains lots de marquer un angle ou de travailler un bâtiment signal. Les pavillons ne sont pas en proximité directe avec le lot qui fait face à au stade Guimier.</p>	Règlement des zones UP, Sevrans, page 60	5.4.2 Règlement des zones UP												
7	<p>F. Hauteur des constructions Dispositions générales / ou particulières</p>	<p>Ajouter : "En zone UPSE1 : Sur une bande de 30m à partir de l'alignement sur la rue Paul Lafargue et l'avenue Clignancourt, les constructions seront limitées à une hauteur de R+2 maximum soit RDC + 2 niveaux principaux".</p>	<p>Nous souhaitons limiter la hauteur en zone UPSE1 pour préserver le vis-à-vis des pavillons. Des maisons individuelles sont prévues en limite des rues citées. exemple d'un lot dans la zone UPSE1</p> 	Règlement des zones UP, Sevrans, page 59 ou 60	5.4.2 Règlement des zones UP												
8	<p>G. Nature en ville Dispositions générales</p>	<p>Ajouter : "En zone UPSE1 : 30% minimum du terrain doit être préservé en espaces verts de pleine terre".</p>	<p>La densité est moindre sur la frange Est (UPSE1) avec des petits collectifs et une majorité de pavillons individuels, ce qui permet d'assurer un pourcentage de pleine terre plus important. Nous souhaitons l'inscrire dans le PLUJ afin qu'il soit pleinement respecté et s'assurer sur le long terme que cette frange restera avec un paysage plus résidentiel.</p>	Règlement des zones UP, Sevrans, page 61	5.4.2 Règlement des zones UP												
9	<p>I. Les normes de planchers de stationnement 3. Habitation "en dehors des dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme relatif aux normes en matière de stationnement pour les projets situés à 500 m d'une station de transport en commun avec une bonne qualité de desserte : - 1,5 place de stationnement voiture par logement. - En zone UPSE2 : 1 place de stationnement voiture par logement."</p>	<p>I. Les normes de planchers de stationnement 3. Habitation "en dehors des dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme relatif aux normes en matière de stationnement pour les projets situés à 500 m d'une station de transport en commun avec une bonne qualité de desserte : - 1,5 place de stationnement voiture par logement. - En zone UPSE2 : 1 place de stationnement voiture par logement." Ajouter : "1 place de stationnement voiture par logement." En zone UPSE1 : Les pavillons individuels devront proposer 2 places par logements. Les places peuvent être commandées".</p>	<p>Dans le document 5.2 Dispositions générales écrites applicables à toutes zones il est écrit page 11 : que hors des périmètres autour des gares identifiées sur le plan de stationnement, il est exigé au minimum 1 place par logement créé, idem pour le logement social et de 2 places pour des constructions de maisons individuelles (mais pas de précision dans le cas de pavillons dans une résidence en copropriété).</p> <table border="1" data-bbox="882 1276 1228 1409"> <thead> <tr> <th>Les dispositions de zone applicables</th> <th>Normes de planchers de stationnement</th> <th>Normes des pavillons individuels (les plans mentionnés sur le plan de stationnement)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Habitation</td> <td>En zone UPSE1 : - 1 place par logement créé</td> <td>En zone UPSE1 : - 1 place par logement créé - En zone UPSE2 : 1,5 place par logement créé</td> </tr> <tr> <td>Logement</td> <td></td> <td>Dans le cas d'un projet d'une construction en copropriété ou d'un projet de logement social, il est imposé la création de 2 places de stationnement.</td> </tr> <tr> <td>Logement social</td> <td>- 1 place par logement créé</td> <td>- 1 place par logement créé</td> </tr> </tbody> </table>	Les dispositions de zone applicables	Normes de planchers de stationnement	Normes des pavillons individuels (les plans mentionnés sur le plan de stationnement)	Habitation	En zone UPSE1 : - 1 place par logement créé	En zone UPSE1 : - 1 place par logement créé - En zone UPSE2 : 1,5 place par logement créé	Logement		Dans le cas d'un projet d'une construction en copropriété ou d'un projet de logement social, il est imposé la création de 2 places de stationnement.	Logement social	- 1 place par logement créé	- 1 place par logement créé	Règlement des zones UP, Sevrans, page 62	5.4.2 Règlement des zones UP
Les dispositions de zone applicables	Normes de planchers de stationnement	Normes des pavillons individuels (les plans mentionnés sur le plan de stationnement)															
Habitation	En zone UPSE1 : - 1 place par logement créé	En zone UPSE1 : - 1 place par logement créé - En zone UPSE2 : 1,5 place par logement créé															
Logement		Dans le cas d'un projet d'une construction en copropriété ou d'un projet de logement social, il est imposé la création de 2 places de stationnement.															
Logement social	- 1 place par logement créé	- 1 place par logement créé															
10	<p>I. Les normes de planchers de stationnement 12. Un ou plusieurs locaux vélos.</p>	<p>Ajouter : "En zones UPSE1 et UPSE2 : Il est autorisé tout système de racks-vélos double superposés ou système de racks-vélos vertical, réduisant l'emprise au sol à moins de 1,50m² minimum pour 1 stationnement vélo, hors espace de dégagement."</p>	<p>Nous souhaitons proposer la possibilité pour les logements collectifs d'avoir des racks à vélo superposés. Cela permet de tirer partie de la hauteur des RDC qui seront pour la plupart supérieurs à 3,50m et de réduire ainsi l'emprise au sol imposée dans le document 5.2 "Dispositions générales écrites applicables à toutes zones" qui demande 1,50m² par stationnement. Réduire l'emprise au sol des locaux vélo, permet de dédensifier en hauteur les opérations, mieux travailler les épannelages et les faillites pour déconstruire les volumes. Suite aux évolutions des usages des modes doux et de la réglementation, les locaux vélo prennent une place très importante dans les RDC aujourd'hui. Sur le même principe du stationnement véhicule à RDC qui est interdit sur la totalité pour privilégier une animation, la superposition des racks à vélo favorise aussi une animation des RDC en limitant le linéaire de locaux vélo sur rue et donnant plus d'emprise au logement en RDC sur coeur d'îlot.</p>	Règlement des zones UP, Sevrans, page 62	5.4.2 Règlement des zones UP												
11	<p>Statut des venelles publiques</p>	<p>"B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - que - Dans les secteurs UPse1 et UPse2, les venelles piétons et cycles de plus de 10m de largeur entre deux lots sont considérées comme des emprises publiques"</p>	<p>Nous souhaitons clarifier le statut de ces venelles dont l'aménagement les positionne à la limite entre deux définitions. La ZAC prévoit une venelle piétonne sur frange Est de 11m de largeur et 2 venelles piétonnes de 12m de largeur sur frange Ouest au plus étroit. Les venelles s'ouvrent ensuite vers le parc avec une largeur qui augmente pour être entre 21 et 25m selon les venelles. A titre de comparaison le profil de la rue Paul Lafargue en prenant en compte nos futurs aménagements est de 12m.</p> <p>Le projet prévoit des venelles liées au réseau de placette et du parc, elles jouent un rôle de continuité des emprises publiques avec une largeur conséquente, variable et similaire, voir plus généreuse, qu'un profil de certaines voies publiques. Cette largeur permet de limiter des vis-à-vis entre les bâtiments. Les venelles participent aussi au schéma de gestion des eaux pluviales et sont destinées à être des lieux de vie, animés, proposant des entrées vers le parc (pas des venelles en impasse). Certains bâtiments, comme sur le lot 5, travaillent leurs halls d'entrée directement depuis la venelle. Elles servent donc d'adressage (boîte au lettre, facteur) avec une animation des RDC, comme une voie publique, mais sans véhicule.</p>														
Règlement zone N1a																	
12	<p>Artisanat et commerce de détail Interdites</p>	<p>Autorisées sous conditions pour la zone N1a Artisanat et commerce de détail en lien avec l'activité agricole du parc.</p>	<p>Le projet de la ZAC Sevrans Terre d'Avenir prévoit l'aménagement de parcelles agricoles au nord du futur parc. Le règlement du PLUJ semble autoriser un bâtiment à vocation uniquement agricole (bâtiment technique et fonctionnel). La Ville souhaite proposer un bâtiment pouvant accueillir différents usages. Il nous semblait intéressant de ne pas se "fermer des portes" et de laisser la possibilité dans le PLUJ d'une programmation plus diverse, tout en l'encadrant.</p> <p>Il nous semble intéressant d'autoriser du commerce de détail (point de vente des fruits et légumes).</p>	Règlement des zones N, N1a, page 232	5.4.1 Règlement des zones												
13	<p>Autres équipements recevant du public Interdites</p>	<p>Autorisées sous conditions pour la zone N1a Accueil d'activités pédagogiques et d'insertion en lien avec la programmation du parc.</p>	<p>Il est proposé de rajouter l'accueil d'activités pédagogiques et/ou d'insertion ouvertes au public ? dans la rubrique "autres équipements recevant du public"</p>	Règlement des zones N, N1a, page 234	5.4.1 Règlement des zones												

14	Implantation des constructions par rapport à l'alignement Dispositions générales	Ajouter : "En secteur N1a, une ou plusieurs parcelles auront pour vocation de proposer un projet agricole et pourront accueillir des constructions sur leur emprise, nécessaires à l'exploitation agricole. Ces constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de minimum 2m par rapport aux limites de/des future(s) parcelle(s) agricole(s) avec l'espace public du parc."	Afin de privilégier la plus grande emprise agricole possible pour le/les futur(s) exploitant(s) et optimiser l'espace cultivable, nous souhaiterions que le bâtiment et les serres puissent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait peu important par rapport à leur limite de parcelle agricole. Un retrait de 10m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques serait trop contraignant.		Règlement des zones N, N1a, page 238 5.4.1 Règlement des zones
15	Emprise au sol des constructions Au sein des secteurs Na et N1a : • L'emprise au sol des constructions est limitée à 400 m ² et 20% de la superficie du terrain (Cette emprise est portée à 40 % de la surface du terrain pour les serres)	Au sein des secteurs Na et N1a : • L'emprise au sol des constructions est limitée à 400 m ² et 20% de la superficie du terrain (Cette emprise est portée à 40 % de la surface du terrain pour les serres) Ajouter : "Au sein du secteur N1a : - l'emprise au sol des constructions est limitée à 400m ² , hors serres. Dans le cas de la mise en place de serres, celles-ci peuvent s'étendre sur 20% de la superficie du terrain."	La formulation ne dissocie pas assez les constructions (bâtiments, annexes) et les serres, qui peuvent être des structures en dure considérées comme de la surface construite. Pour la zone N1a, les 400m ² imposés empêchent toute construction de serres. En ordre de grandeur, le bâtiment de l'association Aurore (présent au sud Ouest du site) fait un peu moins de 400 m ² au sol et est en R+1. La règle de 400m ² est cumulative avec la règle des 20%, donc l'augmentation à 40% n'offre pas plus de possibilité.	Règlement des zones N, N1a, page 241	5.4.1 Règlement des zones
16	Hauteur des constructions Au sein des secteurs Na, Ne, NL, N1a et Nc : La hauteur des constructions est limitée à : • 10 mètres au point le plus haut • R+2 Les installations nécessaires à la sécurité des sites ou d'intérêt général (châteaux d'eau...) peuvent dépasser la hauteur fixée.	Au sein des secteurs Na, Ne, NL, N1a et Nc : La hauteur des constructions, hors serres, est limitée à : • 10 mètres au point le plus haut • R+2 Les installations nécessaires à la sécurité des sites ou d'intérêt général (châteaux d'eau...) peuvent dépasser la hauteur fixée. Au sein de la zone N1a, les serres sont limitées à 5 mètres de hauteur.	Il existe des serres chapelle allant jusqu'à 10m de haut, il est important de préciser que la hauteur R+2 s'appliquent uniquement pour une construction type bâtiment. Proposition de réglementer la hauteur des serres à 5 mètres.	Règlement des zones N, N1a, page 242	5.4.1 Règlement des zones
17	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti Dispositions particulières concernant les plantations "Si la superficie de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m ² , il est exigé : • 1 arbre de grand développement par tranche de 100 m ² . La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m ² est dépassé"	"Si la superficie de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m ² , il est exigé l'équivalent de : • 1 arbre de grand développement par tranche de 100 m ² . La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m ² est dépassé"	Pour la zone N1a, avec le projet de parcelles agricoles, il n'y aura pas de répartition homogène de plantations d'arbres de grand développement sur l'ensemble du secteur. En revanche, il y aura une concentration de plantations dans les cordons boisés, les arbres plantés en partie sud, le long du chemin du marais du souci.	Règlement des zones N, N1a, page 243	5.4.1 Règlement des zones
Plan de zonage					
18	Limite U1a		Pour que les constructions qui vendront s'implanter entre les pavillons existants et la Parc en secteur N1a puissent suivre le règlement d'un seul secteur, celui de la zone UP. Et ne pas être à cheval sur deux zones	Plan de zonage, Sevrans	6.1.7 Plan de délimitation des zones SEVRAN
19	Deux secteurs UPSE2 et 4 secteurs UPSE1		Entre UPSE1 et UPSE2 certaines règles de hauteur ou de pleine terre sont différentes.	Plan de zonage, Sevrans	6.1.7 Plan de délimitation des zones SEVRAN
20	La limite entre UPSE2 et U5B, croisement edith piaf x Allende		Le tracé résulte d'un ancien découpage, il faudrait l'actualiser pour le faire suivre le fil d'eau de la rue Allende tel qu'existant.	Le découpage n'est pas dans la continuité de la rue Allende. Cela implique soit d'ajuster les espaces publics en créant un espace qui aurait peu d'usage, comme un élargissement de trottoir, avant la place Ronsard, car la chaussée est existante et ne peut pas être reprise. Soit d'avoir un lot dont la parcelle se superpose sur deux secteurs différents : UP et U5b, donc les règles de hauteur, d'alignement et de pleine terre ne sont pas les mêmes.	Plan de zonage, Sevrans 6.1.7 Plan de délimitation des zones SEVRAN