



PLAN LOCAL D'URBANISME



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°2 - annexe à la délibération du 28 mai 2019

Exposé des motifs

PLAN DE PRÉSENTATION

1. ENJEUX ET OBJECTIFS
2. LA PROCÉDURE
3. MODIFICATIONS A APPORTER



Le Plan Local d'Urbanisme de Livry-Gargan a été approuvé le 17 décembre 2015. Ce document de planification a permis à la Ville de redéfinir son projet de développement urbain autour de la volonté d'inscrire le territoire dans la Métropole du Grand Paris, tout en préservant la qualité de son cadre de vie urbain, architectural et paysager.

► ENJEUX ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Après trois ans de mise en œuvre, la Ville de Livry-Gargan souhaite apporter des modifications à son PLU

- Mise en conformité des règles de stationnement avec la réglementation en vigueur
- Précision de la définition du comble
- Correction matérielle sur la définition des annexes
- Intégration des modifications transmises par le Département sur les emplacements réservés qui lui sont alloués
- Rectification d'erreurs matérielles sur les Eléments de Paysage Identifiés
- Mise à jour et modification des Eléments de Paysage Identifiés
- Ajout d'un plan de localisation des EPI en complément du plan de zonage





► **COMPETENCES**

Depuis le 1er janvier 2016, et la création de la Métropole du Grand Paris, l’Etablissement Public Territorial (EPT) est compétent en matière de Plan Local d’Urbanisme.

A ce titre, l’EPT peut engager la réalisation d’un Plan Local d’Urbanisme intercommunal (PLUi), et modifier les Plans Locaux d’Urbanisme communaux.

Ainsi, la commune de Livry-Gargan a sollicité l’EPT pour engager une modification de son Plan Local d’Urbanisme.

► **CHAMPS D’APPLICATION**

Conformément aux articles L 153-36 à L 153-40 et suivants et aux articles L 153-45 à L 153-48 du Code de l’urbanisme, le projet de modification :

- Ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d’Aménagement et de Développement Durable du PLU de la commune,
- Ne prévoit pas non plus de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction
- Ne diminue pas les possibilités de construction.
- Les erreurs relevées n’engendrent par ailleurs aucune réduction de surface d’une zone urbaine ou à urbaniser.

Il relève donc d’une procédure de modification simplifiée.

La modification simplifiée est prescrite par le président de l’EPT. Elle donne lieu à la réalisation d’un projet de modification, qui doit être notifié aux personnes publiques associées et mis à disposition du public.

► **MODALITES DE CONSULTATION**

Les modalités de mise à disposition du public proposées sont les suivantes :

- La mise à disposition du dossier de modification simplifiée en Mairie de Livry-Gargan et de l’EPT Grand Paris Grand Est du dossier
- La mise à disposition d’un registre permettant au public de formuler ses observations en Mairie de Livry-Gargan, à l’Hôtel de Ville au service Urbanisme
- La mise en ligne sur le site internet de la Mairie de Livry-Gargan et de l’EPT Grand Paris Grand Est du dossier
- Un avis annonçant cette mise à disposition du projet de modification simplifiée sera inséré dans un journal du département, et sera également affiché au siège de l’EPT.

A l’issue de cette procédure, un bilan sera présenté devant le Conseil territorial, qui délibérera et approuvera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis et des observations du public.



CALENDRIER DE LA PROCEDURE

2019

Prescription de modification et définition des modalités de mise à disposition du projet de modification

Délibération de l'EPT

Soumission du projet aux PPA pour avis

Mise à disposition
Mars- avril 2019

Avis dans un journal du département 8 jours avant la mise à disposition

Bilan et approbation du projet de modification

Délibération de l'EPT

Mention dans un journal du département



► **PIECES DU PLU IMPACTEES ET PIECES AJOUTEES**

Les modifications apportées sont les suivantes :

-Pièces modifiées :

- 4. Règlement
- 5. Plan de zonage

-Pièces ajoutées :

- 5. 2. Plan de zonage –Éléments de Paysage Identifiés



3

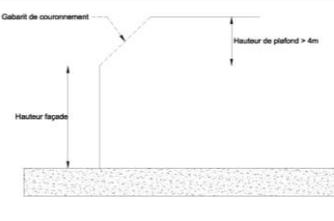
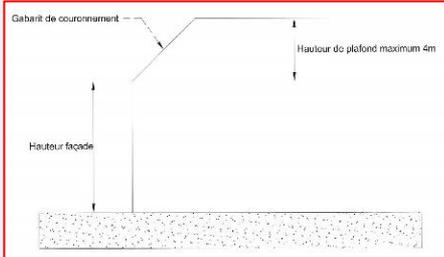
MODIFICATIONS APPORTEES

➤ SECTION II – CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

	PLU EN VIGUEUR	OBSERVATIONS	MODIFICATIONS APPORTEES
<p>Article 2.3: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>➤ Toutes zones</p>	<p>Cas des annexes</p> <p>Les annexes non affectées à des activités et de l'habitation peuvent être édifiées en limite de propriété y compris au-delà de la bande de constructibilité des 25mètres à condition que leur hauteur soit limité à 3 m. Les façades édifiées en limite séparative seront constituées de murs aveugles.</p>	<p>Pour faciliter une fluidité de l'information et une meilleure compréhension de la règle, il est proposé de renvoyer à la définition de la règle située en annexe du règlement.</p>	<p>Cas des annexes</p> <p>Les annexes non affectées à des activités et de l'habitation (Cf. lexique en annexe) peuvent être édifiées en limite de propriété y compris au-delà de la bande de constructibilité des 25 mètres à condition que leur hauteur soit limité à 3 m. Les façades édifiées en limite séparative seront constituées de murs aveugles.</p>



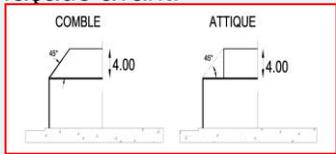
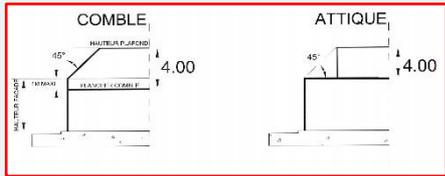
➤ SECTION II – CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

	PLU EN VIGUEUR	OBSERVATIONS	MODIFICATIONS APORTEES
<p>Article 5: Hauteur maximale des constructions</p> <p>Article 5.1: Définition</p> <p>➤UA, UB, UC et UE</p>	<p>5.1 Définition</p> <ul style="list-style-type: none"> •La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel. •La règle de hauteur s'appuie sur trois éléments : une hauteur maximale de façades (jusqu'à l'égout du toit), un gabarit de couronnement et une hauteur de plafond. •Elle est définie soit comme hauteur, soit en nombre de niveaux. 	<p>Il s'agit de corriger le schéma qui comprend une erreur matérielle.</p>	<p>5.1 Définition</p> <ul style="list-style-type: none"> •La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel. •La règle de hauteur s'appuie sur trois éléments : une hauteur maximale de façades (jusqu'à l'égout du toit), un gabarit de couronnement et une hauteur de plafond. •Elle est définie soit comme hauteur, soit en nombre de niveaux. <p>MODIFICATION DU SCHEMA</p> 



3 MODIFICATIONS APORTEES

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

	PLU EN VIGUEUR	OBSERVATIONS	MODIFICATIONS APORTEES
<p>Article 5: Hauteur maximale des constructions</p> <p>Article 5.2: Dispositions générales</p> <p>➤UA, UB, UC et UE</p>	<p>Le gabarit de couronnement</p> <p>Le gabarit de couronnement de la construction est défini par un plan incliné à 45° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur maximale de la façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond. Le couronnement ne s'applique qu'à la façade avant.</p> 	<p>La rédaction de la règle telle que rédigée aujourd'hui amène une multitude d'interprétation possible par les constructeurs. De ce fait, et pour garantir la qualité architecturale des constructions, il est souhaité de préciser la règle en faisant référence à la définition du comble, elle-même précisée. Un renvoi à la définition du comble est donc souhaitable.</p>	<p>5.2 Le gabarit de couronnement</p> <p>Le gabarit de couronnement de la construction est défini par un plan incliné à 45° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur maximale de la façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond. Le couronnement ne s'applique qu'à la façade avant.</p> <p>MODIFICATION DU SCHEMA (Cf. lexique en annexe)</p> 



3 MODIFICATIONS APORTEES

➤ **SECTION III – REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE ZONES**

	PLU EN VIGUEUR	OBSERVATIONS	MODIFICATIONS APORTEES
<p>Article 3.3: Obligation imposée aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement - Les normes applicables pour les cycles</p> <p>➤ TOUTES ZONES</p>	<p>Constructions à usage d'habitation 0,75 m² par logement pour des 1 ou 2 pièces principales 1.5 m² par logement dans les autres cas Un minimum de 10 m² au total</p>	<p>La règle existante aujourd'hui ne précise pas si ces obligations sont valables pour les habitations collectives et/ou individuelles. Pour rester en conformité avec la réglementation en vigueur, il est souhaité la modification de l'article conformément à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation</p>	<p>Bâtiments à usage principal d'habitation – habitat collectif</p> <ul style="list-style-type: none"> • 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales • 1.5 m² par logement dans les autres cas • Superficie minimale de 3 m² - habitat individuel : superficie minimale de 3 m²



3 MODIFICATIONS APORTEES

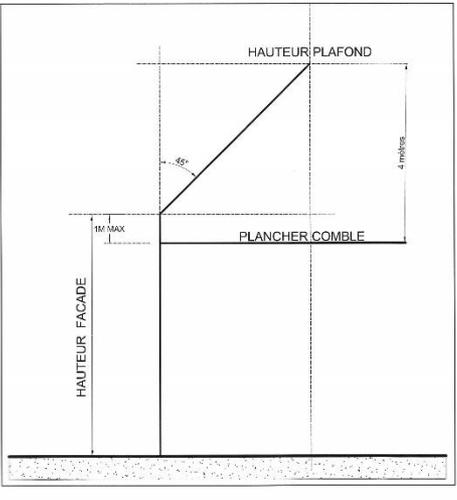
► **LEXIQUE**

	PLU EN VIGUEUR	OBSERVATIONS	MODIFICATIONS APORTEES
ANNEXES	<p>Avant : ANNEXES Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière et qui n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité. On peut parler d'abris de jardin, de local à vélo par exemple.</p> <p>Après : ANNEXES Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément, à destination de garage, de cellier ou d'abris de jardin.</p>	<p>Il convient de corriger cette erreur matérielle d'insertion d'un cadre correspondant aux modifications apportées lors de la précédente modification simplifiée.</p>	<p>ANNEXES Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément, à destination de garage, de cellier ou d'abris de jardin</p>



3 MODIFICATIONS APORTEES

LEXIQUE

	PLU EN VIGUEUR	OBSERVATIONS	MODIFICATIONS APORTEES
COMBLES	Les combles sont le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Lorsque la hauteur permet la construction avec combles, ceux-ci ne comportent qu'un seul niveau de plancher.	La définition apportant différentes interprétation de la part des constructeurs, entachant la qualité architecturale et l'insertion des constructions dans le tissu urbain existant, il convient d'ajouter une notion de hauteur de relevé de mur permettant de limiter la hauteur de plafond maximale. Cela a pour but d'éviter l'aménagement d'un dernier niveau à l'alignement de la façade et comportant alors des fenêtres qui compte-tenu de leurs dimensions ne peuvent être qualifiées de lucarnes, Par ailleurs, il est à noter que les combles tels que l'égout du toit se situe au niveau du plancher des combles et non à X hauteur de ce dernier niveau qui permettrait la présence d'étage.	Les combles sont le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Lorsque la hauteur permet la construction avec combles, ceux-ci ne comportent qu'un seul niveau de plancher. Les murs droits rejoignant les pans de toit ne doivent pas dépasser 1 m à partir du plancher du dernier niveau. + SCHEMA 



3 MODIFICATIONS APPORTEES

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	ADRESSE	DESTINATION	SURFACE/ ELARGISSEMENT	BENEFICIAIRE
1	Allée Ledru Rollin entre le boulevard Maurice Berteaux et l'avenue Gambetta.	Elargissement bilatéral	3784 m ²	Commune
2	Avenue Paul Bert entre la station de l'Abbaye et l'avenue de Sully.	Elargissement bilatéral	3259 m ²	Commune
3	27 à 31 boulevard République	Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	2010 m ²	Commune
4	4 avenue Camille Desmoulins	Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	811 m ²	Commune
5	1-6 avenue Albert Thomas / 3 av du Consul Général Nordling	Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	2068 m ²	Commune
6	67 avenue du Maréchal Leclerc	Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	330 m ²	Commune
7	7 rue du 8 mai 1945	Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	2857 m ²	Commune
8	117 boulevard Robert Schuman	Espace vert	1950 m ²	Commune
D1	Avenue Jules Guesde (RD78)	Elargissement unilatéral sud (côté impair)	18m	Département
D3	RD129 section rue de Vaujours	Création de la voie nouvelle entre la RD44 et la RD129	-	Département
E1 D5	Boulevard Robert Schuman – Rue de Vaujours	VNL : création de voie nouvelle entre la RD44 et la RD129 (rue de Vaujours – rond-point avec la rue Lucie Aubrac)	3517 m²	Département
E2 D6	Abords du carrefour Gutenberg et avenue de Sully	Elargissement et aménagement de la RN3	1563 m²	Département

EPT GPGE – VILLE DE LIVRY-GARGAN



3 MODIFICATIONS APPORTEES

► ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES (EPI)

Des erreurs matérielles ont été relevées en annexe du règlement, dans la partie de présentation des fiches relatives aux Eléments de Paysage Identifiés.

Ces erreurs concernent des localisation géographiques erronées (mauvaise adresse ou insuffisante), et des numéros de parcelles erronés causant des difficultés dans l’instruction des autorisations d’urbanisme.

De ce fait, il convient de préciser chaque parcelle affectée par un EPI et de corriger les erreurs rédactionnelles annexes.

De plus, il est souhaité la modification du périmètre de certains EPI, causé par une mauvaise interprétation de la qualité architecturale, urbaine ou environnementale (intégration d’une partie de bâtiment dont la qualité n’est pas avérée après des études plus approfondies, modification de la qualité du bâti entre la phase diagnostic du PLU et son approbation en 2015 etc.).

De ce fait, le règlement et le plan de zonage sont à modifier.

Un plan de localisation des EPI est également souhaitable en annexe du PLU.

ARBRES ISOLES

NUMERO EPI + PHOTO	MODIFICATIONS A APPORTER
3 	Préciser les parcelles: suppression 46 F 3966 + ajout 46 F 3380p. et 46 F 3381p.
5 	Modification de l'adresse: 3 av. Emile Zola
6 	Précision de l'adresse: Ajout avenue de la Poudrerie



3 MODIFICATIONS APPORTEES

► ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES (EPI)

SEQUENCES PAYSAGERES REMARQUABLES	
NUMERO EPI	MODIFICATIONS APPORTEES
1	Précision de l'adresse: 20 allée Vendôme Précision et modification de parcelles: 46 A 5295 et 46 A 5296 p. Modification du plan graphique en conséquence : suppression une partie de la parcelle 5296 (appartenance à la crèche communale située à proximité immédiate)
4	Modification adresse cause erreur: Boulevard Maurice Berteaux
23	Précisions parcelles: 46 F 70 à 80 - 46 F 62 à 65 - 46 F 3714 46 F 3216 - 46 F 3218 - 46 F 2469 - 46 F 2429 - 46 F 2430 - 46 F 3252 -46 F 3824
25	Précisions parcelles: 46 E 537 – 46 E 1216 p. – 46 E 1218 – 46 E 1224 – 46 E 1219 p.
32	Ajout parcelles: 46 E 1269 – 46 E 1341 - 46 E 1342 – 46 E 1343 - 46 E 1344 - 46 E 1346 – 46 E 395 – 46 E 408 – 46 E 409- 46 E 1275

NUMERO EPI	MODIFICATIONS APPORTEES
39	Précision parcelle: 46 D 276 p.



3 MODIFICATIONS APPORTEES

NUMERO EPI	MODIFICATIONS APPORTEES
9	Pas de correspondance adresse / parcelles et non identifiée au plan graphique – Modification du plan de zonage : ajout de la séquence 46 F 1427 Et supprimer 46 F 3740
10	Modification graphique
11	Précision adresse: 2-4 av. Firmin Didot
12	Modification du périmètre: supprimer 4 av. République (anciens garages démolis) et 14 av. République (garages sans qualité architecturale) 46 F 2576 – 46 F 1424 – 46 F 1446 – 46 F 1445 – 46 F 1444 – 46 F 1442 – 46 F 1441 – 46 F 1440 -46 F 1439 – 46 F 1438 – 46 F 3368 – 46 F 4041 – 46 F 4042– 46 F 2039 – 46 F 2036 – 46 F 2035 – 46 F 2034 – 46 F 2033 – 46 F 2032 – 46 F 2031
13	Précision parcelle: 46 B 2095 p.
15	Modification des parcelles (ne correspondent pas aux bonnes parcelles) : 46 B 1450 – 46 B 1451 – 46 B 1452 - 46 B 1453 - 46 B 1454 – 46 B 1455 – 46 B 1456 – 46 B 1457 – 46 B 1458- 46 B 3161 Modifier du périmètre graphique : supprimer 46 B 3162 + espace de la rue

➤ ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES (EPI)

SEQUENCES BATIES REMARQUABLES	
NUMERO EPI	MODIFICATIONS APPORTEES
1	Précision parcelles: 46 A 5379 p.
2	Modification adresse: 28-40 bd Gutenberg / 31- 41 av. Vauban Modification parcelle : 46 A 1049/1050 - 46 A 2670 à 2679 / 3775
3	Précision adresse: 175-187 av. Aristide Briand et 89 et 108 av. Aristide Briand Ajout parcelles: 46 A 4036 – 46 A 3941 – 46 A 806-46 A 100
4	Précision adresse: ajout 107 av. Vauban (+ modification dans texte)
5	Modification du périmètre graphique : problème de découpage existant sur le document - suppression de parcelles
6	Précision adresse: 9-19 Cité des charmilles et 88 allée des Charmilles Modification du périmètre graphique : trop de parcelles présentes graphiquement – côté pair à supprimer et espace de la rue à supprimer



3 MODIFICATIONS APORTEES

ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES (EPI)

SEQUENCES BATIES REMARQUABLES	
NUMERO EPI	MODIFICATIONS APORTEES
16	Précision parcelles: 46 B 1475– 46 B 1474 – 46 B 2114 – 46 B 1472 – 46 B 1473 – 46 B 1471p. – 46 B 1470 – 46 B 1468 – 46 B 1469 – 46 B 2856p. – 46 B 1585 – 46 B 1465 – 46 B 2974 – 46 B 2046p. – 46 B 2047p. – 46 B 1590 – 46 B 2545 – 46 B 2649 – 46 B 1399 – 46 B 1398 – 46 B 1396 – 46 B 1395 – 46 B 1397 – 46 E 1776 – 46 E 1705 – 46 E 1704 – 46 E 890 – 46 E 956 – 46 E 956– 46 E 189 – 46 E 888 – 46 E 172 – 46 E 173p. – 46 E 170 – 46 E 1787 – 46 E 167 – 46 E 1047
17	Modification du périmètre: enlever 21 rue saint Claude (ne correspond pas à la typologie bâtie évoquée dans la description) – 46 E 1078
19	Précision parcelles: 46 C 250 –46 C 251 –46 C 252 –46 C 253 – 46 C 254
22	Modification graphique du périmètre: Supprimer parcelles 46 B 835 et 46 B 2891

SEQUENCES BATIES REMARQUABLES	
NUMERO EPI	MODIFICATIONS APORTEES
23	Modification du périmètre : supprimer la parcelle où se situe l'ancien commerce à l'angle du Dr Roux et Poudrerie – Cette parcelle n'est pas évoquée dans la description de l'EPI, sa singularité ne participe pas à la qualité architecturale et urbaine de l'ensemble. Précision parcelles: 46 C 1567 – 46 C 1568 – 46 C 569 – 46 C 570 – 46 C 571 – 46 C 572 – 46 C 573 – 46 C 574– 46 C 575 – 46 C 576 – 46 C 577 – 46 C 578 – 46 C 579 – 46 C 580 – 46 C 581 – 46 C 582 – 46 C 583 – 46 C 584 –46 C 586 – 46 C 587 – 46 C 588 – 46 C 589 – 46 C 590 – 46 C 597 – 46 C 599 – 46 C 600 – 46 C 601 – 46 C 602 – 46 C 605
24	Précision parcelles: 46 C 504 – 46 C 507 – 46 C 508 – 46 C 511 – 46 C 889 – 46 C 890

EPT GPGGE – VILLE DE LIVRY-GARGAN



3 MODIFICATIONS APPORTEES

BATI ISOLE	
NUMERO EPI	MODIFICATIONS APPORTEES
2	<p>Dans la description il est évoqué deux bâtiments parallèles ornementés. Après vérification sur site, il s'avère que le bâtiment en fond de parcelle ne possède pas d'ornementation lui conférant une qualité architecturale à la hauteur du bâtiment sur rue. De ce fait, il convient de modifier le texte comme suit:</p> <p>« L'école Vauban est constituée de deux bâtiments parallèles dont le bâtiment sur rue très ornementé. Ce bâtiment sur rue traduit la typologie des écoles Jules Ferry des années 1930 avec l'utilisation de briques rouges comme matériau de construction et d'ornementation. Associée à la faïence, le bâtiment sur rue est vivant et coloré. Le bâtiment sur rue est séquencé par de grandes ouvertures permettant aux classes de bénéficier de la lumière naturelle.</p> <p>L'école Vauban s'insère dans un tissu majoritairement pavillonnaire, qui a muté au fil des années. Elle se compose de 2 ensembles rassemblés par un corps de bâtiment qui permet la création d'une cour fermée. Le bâtiment sur rue apporte une singularité à l'école de par sa position frontale sur rue et ses ornements particuliers.</p> <p>Le bâtiment sur rue de l'école a un potentiel architectural certain car unique dans la commune. »</p>

BATI ISOLE	
NUMERO EPI	MODIFICATIONS APPORTEES
3	Précision adresse: ajout n° 61 de la rue
5	Modification de l'emplacement graphique de l'EPI : l'étoile de l'EPI est placé sur la parcelle d'à-côté. Il convient donc de resituer l'étoile sur la parcelle correspondante.
7	Précision adresse: ajout 2 av. convention (angle de rue)
8	Précision adresse: ajout 2 av. Quesnay (angle de rue)
9	Précision adresse: 49-51 av. Quesnay
10	Précision adresse: Place Gabriel Beillon
13	Modification parcelle: 46 F 3791 (erreur de chiffre)
15	Précision adresse : 69-73 allée de Rosny Modification parcelle: 46 F 4066
17	Modification parcelle: 46 F 4056
18	Précision adresse: 34-36 allée L. Michard Ajout parcelle: 46 F 676
22	Précision adresse: 53-55 av. de la gare de Gargan
24	Ajout étoile sur plan Fiche présente dans le règlement Mise à jour du plan
27	Précision adresse: 1 allée Bayard



► ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES (EPI)

	BATI ISOLE
NUMERO EPI	MODIFICATIONS APPORTEES
29	Modification parcelle: 46 F 1370
31	Modification parcelle: 46 F 3301
34	Ajout étoile sur plan
35	Précision parcelle: 46 F 1226 p. Modification de l'emplacement graphique de l'EPI
38	Modification de l'emplacement graphique de l'EPI
39	Précision adresse: 19-21 av. Firmin Didot
43	Précision parcelle: 46 F 3730 p.
44	Précision parcelle: 46 B 2199 p.
46	Précision adresse: ajout 45 rue de Simiane
48	Précision adresse: ajout 50 bd. R. Salengro
51	Modification adresse: 11 av. Moutiers
53	Ajout parcelle: 46 B 1189 Ajout étoile sur plan Fiche présente dans le règlement Mise à jour du plan