PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE

(valant zonages « assainissement » et « eaux pluviales »)

2. RAPPORT DE PRÉSENTATION

8. Justification des choix retenus pour la modification n°2

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération du Conseil de Territoire en date du 4 février 2020

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 29 juin 2021

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal mis en compatibilité avec l'arrêté inter-préfectoral du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 24 mai 2022

Mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par arrêté n°2022-61 en date du 15 décembre 2022

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal mis en compatibilité avec le projet d'extension du tribunal judiciaire de Bobigny approuvé par arrêté préfectoral du 24 mai 2023

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 27 juin 2023



Bagnolet / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville

Est Ensemble Grand Paris

SOMMAIRE DES JUSTIFICATIONS

I. INTRODUCTION ET CHOIX DE LA PROCEDURE p.3

II. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES p.7

AXE 1 – Répondre au défi climatique p.8
AXE 2 – Poursuivre la transition énergétique p.63
AXE 3 – Habiter Est Ensemble p.68
AXE 4 – Maintenir le dynamisme économique p.75
AXE 5 – Préserver la cohérence urbaine p.84
AXE 6 – Mettre en œuvre les projets urbains p.148
AXE 7 – Améliorer l'applicabilité du PLUi p.195

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE

I. INTRODUCTION ET CHOIX DE LA PROCEDURE

Modification n°2 du PLUi



Bagnolet / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville

Est Ensemble Grand Paris

a. Introduction

Est Ensemble a approuvé son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 4 février 2020. Celui-ci a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée approuvée le 29 juin 2021, ainsi que d'une procédure de modification approuvée le 24 mai 2022.

En effet, le PLUi est un document d'urbanisme règlementaire évolutif qui s'ajuste au fur et à mesure des transformations urbaines et des évolutions législatives. Ces évolutions doivent permettre de traduire les politiques publiques portées par les élu.e.s le plus justement possible au regard des divers changement de contexte qui peuvent intervenir, les évolutions des projets des villes, les besoins d'amélioration partagés du dispositif règlementaire.

Ainsi, l'établissement public territorial (EPT) souhaite à nouveau faire évoluer son PLUi pour prendre en compte ces évolutions. Cette procédure est menée en étroite collaboration entre l'Établissement Public Territorial d'Est Ensemble et les maires et élus des 9 villes du territoire.
Elle résulte également d'un important travail technique mené entre l'EPT et les techniciens des neuf villes, à travers la tenue de nombreux « Labo » thématiques et spécifiques à l'instruction de demandes d'autorisation d'urbanisme, qui ont permis de faire émerger les différents sujets et de répondre aux objectifs de la présente procédure de modification du PLUi.

Les grands objectifs portés par la modification n° 2 du PLUi sont les suivants :

- **Répondre au défi climatique** : renaturer la ville et l'adapter au dérèglement climatique ;
- **Poursuivre la transition énergétique** : favoriser les énergies renouvelables et aller vers un territoire économe en énergie ;
- **Habiter Est Ensemble** : garantir des logements accessibles pour tous ;
- **Maintenir le dynamisme économique** : soutenir l'activité économique en harmonie avec l'environnement urbain ;
- **Préserver la cohérence urbaine** : réfléchir aux formes des bâtiments et à leur insertion dans l'environnement urbain existant ;
- **Mettre en œuvre les projets urbains** : Accompagner les projets du territoire en cohérence avec la stratégie de développement d'Est Ensemble.

La mise en œuvre de ces objectifs se traduisent par :

- **Des modifications à l'échelle du Territoire** : il s'agit d'évolution de dispositifs généraux s'appliquant à la totalité du territoire d'Est Ensemble (évolution des règles d'efficience environnementale des constructions, dispositions sur la plantation des arbres etc.).
- **Des ajustements au cas par cas pour chaque Ville** : Ajustements ne concernant qu'une (ou une partie des communes) commune, liés à la prise en compte d'un contexte particulier (meilleure encadrement de la constructibilité d'un secteur particulier, ajout d'espaces paysagers protéger etc.).

Dans tous les cas, les évolutions du PLUi s'inscrivent au sein des grands objectifs portés par la modification n° 2 du PLUi, qui se déclinent à travers plusieurs sujets pouvant être résumés comme suit :

Répondre au défi climatique : cet axe de la modification est essentiel et a pour objectif de renaturer la ville et l'adapter au dérèglement climatique. Cela passe par la renforcement de dispositifs déjà existants dans le PLUi en vigueur ou encore l'identification de nouvelles protections environnementales visant à pérenniser des espaces de biodiversité et de respiration sur le territoire, voir en créer.

Poursuivre la transition énergétique : à travers cet objectif, le territoire entend poursuivre ses actions ambitieuses en matière de transition écologique, et de les traduire dans le PLUi. Il s'agit notamment d'adapter le PLUi à la nouvelle règlementation thermique, ou encore d'intégrer des dispositifs visant à limiter les émissions carbone des bâtiments et limiter ainsi leur impact sur le climat.

Habiter Est Ensemble : il est essentiel pour le territoire de garantir à tous de bonnes conditions de vie et des logements de qualité à ses habitants. Plusieurs modifications effectuées dans le cadre de la présente procédure poursuivent cet objectif.

Maintenir le dynamisme économique : le soutien de l'activité économique du territoire est nécessaire et doit se faire en harmonie avec l'environnement urbain. Plusieurs dispositifs ajustés, modifiés ou créés traduisent cette volonté dans le PLUi modifié.

Préserver la cohérence urbaine : Est Ensemble est un territoire constamment en mouvement, qui nécessite que l'on s'interroge régulièrement sur les façons de construire sur le territoire, la manière de prendre en compte les formes urbaines existantes et à bien insérer les nouvelles constructions dans le tissu urbain, à respecter des densités bâties acceptables et vivables, cohérentes avec les objectifs de renaturation du territoire.

Mettre en œuvre les projets urbains : Le PLUi entend accompagner et encadrer étroitement la mise en œuvre des différents projet sur sont territoire, qu'ils soient d'initiative et de portée intercommunale ou communale. Cet accompagnement vise à assurer la cohérence du développement d'Est Ensemble, à affirmer la qualité des projets urbains entrepris sur le territoire.

Garantir l'applicabilité du PLUi : depuis la mise en application du PLUi, des améliorations des règles, de la lisibilité du document, des erreurs matérielles ont pu être repérées. Ces modifications découlent principalement de l'expérience des services instructeurs des villes et des rencontres régulières organisées par le territoire pour travailler en commun sur l'application du PLUi. Les modifications effectuées dans ce cadre visent également à éviter toute différence d'interprétation d'une ville à une autre.

a. Introduction

Une recherche de l'atteinte des objectifs définis par les documents supra-communaux

La modification n°2 du PLUi d'Est Ensemble s'inscrit dans une recherche de l'atteinte des objectifs définis par les documents supra-communaux que représentent notamment le SDRIF et le SRHH.

Le PLUi d'Est Ensemble s'inscrit ainsi dans un rapport de compatibilité avec les orientations réglementaires définit par le SDRIF approuvé en 2013.
La modification n°2 permet notamment de traduire le plus qualitativement un certain nombre d'orientations, dont celles relatives à la **nature en ville** (développement et maillages des espaces ouverts, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques…), aux **équipements** (développement des réseaux de chaleur, services urbains…), aux **infrastructures de transports** (limitation des fractures urbaines, développement des modes actifs et de la multimodalité…), à **l'activité** (logistique, maintien du tissu d'activités…) ou encore à l'**urbanisme** (densification préférentielle en zone urbaine dense, …).

Le PLUi s'inscrit également dans l'objectif prescrit par le SDRIF d'atteindre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'horizon 2030, dans les quartiers à densifier à proximité des gares.
En effet, Est Ensemble est engagé depuis plusieurs années dans une dynamique de projet et une politique pro-active de production de logements qui vont permettre d'atteindre cet objectif.

A cet effet, il est utile de rappeler que 20 176 logements au total, soit 3 363 logements par an ont été construits sur la période 2016-2021 , ce qui correspond à un résultat supérieur aux objectifs du PLH (2 800 logements par an).
Selon le bilan établi par les services de l'Etat , le territoire a rempli à hauteur de 160% les objectifs de construction neuve pour les années 2016-2020 fixé par le SRHH.

En matière de prospective, 21 420 logements sont prévus pour la période 2022-2027, dont 60% livrés dans les deux prochaines années, soit 3 540 logements « prévus » par an.

Sur la période 2013-2019 (comparaison des données INSEE), la population à l'échelle du territoire d'Est Ensemble a augmenté de 27 634 habitants (403 770 en 2013/ 431 404 en 2019), soit une hausse de 6,9% en 6 ans.
En matière de prospective, et compte-tenu de la production prévisionnelle de logements, il est prévu une augmentation de 50 000 habitants d'ici à 2027.

Si l'un des enjeux de la modification n° 2 du PLUi est de garantir le maintien des conditions permettant d'atteindre cet objectif, il est également vital pour le territoire d'assurer un développement équilibré, respectueux du tissu urbain existant.

Compte-tenu des difficultés que connait aujourd'hui Est Ensemble tel que la saturation des équipements actuels et le besoin de garantir un niveau de service satisfaisant aux habitants, la nécessité de lutter contre les effets du réchauffement climatique en assurant le maintien et la création d'espaces naturels en pleine terre, et la ventilation des cœurs d'îlots ou encore la recherche de cohérence entre la réalité du tissu urbain existant et certains zonages, la modification n° 2 s'inscrit également dans un renforcement de la logique d'intégration urbaine des constructions en cours et à venir sur le territoire.

Les évolutions proposées visent ainsi un meilleur contrôle de la qualité urbaine de la densification en cours et une affirmation des fonctionnalités urbaines des quartiers **dans le respect de l'esprit de la règle édictée par le SDRIF qui prône une approche prioritaire et qualitative de la densification.**

b. Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L 153-31 et L 153-36 que le choix de la modification a été retenu.

L'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLUi doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L 153-36 lorsque l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire (plan de zonage, règlement écrit) et des créations ou modifications d'OAP.

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et les limites des zones boisées, naturelles ou des espaces boisés classés ne sont pas modifiées. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Les ajustements du dispositif règlementaire sur ces points renforcent les protections existantes dans le PLUi visant à protéger et valoriser les éléments naturels, de paysage et de patrimoine bâti.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE

II. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

Modification n°2 du PLUi



Bagnolet / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville

Est Ensemble Grand Paris

AXE 1
Répondre au défi climatique

Renaturer la ville et l'adapter au dérèglement climatique

L'ensemble des modifications effectuées dans le cadre de cet axe a pour objectif de répondre au défi climatique.

Cela passe par la pérennisation des espaces de biodiversité et de respiration du territoire, le renforcement des protections des arbres, espaces verts, jardins, cœurs d'îlots…

Les modifications visent à lutter au mieux contre les îlots de chaleur urbains, préserver des îlots de fraîcheur, et en garantir l'accès par les habitants.

Cet axe vise également à assurer que les projets et constructions soient le support d'espaces de nature en ville.

a. Renforcer les dispositions de protections des arbres existants p.9

b. Identifier et protéger les espaces verts et les alignements d'arbres p.14

c. Poursuivre la protection des cœurs d'îlots végétalisés p.25

d. Améliorer l'accès aux espaces verts et la qualité des espaces publics p.47

e. Assurer que les projets soient le support d'un renforcement des espaces de nature en ville p.59

a. Renforcer les dispositions de protections des arbres existants

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Compléments de la définition des arbres

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – P.60

Identification de l'état existant :

Arbre à grand développement :

Est considéré comme *arbre à grand développement* , un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une *hauteur* supérieure ou égale à 2,50 mètres lors de la plantation
- Présente une capacité de développement dont la *hauteur* à maturité est supérieure ou égale à 15 mètres

Arbre à développement moyen :

Est considéré comme arbre à développement moyen, un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une *hauteur* supérieure ou égale à 2,5 mètres lors de la plantation
- Présente une capacité de développement dont la *hauteur* à maturité est supérieure ou égale à 8 mètres

Proposition de modification en modification 2 :

Arbre à grand développement :

Est considéré comme *arbre à grand développement* , un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une *hauteur* **supérieure ou égale à 2,50 mètres** lors de la plantation
- Présente une capacité de développement dont la *hauteur* à maturité est **supérieure ou égale à 15 mètres**

Arbre à moyen développement :

Est considéré comme *arbre à moyen développement* , un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une *hauteur* **supérieure ou égale à 2,50 mètres** lors de la plantation
- Présente une capacité de développement dont la *hauteur* à maturité est **supérieure à 8 mètres et inférieure à 15 mètres**

Arbre à petit développement ou arbuste :

Est considéré comme *arbre à petit développement ou arbuste*, un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une circonférence du tronc à 1 mètre de hauteur **de 6 à 8 cm minimum lors de la plantation**
- Présente une capacité de développement dont la *hauteur* à maturité **est supérieur à 1,5 mètre et inférieure ou égale à 8 mètres**

Justification de la modification :

L'ajout d'une telle définition permet de prendre davantage en compte l'ensemble des arbres existants sur le territoire, notamment les arbres fruitiers qui ne présentent pas toujours des hauteurs de 8m.

a. Renforcer les dispositions de protections des arbres existants

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Compléments de la définition des espaces paysagers protégés

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.62

Identification de l'état existant :

Espaces paysagers protégés (EPP):

Ce sont des éléments de paysage et/ou des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et qui peuvent définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Proposition de modification en modification 2 :

Espaces paysagers protégés (EPP):

Ce sont des éléments de paysage et/ou des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et qui peuvent définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Ces espaces peuvent notamment inclure des éléments tels que des haies, zones humides, cœur d'îlots végétalisé, boisements ou ensembles paysagers à protéger pour des motifs d'ordre écologique et/ou paysager, notamment pour favoriser la sauvegarde de son intérêt urbain, paysager et environnemental.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres.

Justification de la modification :

La définition des espaces paysagers protégés revêt une dimension très liée à l'environnement et à la biodiversité. Cet ajustement permet également de remettre en avant la dimension paysagère.

a. Renforcer les dispositions de protections des arbres existants

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Amélioration des règles portant sur les arbres et leur compensation

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.98

Identification de l'état existant :

Les arbres à grand développement existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) doivent être prioritairement protégés.

[…]

Pour ce faire, en cas de réduction du nombre d'arbres à grand développement existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), des mesures de compensation doivent être mises en œuvre. Chaque abattage d'arbre à grand développement existant doit être compensé par deux arbres à moyen ou grand développement. L'objectif des nouvelles plantations est de diversifier les essences et hauteurs d'arbres plantés.

Les arbres maintenus et plantés issus des règles de compensation sont comptabilisés dans le calcul des exigences relatives à la végétalisation des espaces de pleine terre et de stationnement.

Au sein des ZAC, les mesures de compensations s 'appliquent à l'échelle du périmètre de la ZAC.

Proposition de modification en modification 2 :

Les arbres à grand et moyen développement existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) doivent être prioritairement protégés.

[…]

En cas de réduction du nombre d'arbres à grand et moyen développement existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), des mesures de compensation doivent être mises en œuvre.

- Chaque abattage d'arbre à grand développement existant ***doit être compensé par deux arbres à moyen ou grand développement.***

- Chaque abattage d'arbre à moyen développement existant ***doit être compensé par deux arbres à développement équivalent.***

Les plantations liées à la compensation devront être réalisées dans les conditions précisées dans l'OAP environnement.

Les arbres maintenus et plantés issus des règles de compensation sont comptabilisés dans le calcul des exigences relatives à la végétalisation des espaces de pleine terre et de stationnement.

Au sein des ~~ZAC~~ opérations d'aménagement, les mesures de compensations s 'appliquent à l'échelle du périmètre de la ~~ZAC~~ de l'opération.

Justification de la modification :

La compensation s'appliquant uniquement aux arbres à grand développement qui ne sont pas toujours les sujets les plus fréquents, il a été souhaité l'élargissement de cette compensation aux arbres à moyen développement. En effet, au regard de l'évolution climatique la place de l'arbre au cœur de la ville est indispensable, aussi en élargissant cette disposition, il est souhaite que davantage d'arbres puissent être conservés dans le cadre des projets.
Par ailleurs, les mesures de compensation sont élargies à l'ensemble des opérations d'aménagement, et non uniquement aux zones d'aménagement concerté.

a. Renforcer les dispositions de protections des arbres existants

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Amélioration des règles portant sur les arbres et leur compensation

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.98

Identification de l'état existant :

Dans le cas d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale existants à la date d'approbation du PLUi (04/02/2020), tout projet sur l'unité foncière considérée pourra appliquer les mesures de compensations de deux arbres à moyen ou grand développement plantés pour un abattu à l'échelle du périmètre de la commune concernée.

Proposition de modification en modification 2 :

Dans le cas d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale existants à la date d'approbation du PLUi (04/02/2020), tout projet sur l'unité foncière considérée appliquera les mesures de compensations de deux arbres à moyen ou grand développement plantés pour un abattu sur le périmètre de l'unité foncière. Par exception, et pour le cas où cette compensation ne serait pas réalisable sur le périmètre de l'unité foncière en fonction d'une impossibilité technique avérée et justifiée, les mesures de compensations de deux arbres à moyen ou grand développement seront effectuées à l'échelle du périmètre de la commune concernée.

Justification de la modification :

Cette modification vise à permettre ou faciliter l'évolution des constructions à destination d'équipement publics et d'intérêt collectif existantes tout en maintenant l'obligation de compensation.

a. Renforcer les dispositions de protections des arbres existants

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Amélioration des règles portant sur les arbres et leur compensation

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.97

Identification de l'état existant :

Dans le cadre d'un permis de construire, de déclaration préalable, de division parcellaire, de lotissement ou d'utilisation du sol, le pétitionnaire doit joindre un relevé de terrain indiquant l'emplacement des arbres existants, les arbres à abattre et l'emplacement des arbres à replanter.

Proposition de modification en modification 2 :

Dans le cadre d'un permis de construire, de déclaration préalable, de permis d'aménager, de division parcellaire, de lotissement ou d'utilisation du sol, le pétitionnaire doit joindre un relevé de terrain indiquant l'emplacement des arbres existants, les arbres à abattre et l'emplacement des arbres à replanter.

Justification de la modification :

L'objectif de cette modification est de mieux garantir la protection des arbres existants sur les terrains, y compris dans le cadre d'un permis d'aménager.

b. Identifier et protéger les espaces verts et jardins partagés pérennes existants

Portée de la modification : PLAINE DE L'OURCQ

Protéger les alignements d'arbres le long du canal de l'Ourcq

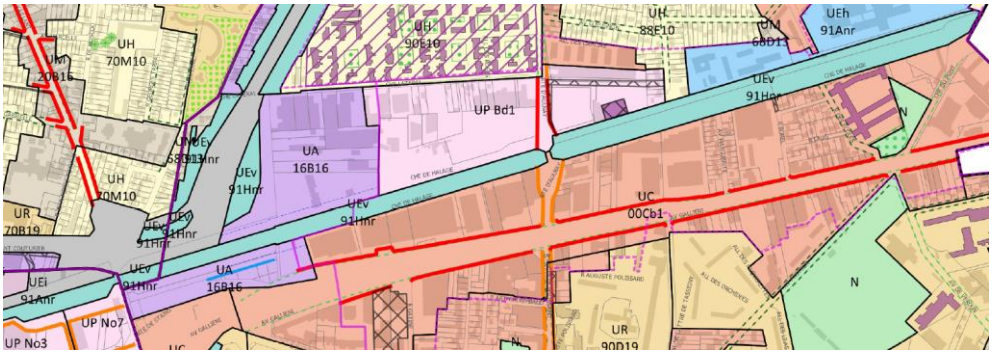
Communes concernées :

Bondy
Bobigny
Pantin

Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.3 Plan zonage Bobigny
- 6.4 Plan zonage Bondy
- 6.9 Plan zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :

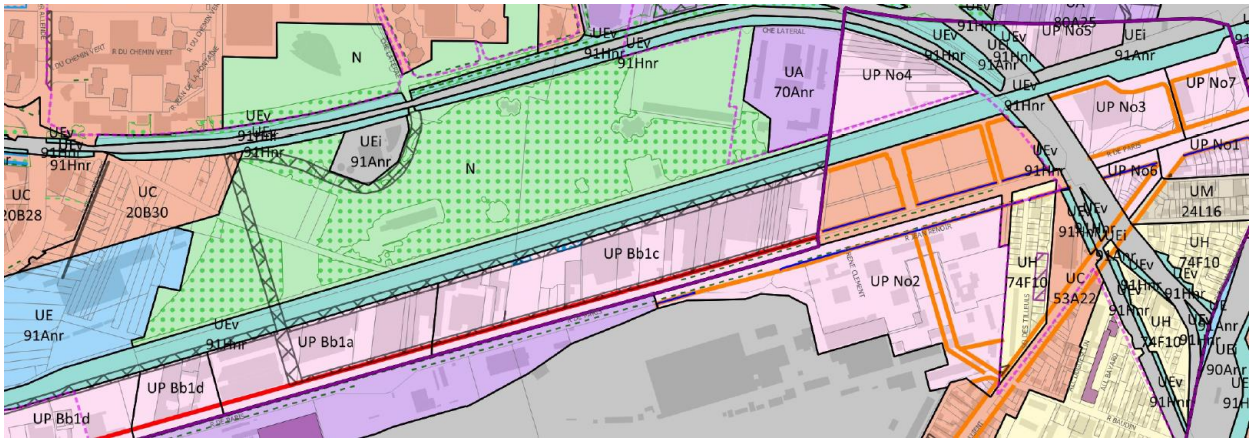


b. Identifier et protéger les espaces verts et jardins partagés pérennes existants

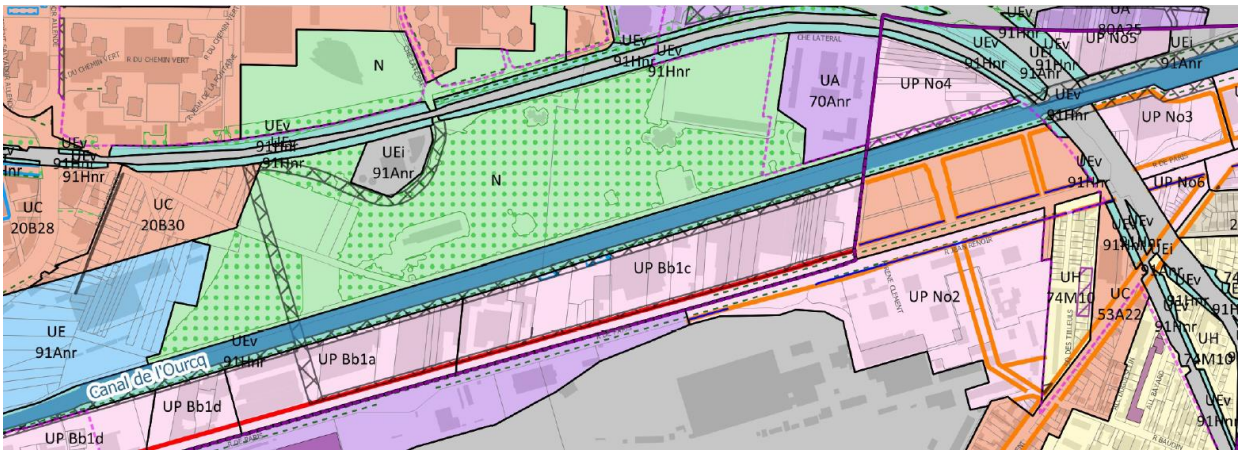
Portée de la modification : PLAINE DE L'OURCQ

Protéger les alignements d'arbres le long du canal de l'Ourcq

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :

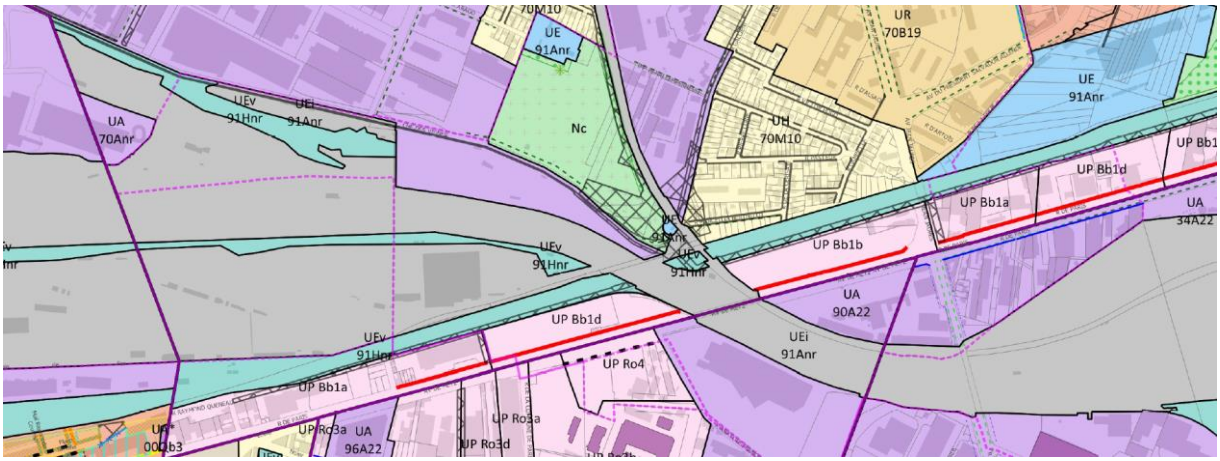


b. Identifier et protéger les espaces verts et jardins partagés pérennes existants

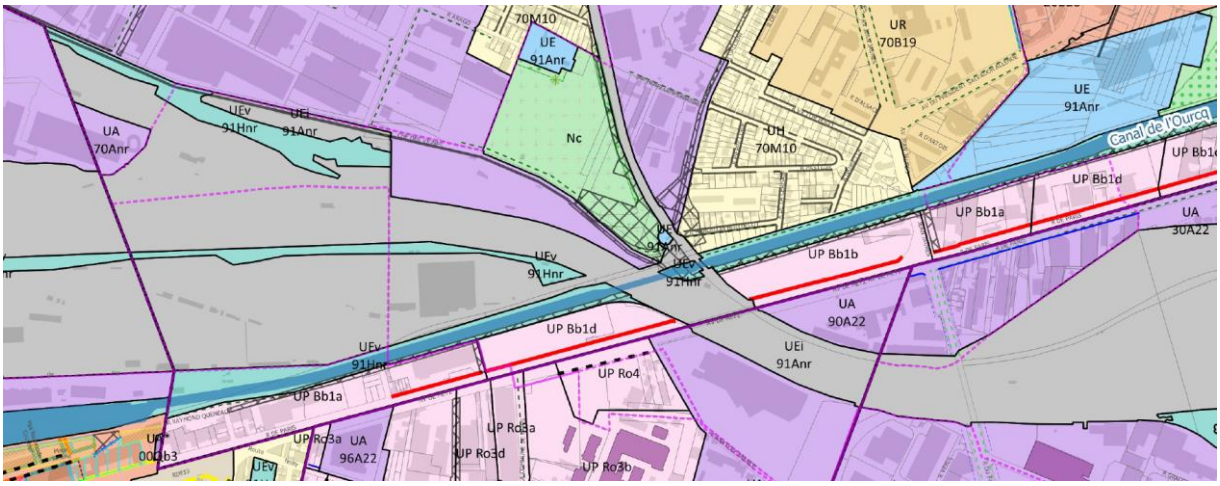
Portée de la modification : PLAINE DE L'OURCQ

Protéger les alignements d'arbres le long du canal de l'Ourcq

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



b. Identifier et protéger les espaces verts et jardins partagés pérennes existants

Portée de la modification : PLAINE DE L'OURCQ

Protéger les alignements d'arbres le long du canal de l'Ourcq

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification :

Les alignements d'arbre du canal de l'Ourcq participent à un ensemble paysager marquant de l'identité du territoire. L'orientation d'aménagement et du programmation du territoire Plaine de l'Ourcq entend d'ailleurs préserver et compléter les alignements d'arbres le long du canal et encourage la renaturation des berges. La création d'alignements d'arbres à préserver n'est ainsi que la traduction réglementaire de cet objectif.
Cette inscription est également la traduction de la Charte du Paysage du Canal de l'Ourcq (2014) annexée au PLUi.

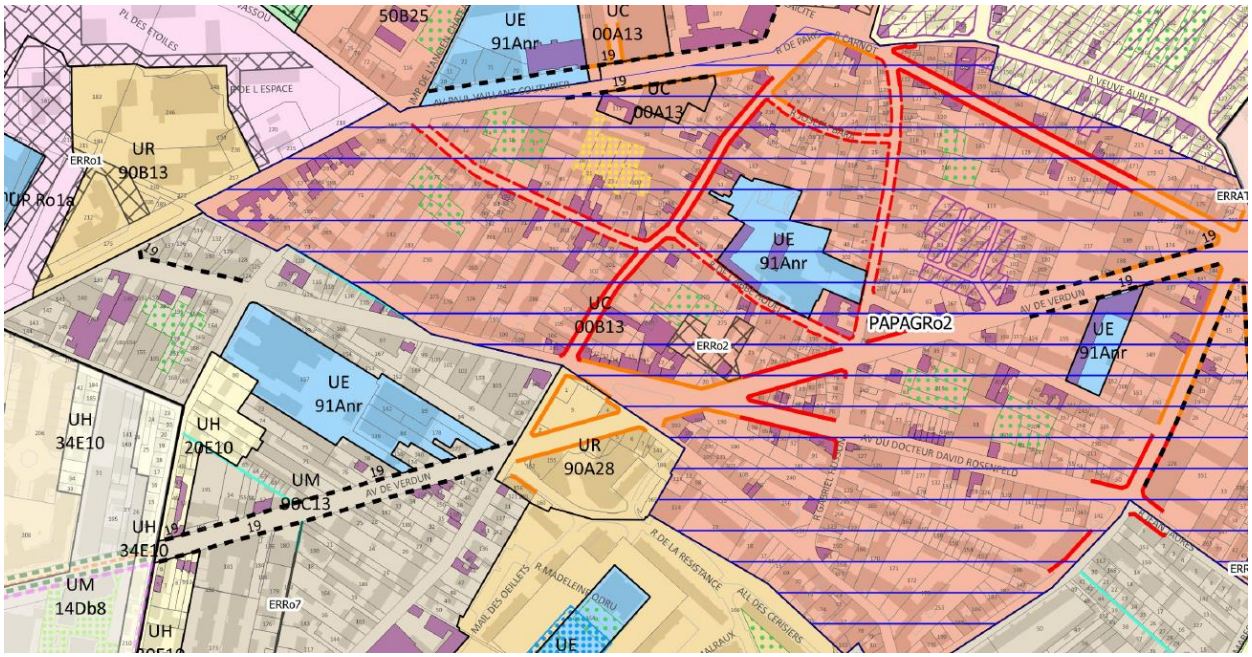
b. Identifier et protéger les espaces verts et jardins partagés pérennes existants

Portée de la modification : ROMAINVILLE

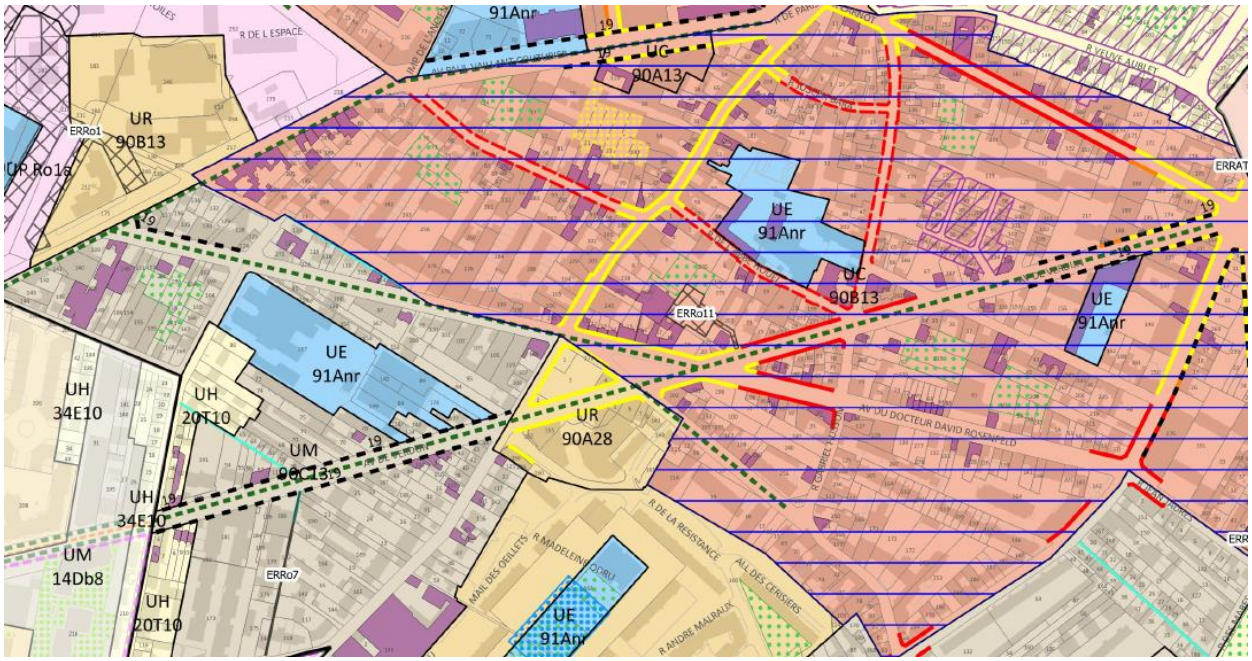
Protection de nouveaux alignements d'arbres

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.10 Plan zonage Romainville

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :

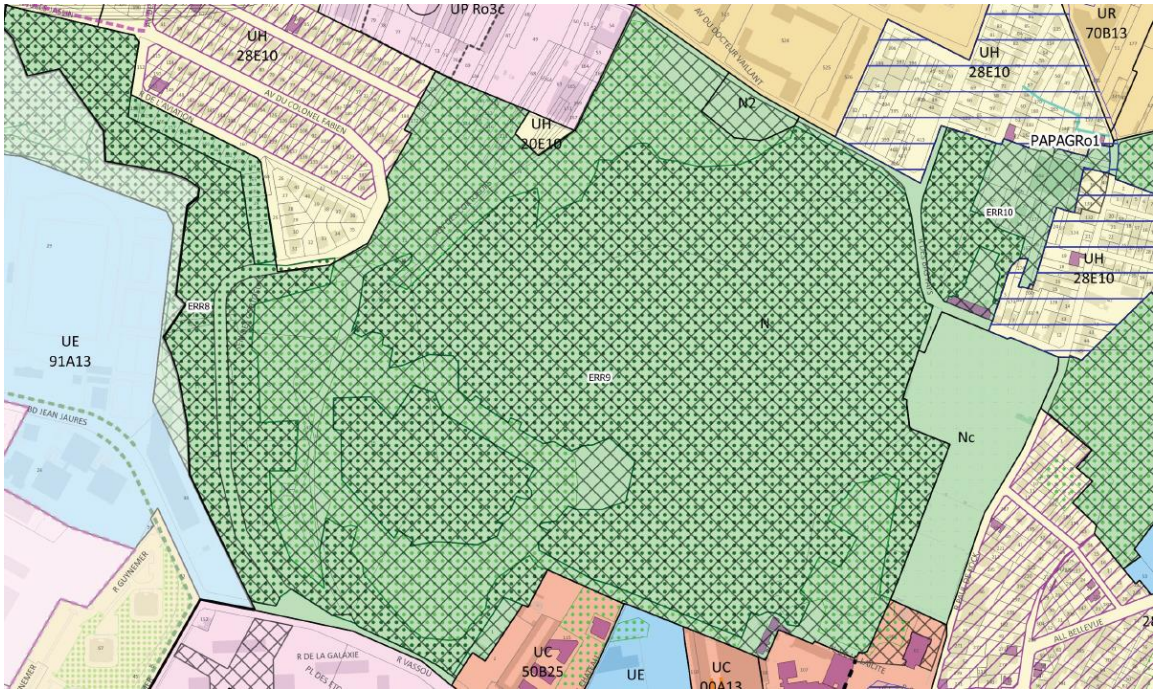


b. Identifier et protéger les espaces verts et jardins partagés pérennes existants

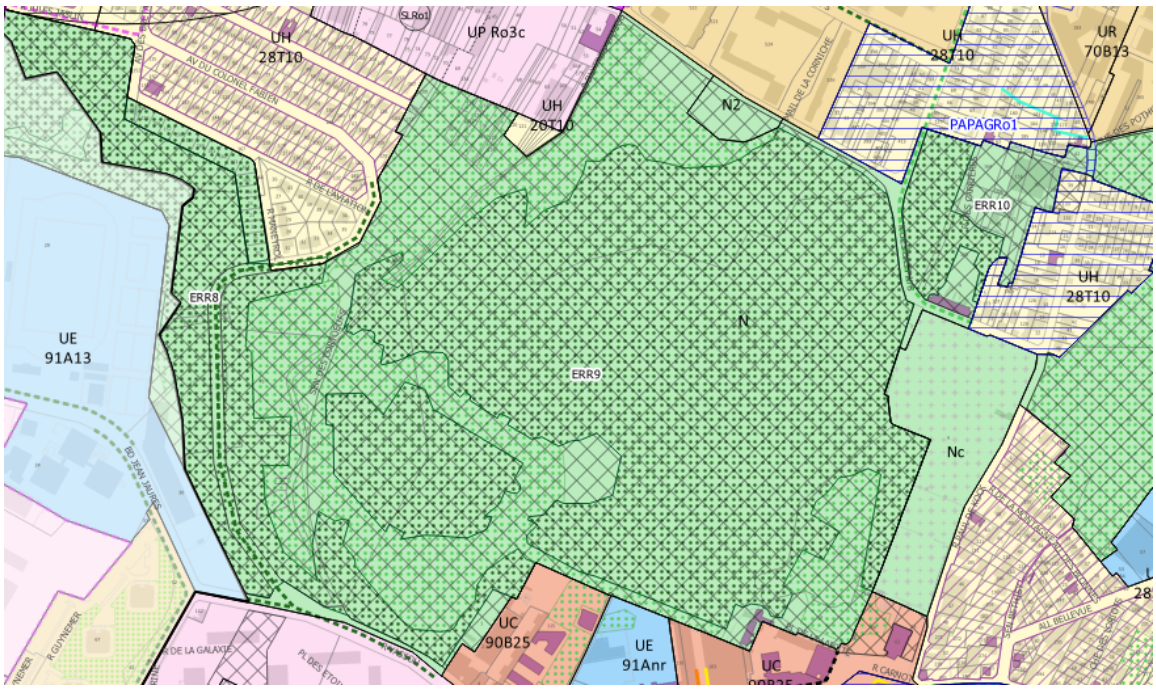
Portée de la modification : ROMAINVILLE

Protection de nouveaux arbres sur le domaine public

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :

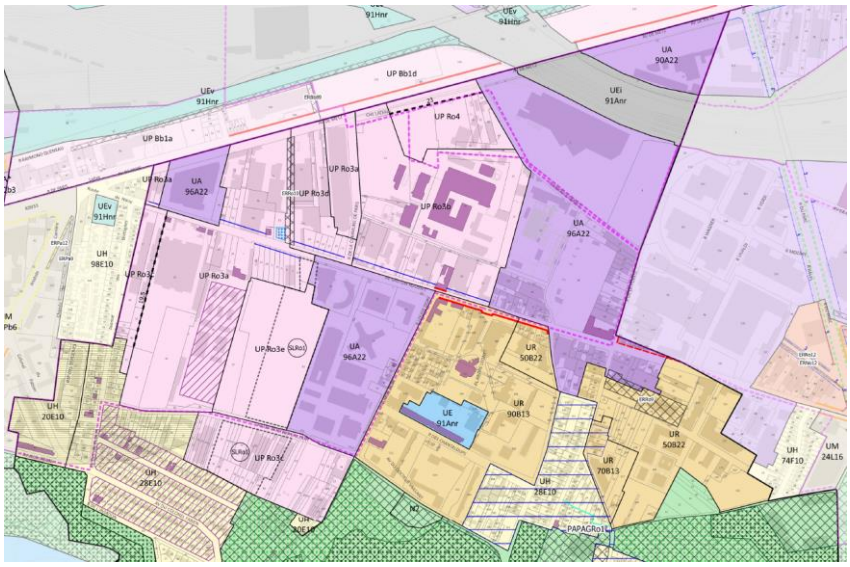


b. Identifier et protéger les espaces verts et jardins partagés pérennes existants

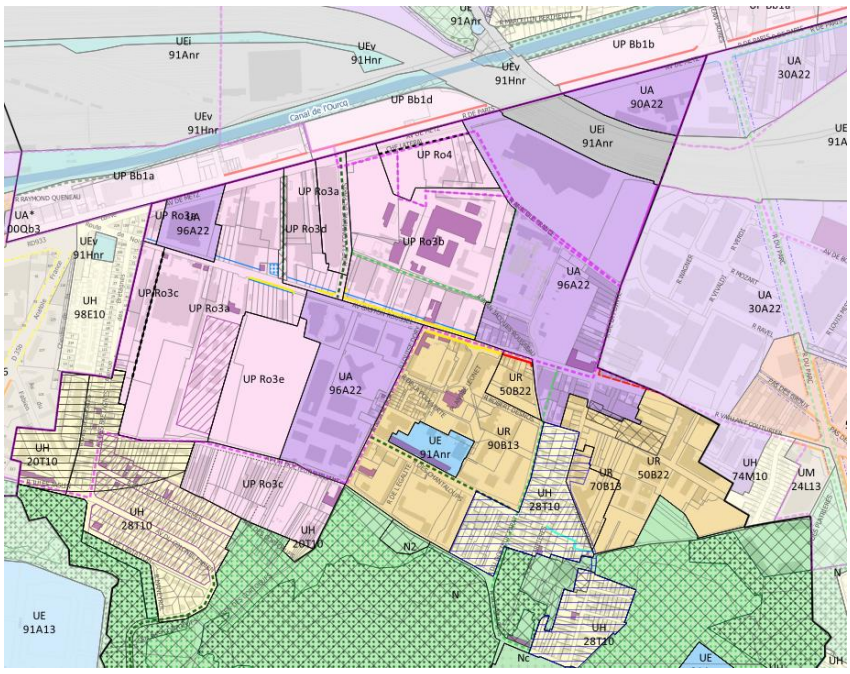
Portée de la modification : ROMAINVILLE

Protection de nouveaux arbres sur le domaine public

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

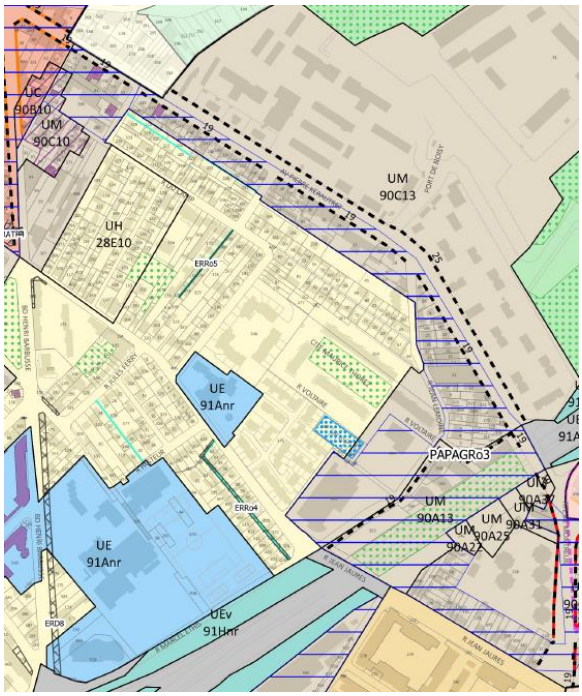
Ces mesures vont dans le sens d'une meilleure prise en compte du patrimoine arboré existant et d'outils juridiques supplémentaires afin d'œuvrer à leur préservation dans le développement de la ville.
La ville de Romainville a lancé des réflexions sur une stratégie de re-végétalisation de l'espace public, formalisées dans une étude de stratégie paysagère dévoilée au printemps 2022. Cette étude comprend plusieurs mesures dont le réaménagement programmé dans les prochaines années de plusieurs sites identifiés dans la commune, et à plus long terme le souhait de voir la création de nouveaux alignements d'arbres là où cela est possible.

b. Identifier et protéger les espaces verts et jardins partagés pérennes existants

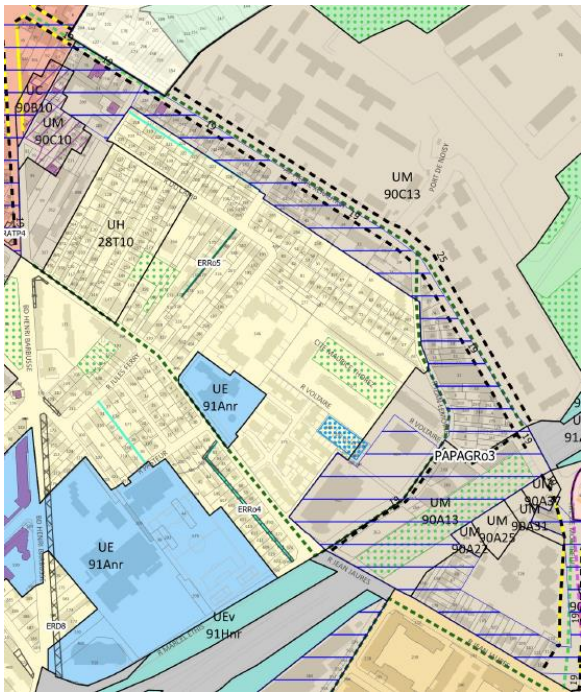
Portée de la modification : ROMAINVILLE

Protection de nouveaux arbres sur le domaine public

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

La commune de Romainville suit plusieurs études sur son territoire dont l'une d'elle porte sur l'établissement d'une stratégie paysagère. Cette étude en cours a mis en lumière les richesses de son territoire en matière environnementale et la nécessaire identification règlementaire de celles-ci aux fins de les préserver notamment sur le domaine public.
A ce jour aucuns alignements d'arbres n'ont été identifiés pour la commune de Romainville alors que certains linéaires présentent des qualités notables. Il est donc proposé d'identifier sur le plan de zonage du PLUi ces linéaires existants, répartis dans toute la commune.
D'autres linéaires de voies sans arbres actuellement présents sont identifiés comme devant accueillir des arbres à moyen terme, le plus souvent le long de grands axes structurants, afin de reconstituer des trames paysagères continues et créant des jonctions avec les villes avoisinantes.

Les voies concernées par ces ajouts de protections environnementales sont :
Pour les alignements d'arbres à préserver, rue de la Commune de Paris, rue des Chantaloups, rue du Colonel Fabien, avenue Lénine, avenue Paul Vaillant Couturier, avenue du Président Wilson, avenue de Verdun, boulevard Emile Genevoix, avenue Pierre Kerautret, rue Jean Lemoine, rue de la Fraternité, avenue Berlioz
Pour les alignements d'arbres à créer, avenue Pierre Kerautret, route de Montreuil »

b. Identifier et protéger les espaces verts et jardins partagés pérennes existants

Portée de la modification : NOISY-LE-SEC

Protection de nouveaux alignements d'arbres sur l'avenue Victor Hugo

Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.8 Plan zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Mise en cohérence du plan avec l'existant. Préservation de la nature en ville

b. Identifier et protéger les espaces verts et jardins partagés pérennes existants

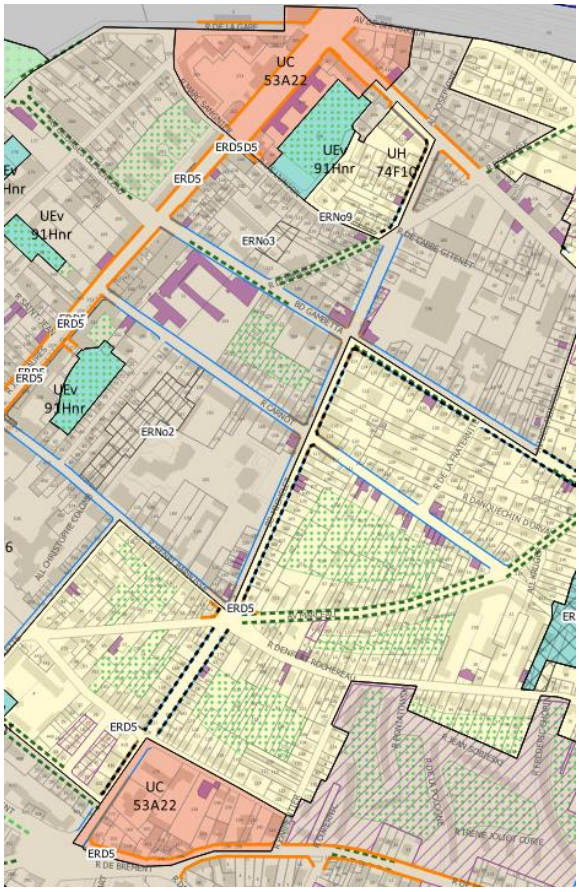
Portée de la modification : NOISY-LE-SEC

Création de nouveaux alignements d'arbres sur le boulevard Michelet

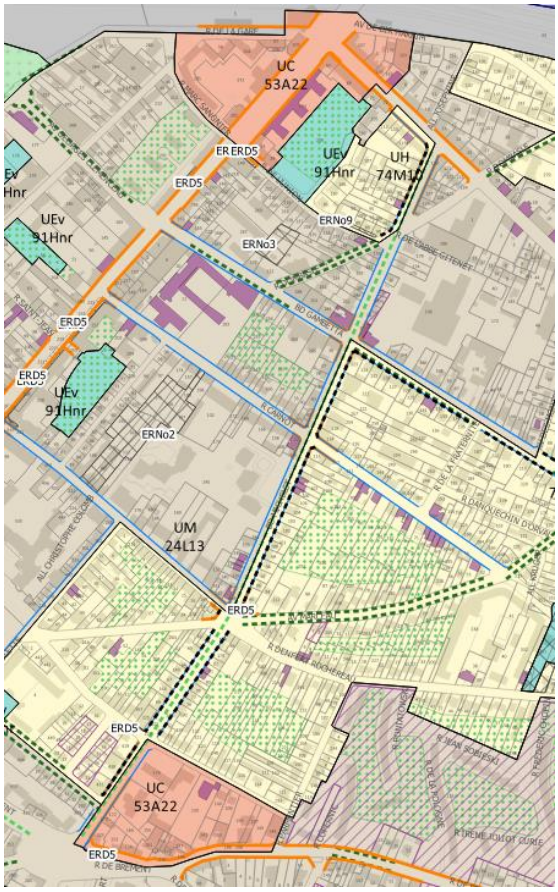
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.8 Plan zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Mise en cohérence du plan avec le plan Canopée du CD93

b. Identifier et protéger les espaces verts et jardins partagés pérennes existants

Portée de la modification : BAGNOLET

Renforcement de la protection de l'Espace Paysager Protégé du Clos à Pêche

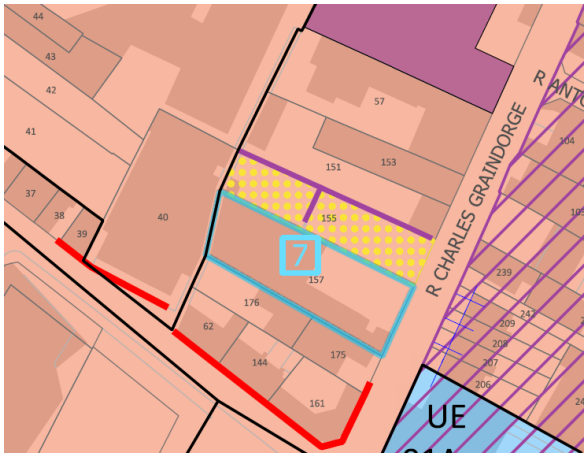
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.2 Plan zonage Bagnolet

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification :

Cette modification a pour but d'améliorer la préservation du patrimoine végétal et paysager du « Clos à pêches » protégé par l'article L151-23, par l'instauration d'un secteur à hauteur plafond sur la parcelle S157. L'objectif est de limiter l'impact en terme d'ombrages pouvant impacter le bon développement du clos à pêche. Ce secteur à hauteur plafond permettra de fixer la hauteur maximale à 7mètres (R+1) au lieu de 16mètres (R+4) permettant l'ensoleillement nécessaire à la bonne préservation de cet élément patrimonial et paysager.

b. Identifier et protéger les espaces verts et jardins partagés pérennes existants

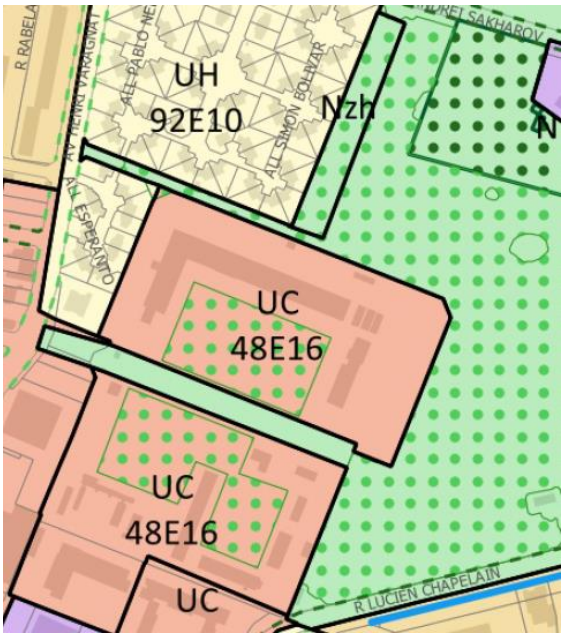
Portée de la modification : BONDY

Classement de la partie Nord-Est du site de l'IRD en zone UEv

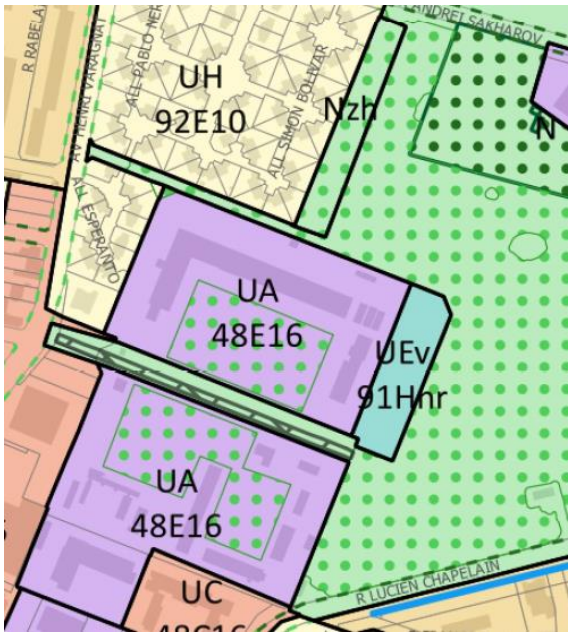
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.4 Plan zonage Bondy

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Le site de l'IRD (parcelle C192) présente une surface importante de terrain préservé de l'urbanisation et accueillant des espaces de pleine terre participant à la biodiversité et au rafraîchissement du territoire. C'est le cas de la partie est du site, directement limitrophe à la zone naturelle du bois de Bondy. Afin de préserver la valeur paysagère et écologique de cette partie du site, tout en maintenant la possibilité que celle-ci soit légèrement aménagée afin d'offrir un espace vert et de loisir à la population bondynoise, il est donc proposé de passer ce secteur d'une zone de centralité (UC) à une zone d'espace vert (UEv) limitant les destinations possibles (interdiction de l'habitat, des activités secondaires, etc.). Ce changement de zonage s'accompagne de la modification des indices de la zone en cohérence avec la volonté d'aménagement d'un espace vert se traduisant par :

- Une implantation des construction par rapport aux voies et emprises publiques non réglementée
- Une simplification de l'implantation par rapport aux limites séparatives avec la suppression du système bande principale/bande secondaire
- Une diminution de l'emprise au sol possible de 40% à 10% du terrain
- Une augmentation des obligation de pleine terre de 40% à 70% du terrain
- Un passage d'une hauteur maximale de 16 mètres à une hauteur non réglementée.

b. Identifier et protéger les espaces verts et jardins partagés pérennes existants

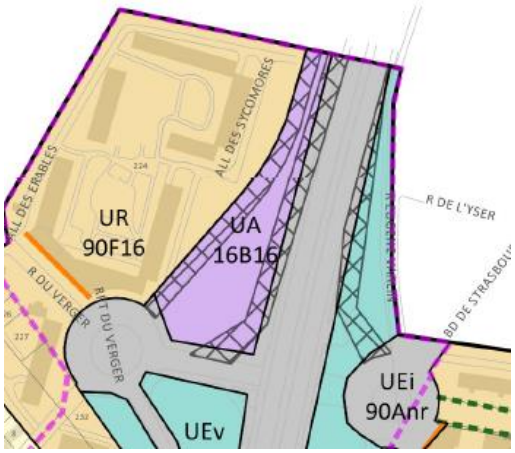
Portée de la modification : BONDY

Classement du Nord Est du rond point du verger en zone UEv

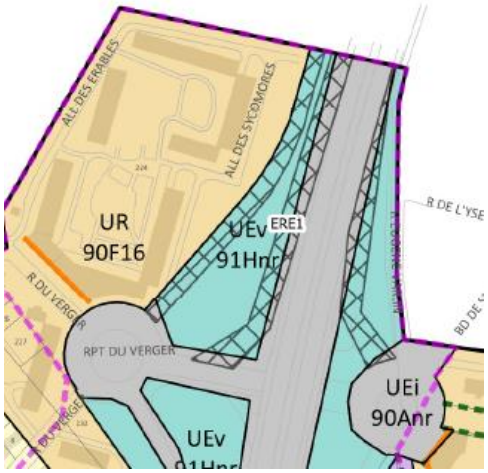
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.4 Plan zonage Bondy

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

En cohérence avec l'OAP Trame verte et bleue et l'OAP Pont de Bondy qui visent à créer et renforcer un corridor écologique et paysager le long de l'autoroute A3 source de pollutions atmosphérique et sonore, il est proposé de passer les parcelles indiquées du zonage UA qui n'accueillent aujourd'hui aucune activités mais bien des arbres développés qu'il s'agit de préserver. Les emplacements réservés pour la création d'une entrée et une sortie de la A3 sont à maintenir dans le contexte de simplification à venir de l'échangeur autoroutier du Pont de Bondy qui doit évoluer dans le cadre de l'arrivée de la station de métro du Pont de Bondy du Grand Paris Express à l'horizon 2030.
. Il est donc proposé à cette fin de modifier le zonage activités économiques (UA) en zonage espaces verts (UEv) impliquant une simplification des règles d'implantation et de hauteur, une diminution de l'emprise au sol autorisée (de 70% à 10%) et une augmentation des exigences de nature en ville (de 20% de pleine terre et 15% de coefficient biotope à 70% de pleine terre)

c. Poursuivre la protection des cœurs d'îlots végétalisés

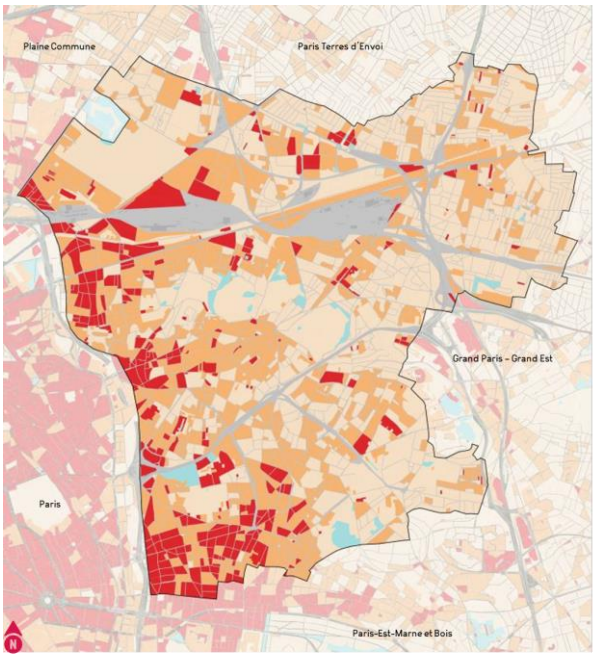
Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Actualisation des îlots de chaleur urbains (ICU)

Pièce concernée et numéro :

- 4.1 OAP thématique environnement

Identification de l'état existant :

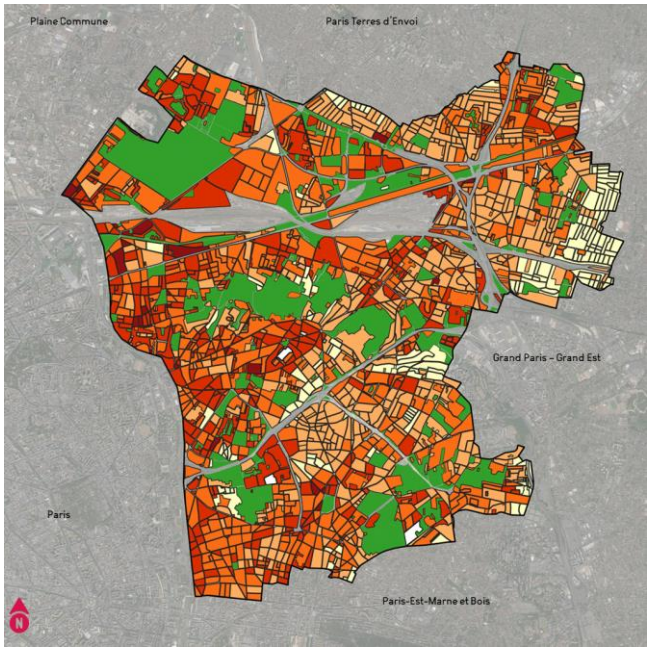


Est Ensemble

Classe ICU

- Effet raffraichissant
- Effet d'ICU faible
- Effet d'ICU moyen
- Effet d'ICU fort
- Espaces non compris dans l'analyse

Proposition de modification en modification 2 :



Est Ensemble

Classe ICU

- Effet rafraichissant
- Effet d'ICU nul
- Effet d'ICU faible
- Effet d'ICU moyen
- Effet d'ICU important
- Effet d'ICU fort
- Effet d'ICU très fort
- Espaces non compris dans l'analyse

Justification de la modification demandée :

La cartographie des ICU est actualisée, celle ci ayant été revue dans le cadre des études la révision du Plan Climat Air Energie Territoire (PCAET).

c. Poursuivre la protection des cœurs d'îlots végétalisés

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Emprise au sol des extensions autorisées

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.217

Identification de l'état existant :

- Nonobstant les règles d'emprise au sol du secteur concerné, dans le cas de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), une emprise de 15 m² supplémentaire est autorisée, à condition de ne pas réduire la superficie des espaces de *pleine terre* existants ou de compenser la superficie supprimée par l'utilisation d'un coefficient de biotope si la superficie des espaces de *pleine terre* existants est inférieure à l'obligation de l'indice du secteur.

Proposition de modification en modification 2 :

- Nonobstant les règles d'emprise au sol du secteur concerné, dans le cas de **l'extension d'une construction existante** à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), **une emprise supplémentaire est réalisable. Celle-ci est limitée à 15 m² au maximum. Ces 15 m² peuvent être réalisés en une ou plusieurs fois**, à condition de ne pas réduire la superficie des espaces de pleine terre existants ou de compenser la superficie supprimée par l'utilisation d'un coefficient de biotope si la superficie des espaces de pleine terre existants est inférieure à l'obligation de l'indice du secteur.

Justification de la modification :

L'objectif de la modification est de clarifier l'application de la règle afin d'empêcher le détournement de cette disposition via des extensions successives de 15 m² qui viendraient réduire les espaces verts de pleine terre.

c. Poursuivre la protection des cœurs d'îlots végétalisés

Portée de la modification : LES LILAS

Emprise au sol des extensions autorisées

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.216

Identification de l'état existant :

Sur la commune des **Lilas**

Tout *terrain* existant à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) bénéficie de 80 m² d'*emprise au sol* pouvant être construits.

Proposition de modification en modification 2 :

Sur la commune des **Lilas**

Tout *terrain* existant à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) bénéficie de 80 m² d'*emprise au sol* pouvant être construits à condition de ne pas réduire la superficie des espaces de pleine terre existants ou de compenser la superficie supprimée par l'utilisation d'un coefficient de biotope si la surface des espaces de pleine terre existants est inférieure à l'obligation de l'indice du secteur.

Justification de la modification :

La précision de cette disposition particulière à pour objectif de mieux prendre en compte la préservation des espaces plantés et de pleine terre existants.

c. Poursuivre la protection des cœurs d'îlots végétalisés

Portée de la modification : NOISY-LE-SEC

Modification de l'indice d'implantation en limites séparatives en zone d'activités économiques UA

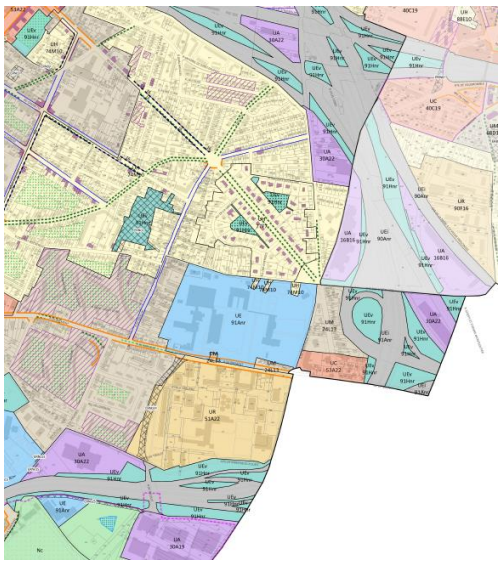
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.8 Plan zonage Noisy-le-Sec

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

L'évolution de l'indice d'implantation en limites séparatives du 4 vers le 0 consiste à permettre une implantation en fond de parcelle en zone d'activité sur Noisy-le-Sec.
En effet, si l'indice 4 devait permettre une végétalisation des cœurs d'îlots, le retour d'expérience à fait ressortir le détournement des usages de ces cœurs d'îlots en zone d'activité. La majorité du temps ces derniers se retrouvent bétonnés ou mal entretenus voir dédiés au stockage à ciel ouvert.
Le passage en indice 0 doit ainsi permettre de renforcer les espaces verts plantés en façade principale ou en limite latérales afin de reporter la végétalisation en continuités végétales le long du domaine public plutôt que sur les cœurs d'îlots. Cela permettra à la fois d'assurer un meilleur entretien et contrôle de ces espaces mais également d'atténuer l'aspect minéral de ces secteurs d'activités depuis le domaine public.
Cette modification d'indice ne correspond pas à une réduction de la constructibilité puisque l'indice relatif à l'emprise au sol (indice A) et l'indice relatif à la hauteur maximale autorisée (22 ou 19) sont maintenus, la constructibilité d'une parcelle étant essentiellement régie par ces 2 indices.

c. Poursuivre la protection des cœurs d'îlots végétalisés

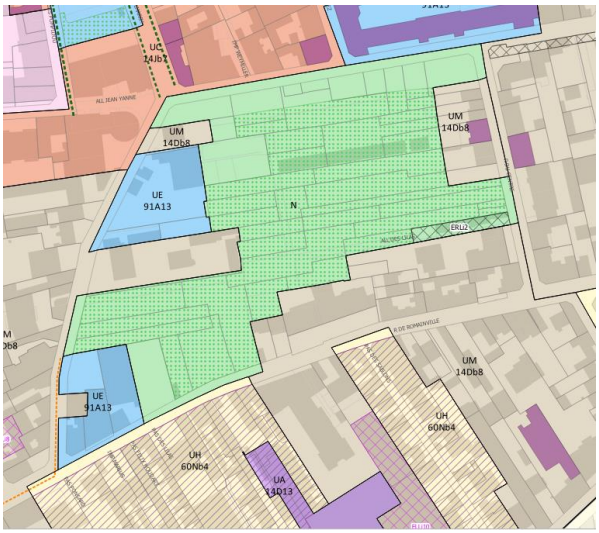
Portée de la modification : LES LILAS

Création d'un espace paysager protégé dans le Parc Lucie Aubrac

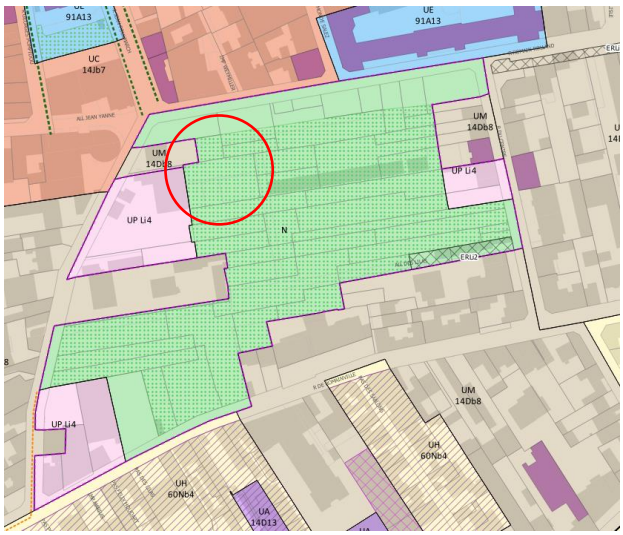
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.6 Plan zonage Les Lilas

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Suite à l'aménagement et à l'ouverture au public au printemps 2022, d'une nouvelle zone de parc auparavant fermée, les parcelles I91 et I367 se placent désormais en pleine continuité avec le parc.
Il y a donc lieu d'étendre l'espace paysager protégé du parc pour retranscrire cette nouvelle unité d'ensemble.

c. Poursuivre la protection des cœurs d'îlots végétalisés

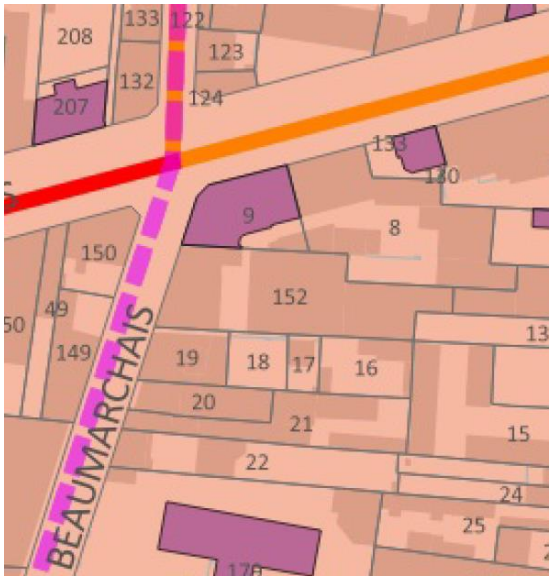
Portée de la modification : MONTREUIL

Création d'un espace paysager protégé 11 rue Beaumarchais

Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

L'espace paysager protégé (EPP) 11 rue Beaumarchais se situe dans un secteur à forte densité bâtie. Cet espace est un réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue jouant également un rôle dans la diminution du phénomène d'îlot de chaleur urbain. L'espace paysager protégé se situe à proximité d'un patrimoine à préserver.

c. Poursuivre la protection des cœurs d'îlots végétalisés

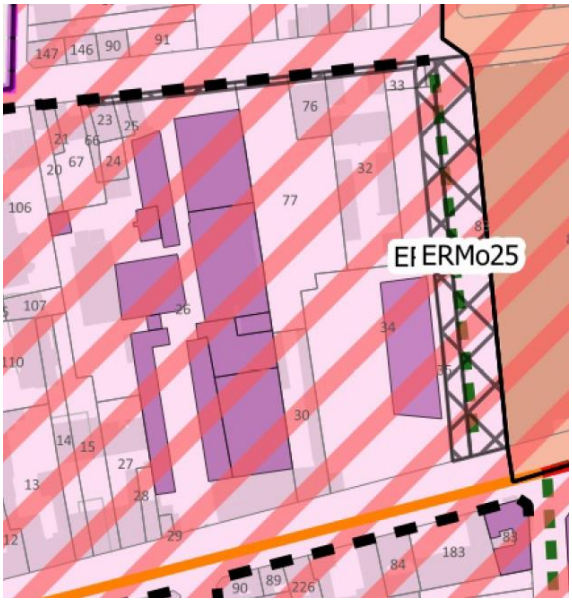
Portée de la modification : MONTREUIL

Création d'un espace paysager protégé Halle Dufriche

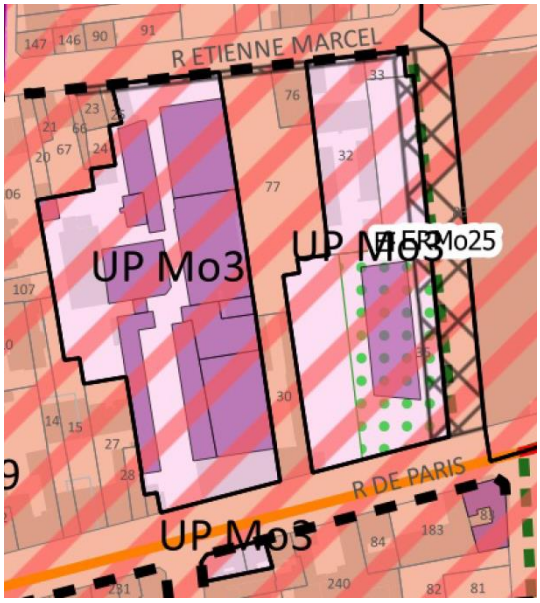
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

L'espace paysager protégé (EPP) autour de la Halle Dufriche se situe dans un secteur à forte densité bâtie. Cet espace joue un rôle dans la diminution du phénomène d'îlot de chaleur urbain. L'espace paysager protégé se situe à proximité d'un patrimoine à préserver.

c. Poursuivre la protection des cœurs d'îlots végétalisés

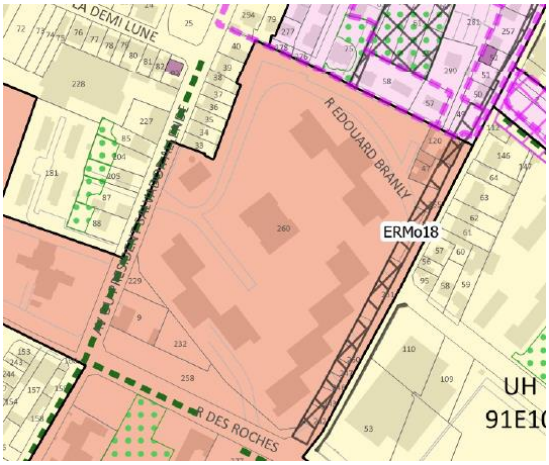
Portée de la modification : MONTREUIL

Création d'un espace paysager protégé 118 rue du Président Salvador Allende

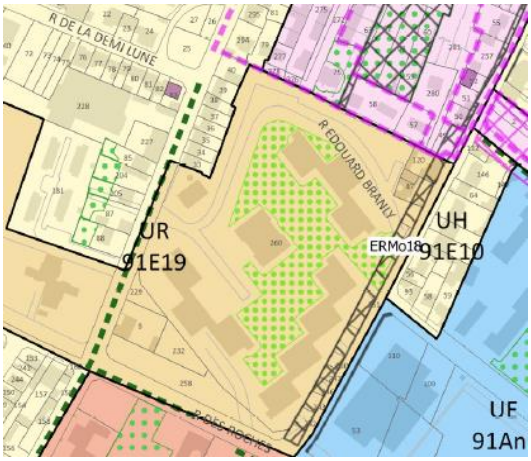
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

L'espace paysager protégé (EPP) résidentiel au 118 rue du Président Salvador Allende en lien avec le changement de zone UR sur les grandes résidences en plan libre. Cet espace permet de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain se situant à proximité d'un patrimoine à préserver.

c. Poursuivre la protection des cœurs d'îlots végétalisés

Portée de la modification : MONTREUIL

Création d'un espace paysager protégé résidentiel au 28-38 rue du Sergent Bobillot

Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

L'Espace Paysager Protégé (EPP) résidentiel au 28-38 rue du Sergent Bobillot en lien avec le changement de zone plus UR sur les grandes résidences en plan libre. Cet espace permet de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain se situant à proximité d'un patrimoine à préserver.

c. Poursuivre la protection des cœurs d'îlots végétalisés

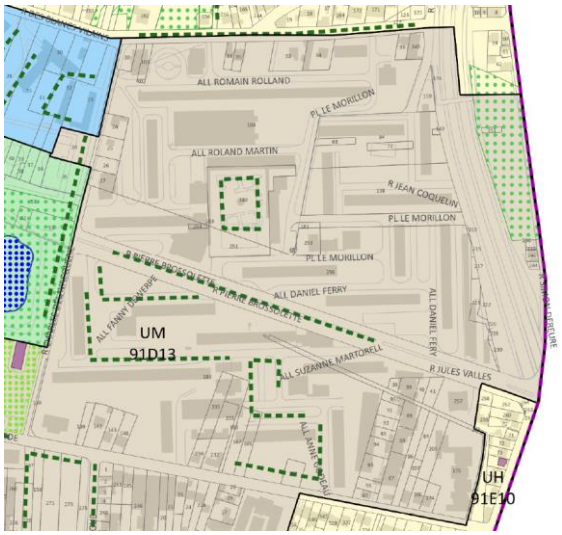
Portée de la modification : MONTREUIL

Création d'un espace paysager protégé résidentiel au niveau de la Grande prairie – Romain Rolland

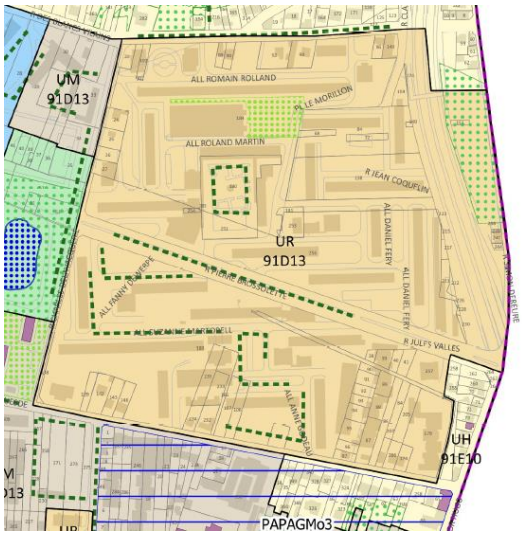
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

L'Espace Paysager Protégé (EPP) résidentiel au niveau de la Grande prairie – Romain Rolland en lien avec le changement de zone plus UR sur les grandes résidences en plan libre. Cet espace permet de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain se situant à proximité d'un patrimoine à préserver.

c. Poursuivre la protection des cœurs d'îlots végétalisés

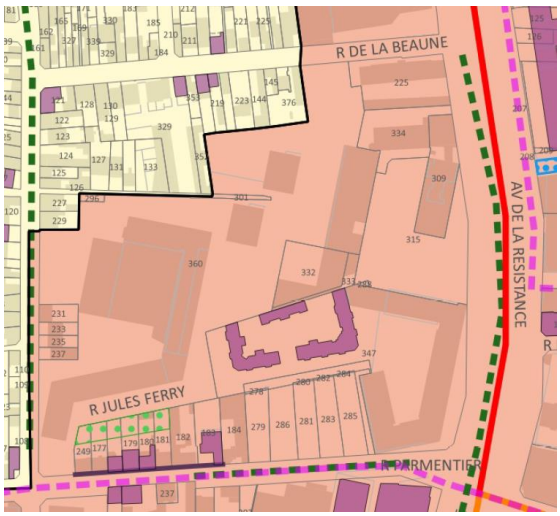
Portée de la modification : MONTREUIL

Création d'un espace paysager protégé résidentiel dans l'îlot de la rue de la Beaune

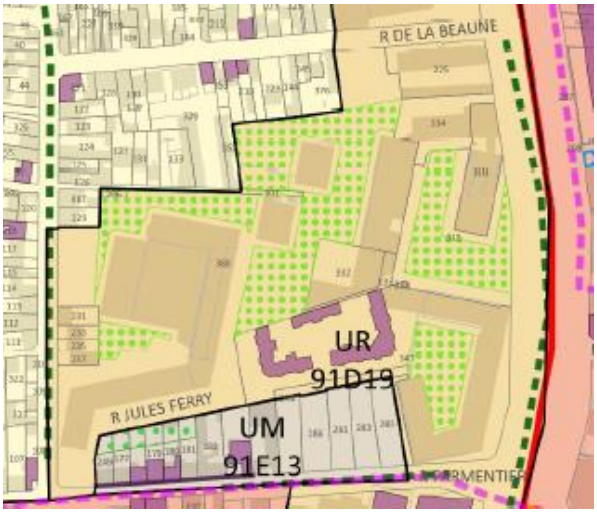
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

L'Espace Paysager Protégé (EPP) dans l'îlot de la rue de la Beaune se situe dans un secteur à forte densité bâtie. L'enjeu sur ce site est de recréer une trame bleue. Cet espace joue également un rôle dans la diminution du phénomène d'îlot de chaleur urbain et se situe à proximité d'un patrimoine à préserver.

c. Poursuivre la protection des cœurs d'îlots végétalisés

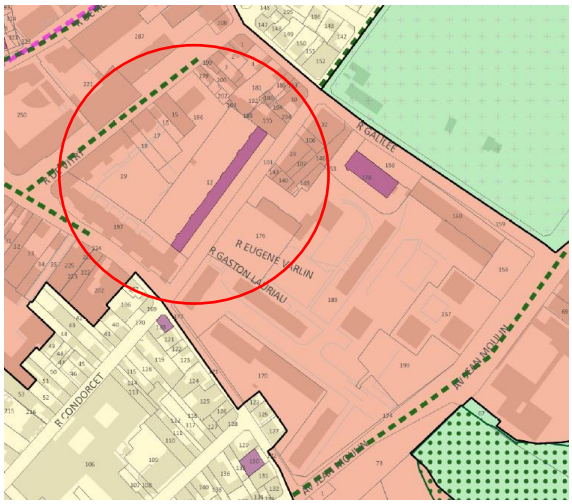
Portée de la modification : MONTREUIL

Création d'un espace paysager protégé résidentiel dans l'îlot formé par la rue Eugène Varlin, la rue Gaston Lauriau et la rue de Vitry

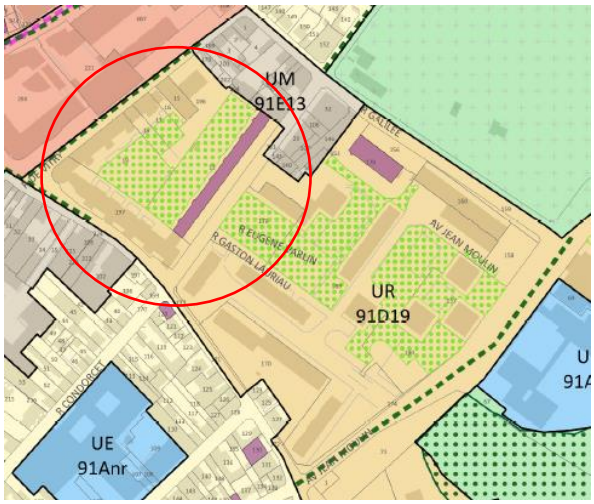
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Cet Espace Paysager Protégé (EPP) dans l'îlot formé par la rue Eugène Varlin, la rue Gaston Lauriau et la rue de Vitry se défini comme un réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue. Il joue un rôle dans la diminution du phénomène d'îlot de chaleur urbain. Il se situe à proximité d'un patrimoine à préserver.

c. Poursuivre la protection des cœurs d'îlots végétalisés

Portée de la modification : MONTREUIL

Création d'un espace paysager protégé résidentiel dans la Cité Jean Moulin Condorcet

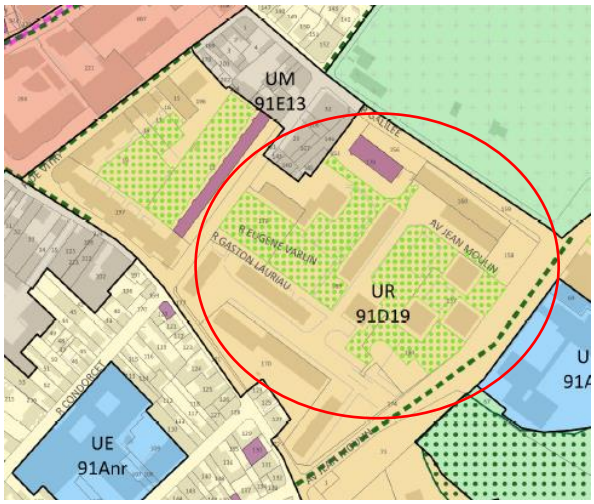
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Cet Espace Paysager Protégé (EPP) dans la cité Jean Moulin - Condorcet se défini comme un réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue. Un des enjeu est de recréer la trame bleue sur cet espace. Il se situe à proximité d'un patrimoine à préserver.

c. Poursuivre la protection des cœurs d'îlots végétalisés

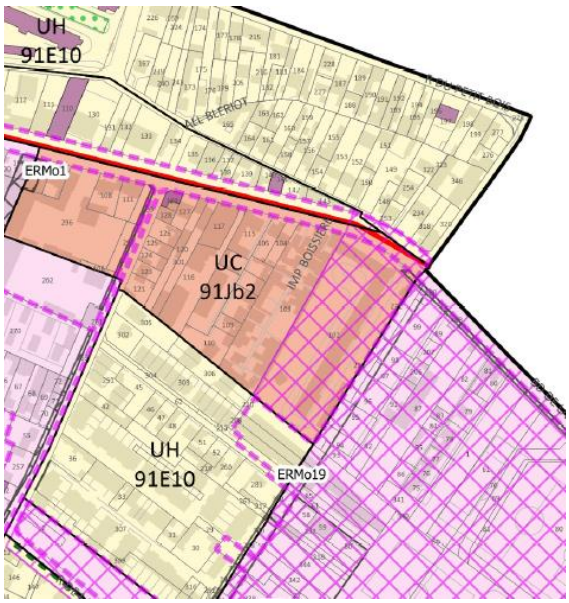
Portée de la modification : MONTREUIL

Création d'un espace paysager protégé résidentiel au 230 boulevard de la Boissière

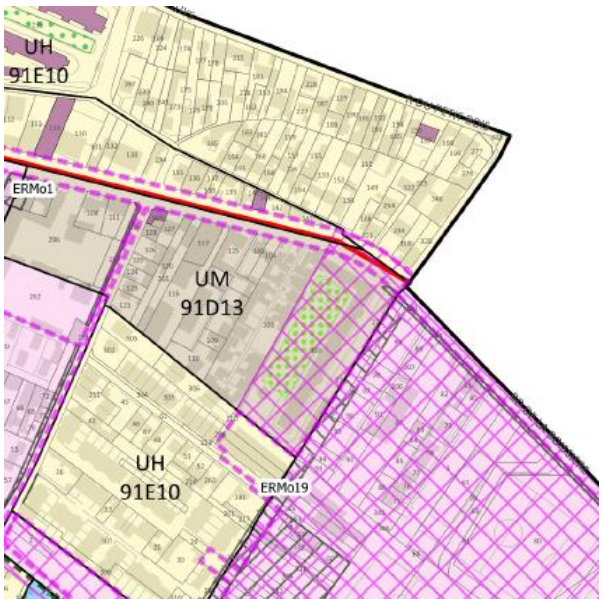
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Cet Espace Paysager Protégé (EPP) au 230 boulevard de la Boissière se caractérise comme étant un réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue se situant à proximité d'un patrimoine à préserver.

c. Poursuivre la protection des cœurs d'îlots végétalisés

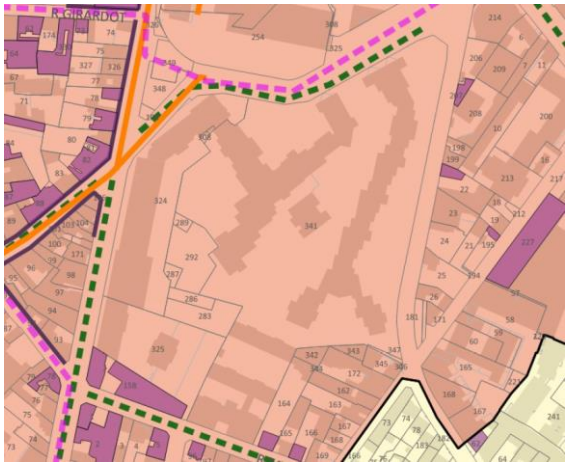
Portée de la modification : MONTREUIL

Création d'un espace paysager protégé résidentiel dans la cité de l'Espoir

Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Cet Espace Paysager Protégé (EPP) dans la cité de l'Espoir se situe dans un secteur sensible aux inondations. Un enjeu de recréer une trame bleue existe sur ce secteur. Cet espace paysager protégé se situe à proximité d'un patrimoine à préserver.

c. Poursuivre la protection des cœurs d'îlots végétalisés

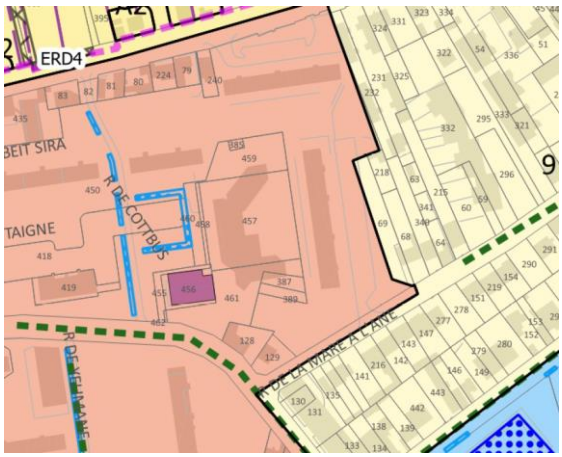
Portée de la modification : MONTREUIL

Création d'un espace paysager protégé résidentiel au 33 rue Lenain de Tillemont

Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Cet Espace Paysager Protégé (EPP) au 33 rue Lenain de Tillemont est considéré comme étant un réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue. Il y a un enjeu de recréation de la trame bleue sur ce secteur. C'est un milieu sensible aux inondations se situant à proximité d'un patrimoine à préserver.

c. Poursuivre la protection des cœurs d'îlots végétalisés

Portée de la modification : MONTREUIL

Création d'un espace paysager protégé résidentiel au 67 avenue du Colonel Fabien

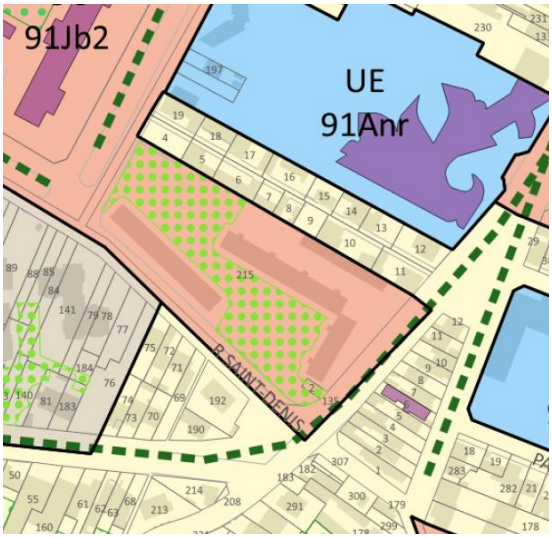
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Cet Espace Paysager Protégé (EPP) au 67 avenue du Colonel Fabien permet de diminuer le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Il se situe à proximité d'un patrimoine à préserver.

c. Poursuivre la protection des cœurs d'îlots végétalisés

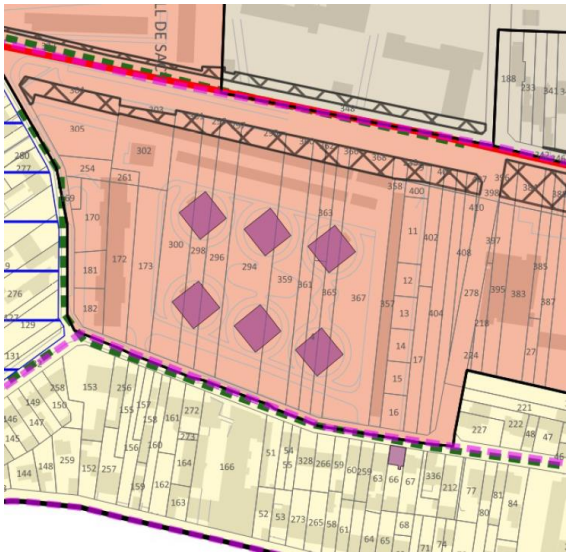
Portée de la modification : MONTREUIL

Création d'un espace paysager protégé résidentiel au 11 rue des Ruffins

Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Cet Espace Paysager Protégé (EPP) au 11 rue des Ruffins se caractérise comme étant un réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue. Un enjeu de recréation de la trame bleue existe sur ce secteur. Il se situe dans un secteur sensible aux inondations à proximité d'un patrimoine à préserver.

c. Poursuivre la protection des cœurs d'îlots végétalisés

Portée de la modification : MONTREUIL

Création d'un espace paysager protégé résidentiel au 22-28 avenue Jean Moulin

Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Cet Espace Paysager Protégé (EPP) au 22-28 avenue Jean Moulin se caractérise comme étant un réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue. Un enjeu de recréation de la trame bleue existe sur ce secteur. Il se situe dans un secteur sensible aux inondations à proximité d'un patrimoine à préserver.

c. Poursuivre la protection des cœurs d'îlots végétalisés

Portée de la modification : MONTREUIL

Création d'un espace paysager protégé résidentiel au 23-25 avenue du Colonel Fabien

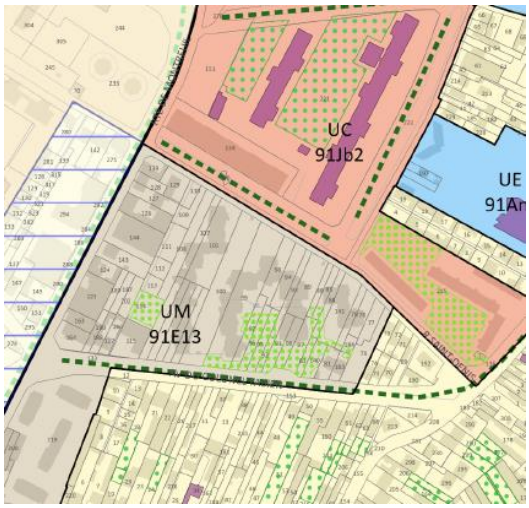
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Cet Espace Paysager Protégé (EPP) au 23-25 avenue du Colonel Fabien permet de diminuer le phénomène d'îlot de chaleur urbain et se situe à proximité d'un patrimoine à préserver.

c. Poursuivre la protection des cœurs d'îlots végétalisés

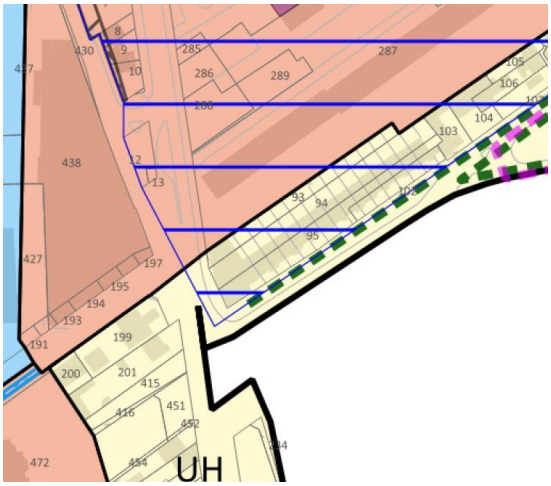
Portée de la modification : MONTREUIL

Création d'un espace paysager protégé résidentiel rue Dunant

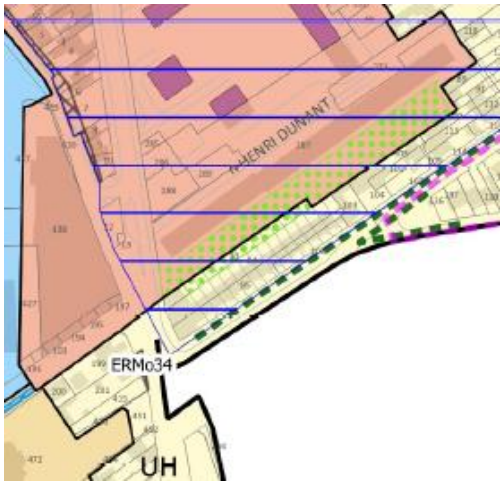
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Cet Espace Paysager Protégé (EPP) rue Dunant se caractérise comme étant un réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue. Un enjeu de recréation de la trame bleue existe sur ce secteur. Il se situe dans un secteur sensible aux inondations à proximité d'un patrimoine à préserver.

c. Poursuivre la protection des cœurs d'îlots végétalisés

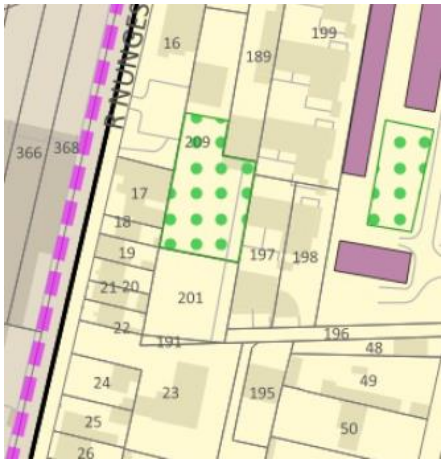
Portée de la modification : MONTREUIL

Création d'un espace paysager protégé 58 rue Nungesser

Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Agrandissement de l'espace paysagé protégé rue Nungesser instauré dans le cadre de la modification n°1 du PLUi en réponse à une demande formulée au cours de l'enquête publique M1. Constitution d'une emprise non bâtie et en pleine terre à l'échelle de l'îlot et dans la continuité d'une impasse sur un site considéré comme un réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue d'Est Ensemble.

c. Poursuivre la protection des cœurs d'îlots végétalisés

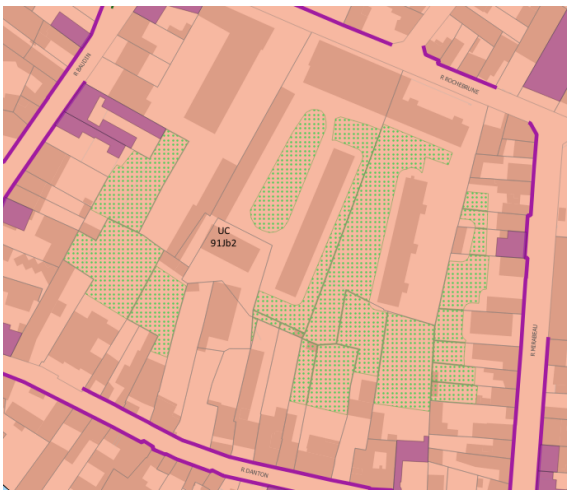
Portée de la modification : MONTREUIL

Création d'un espace paysager protégé 19 rue Danton

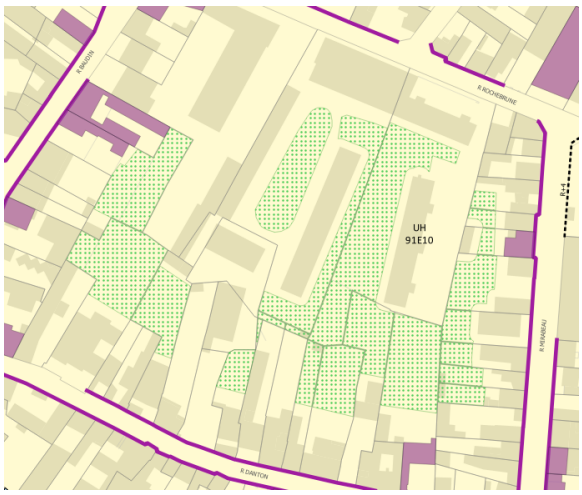
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Afin de lutter contre les effets d'îlot de chaleur dans le secteur de la rue Danton, un nouvel espace paysager protégé est créé pour contribuer à la fraîcheur en ville, en complément des espaces déjà classés à proximité directe.

c. Poursuivre la protection des cœurs d'îlots végétalisés

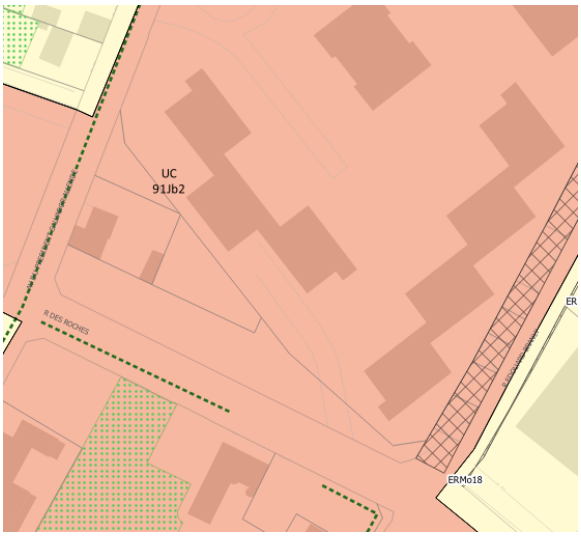
Portée de la modification : MONTREUIL

Création d'un espace paysager protégé sur le « Jardin des amitiés »

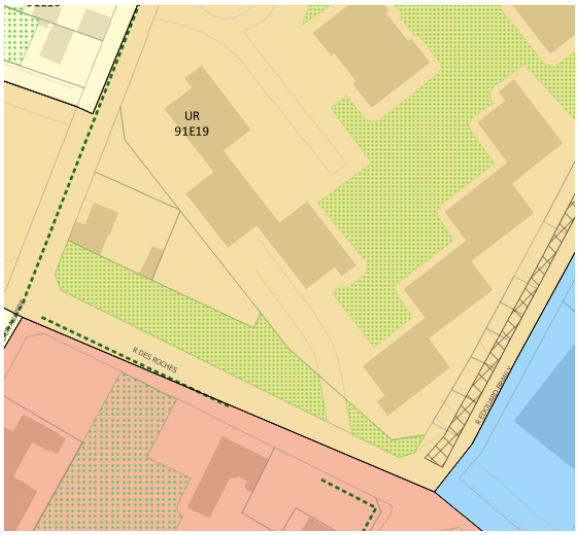
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Cet Espace Paysager Protégé (EPP) sur le jardin des amitiés se caractérise comme étant un réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue.

c. Poursuivre la protection des cœurs d'îlots végétalisés

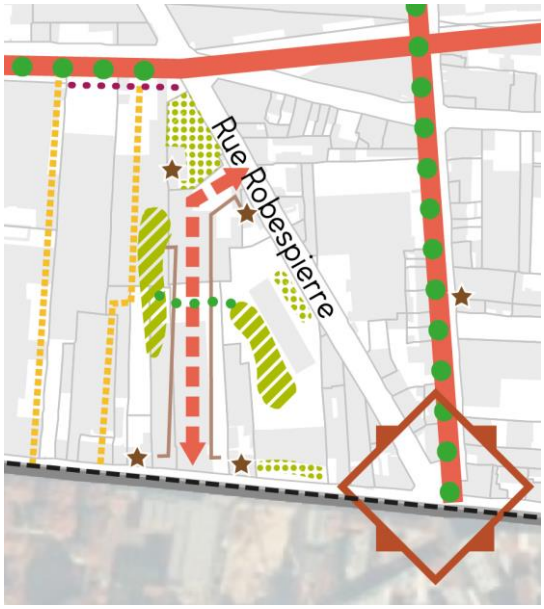
Portée de la modification : MONTREUIL

Modification de l'OAP Faubourg-Fraternité pour la création d'un espace vert

Pièce concernée et numéro :

- 4.1 OAP Sectorielles

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Afin de lutter contre les effets d'îlot de chaleur dans cette partie du Bas Montreuil, particulièrement impactée, la modification de l'OAP doit apporter un nouvel îlot de fraîcheur en cœur d'îlot en lieu et place d'une voie nouvelle à urbaniser.

d. Améliorer l'accès aux espaces verts et la qualité des espaces publics

Portée de la modification : PARC DES HAUTEURS

Mise à jour du tracé de la promenade des hauteurs

Pièce concernée et numéro :

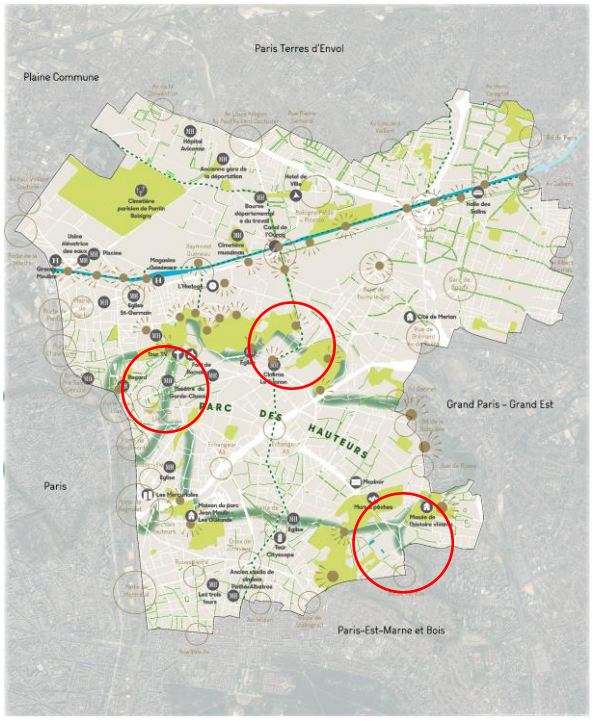
- 4.1 OAP thématique environnement

Identification de l'état existant :



Créer et valoriser la promenade du Parc des Hauteurs et ses abords (mise en valeur environnementale et esthétique des espaces publics, développement de la signalétique et volonté de déminéraliser cette partie du territoire)

Proposition de modification en modification 2 :



Créer et valoriser la promenade du Parc des Hauteurs et ses abords (mise en valeur environnementale et esthétique des espaces publics, développement de la signalétique et volonté de déminéraliser cette partie du territoire)

Justification de la modification demandée :

Le tracé de la promenade des hauteurs est ajusté en fonction de l'avancée des réflexions à ce propos.

d. Améliorer l'accès aux espaces verts et la qualité des espaces publics

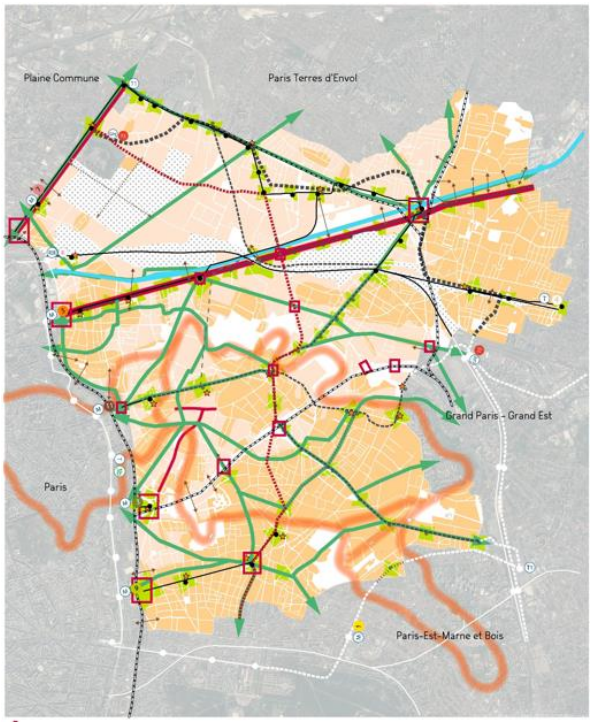
Portée de la modification : PARC DES HAUTEURS

Mise à jour du tracé de la promenade des hauteurs

Pièce concernée et numéro :

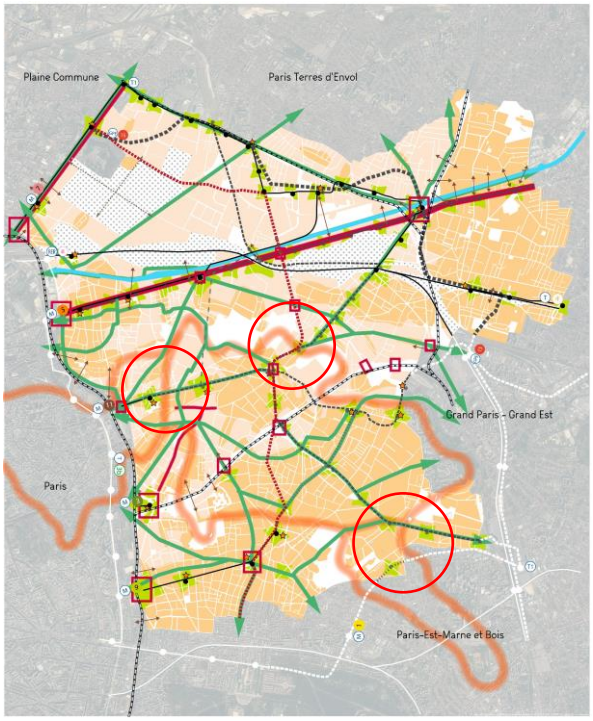
- 4.1 OAP thématique Mobilités

Identification de l'état existant :



Créer/valoriser la promenade des Hauteurs

Proposition de modification en modification 2 :



Créer/valoriser la promenade du Parc des Hauteurs

Justification de la modification demandée :

Le tracé de la promenade des hauteurs est ajusté en fonction de l'avancée des réflexions à ce propos.

Portée de la modification : PARC DES HAUTEURS

Mise à jour du tracé de la promenade des hauteurs

Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP sectorielles

Justification de la modification demandée :

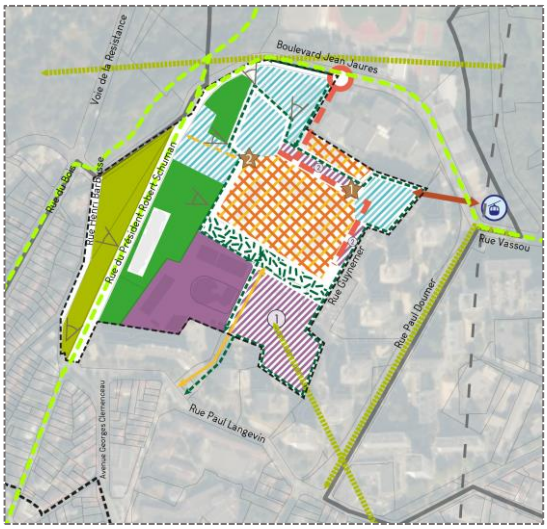
Cet ajout permet de mettre en valeur le parcours de la Promenade des hauteurs, qui fait partie du projet plus général de Parc des hauteurs. La Promenade des hauteurs est un projet de boucle verte de 42 km, qui reliera demain les 220 hectares d'espaces verts ouverts sur le territoire d'Est Ensemble, depuis Paris jusqu'à Fontenay-sous-Bois et Rosny-sous-Bois, en passant par Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville. Il s'agit ainsi de replacer les différents projets faisant l'objet d'une OAP sectorielle dans le projet d'échelle intercommunale de Parc des hauteurs.

Détail des OAP modifiées

Un total de 16 OAP sectorielles ou secteurs des OAP sectorielles ont été modifiées :

- OAP intercommunales :
  - Faubourg Fraternité-Coutures
  - La Noue-Malassis
  - Prolongement ligne 11
  - Serge Gainsbourg
- OAP de la commune de Bagnolet :
  - Cœur de ville de Bagnolet
- OAP de la commune des Lilas :
  - Le Fort de Romainville
  - Place Charles de Gaulle
- OAP de la commune de Montreuil :
  - Morillon
  - Murs à Pêches (y compris les zooms 2 et 3)
  - Ilot Pierre de Montreuil/Rosny
  - Centre-ville et rue de la Convention (y compris le zoom rue de la Convention)
- OAP de la commune de Noisy-le-Sec:
  - Gabriel Péri

Exemple de mise en œuvre de la modification sur l'OAP sur le Fort de Romainville :



Tracé de la Promenade des hauteurs

EE/63. Intégration du tracé de de la Promenade des hauteurs sur les plans des OAP territoire

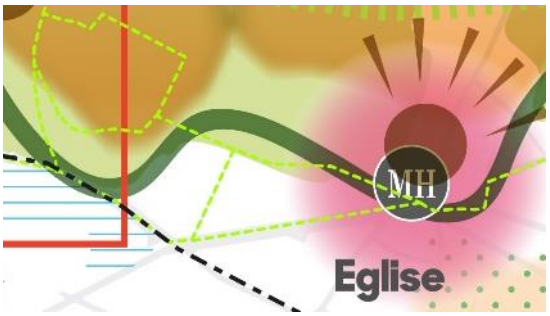
Pièce concernée et numéro :

- 4.2 OAP territoire

Justification de la modification demandée :

Cet ajout permet de mettre en valeur le parcours de la Promenade des hauteurs, qui fait partie du projet plus général de Parc des hauteurs. Le tracé de la Promenade des hauteurs permet par ailleurs de faire le lien entre les différentes parties du territoire intercommunal. Il est toutefois à noter que l'OAP Territoire Plaine de l'Ourcq n'est concernée que sur sa frange sud.

Exemple de mise en œuvre de la modification sur l'OAP Territoire « Parc des Hauteurs » :



Tracé de la Promenade des hauteurs

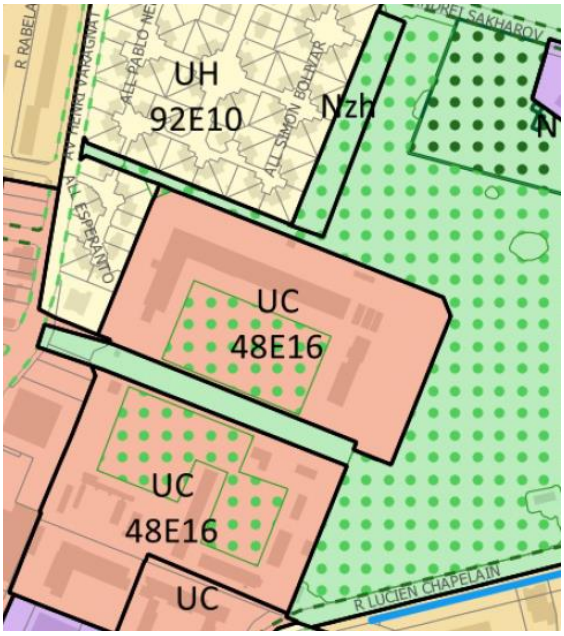
Portée de la modification : BONDY

Site de l'IRD – création d'un emplacement réservé pour la création d'une allée centrale publique piétonne d'accès au Parc de Bondy

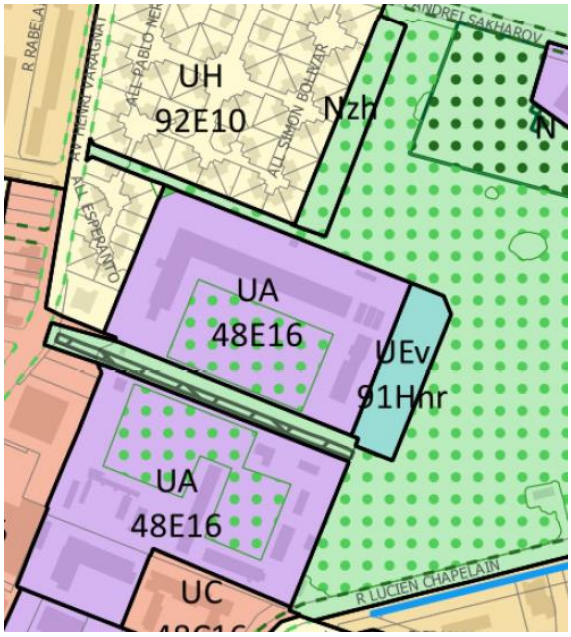
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.4 Plan zonage Bondy
- 6.15 Liste des emplacements réservés
- 6.16 Atlas des emplacements réservés

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Permettre de désenclaver le bois de Bondy et de faciliter son accès aux quartiers d'habitat environnant en rendant publique une voie actuellement privé et en créant une nouvelle entrée au bois

Portée de la modification : PLAINE DE L'OURCQ

Précision concernant l'élargissement des berges de part et d'autre du canal de l'Ourcq

Pièce concernée et numéro :

- 4.2 OAP Territoires

Identification de l'état existant :

Les objectifs poursuivis dans le développement de la Plaine de l'Ourcq sont les suivants :

- **Préserver et développer les qualités du canal de l'Ourcq qui en font un ensemble paysager exceptionnel dans le Grand Paris** : respecter la Charte du Paysage de 2014 (en annexe du Plan Local d'Urbanisme intercommunal), respecter les contraintes d'aménagement liées à l'infrastructure du canal (propriété de la Ville de Paris), élargir (objectif d'élargissement de 10 à 15 m de part et d'autre du canal, sauf pour la gare de Pont de Bondy qui s'implantera avec un retrait de 7 mètres minimum, voir coupe ci-après) et renaturer les berges, préserver et compléter l'alignement d'arbres de haute tige de part et d'autre de la voie d'eau, développer le plus souvent possible les espaces plantés et de pleine terre, utiliser le canal de l'Ourcq et les nouvelles traverses reliant la ville au canal dans le circuit de gestion alternative des eaux pluviales (développer les noues et les bassins paysagers), développer l'agriculture urbaine dans les projets, mettre en œuvre concrètement la trame verte et bleue et la création de liaisons écologiques vers le Parc des Hauteurs.

[…]

Proposition de modification en modification 2 :

Les objectifs poursuivis dans le développement de la Plaine de l'Ourcq sont les suivants :

- **Préserver et développer les qualités du canal de l'Ourcq qui en font un ensemble paysager exceptionnel dans le Grand Paris** : respecter la Charte du Paysage de 2014 (en annexe du Plan Local d'Urbanisme intercommunal), respecter les contraintes d'aménagement liées à l'infrastructure du canal (propriété de la Ville de Paris), élargir (objectif d'élargissement de ~~10 à~~ 15 m de part et d'autre du canal, sauf pour la gare de Pont de Bondy qui s'implantera avec un retrait de 7 mètres minimum, voir coupe ci-après) et renaturer les berges, préserver et compléter l'alignement d'arbres de haute tige de part et d'autre de la voie d'eau, développer le plus souvent possible les espaces plantés et de pleine terre, utiliser le canal de l'Ourcq et les nouvelles traverses reliant la ville au canal dans le circuit de gestion alternative des eaux pluviales (développer les noues et les bassins paysagers), développer l'agriculture urbaine dans les projets, mettre en œuvre concrètement la trame verte et bleue et la création de liaisons écologiques vers le Parc des Hauteurs.

[…]

Justification de la modification demandée :

Cet ajustement du texte de l'OAP est proposé afin de permettre un élargissement du canal suffisant pour concilier l'implantation d'activités (terrasses, évènements, espaces de loisirs, etc.), la renaturation des berges et l'amélioration de la liaison en mobilité douce pour une meilleure cohabitation piétons/cycles.

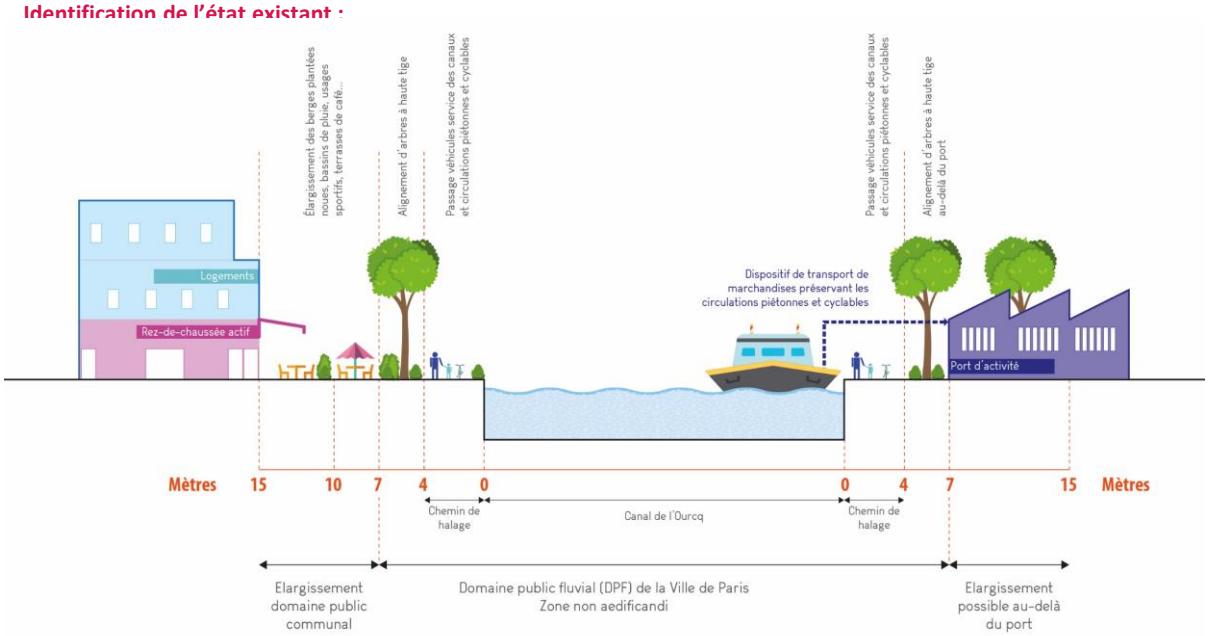
Portée de la modification : PLAINE DE L'OURCQ

Précision concernant l'élargissement des berges de part et d'autre du canal de l'Ourcq

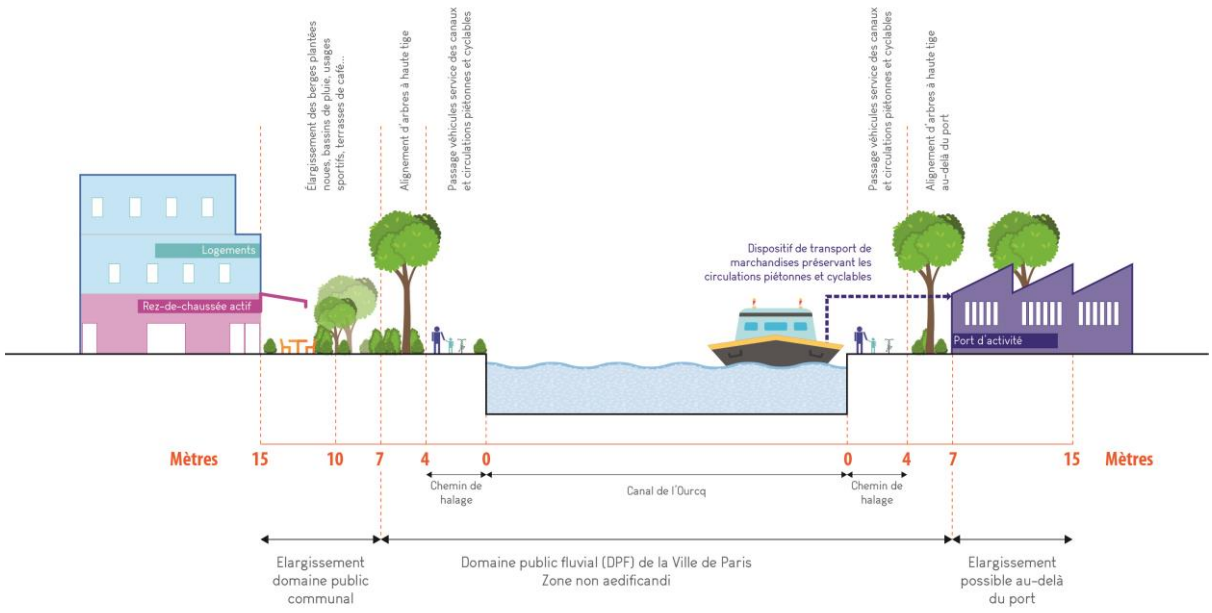
Pièce concernée et numéro :

- 4.2 OAP Territoires

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Cette modification du schéma de principe poursuit l'objectif, en faisant apparaître plus de végétation aux abords du Canal de l'Ourcq, d'insister davantage sur la nécessité de végétalisation des berges. Une végétalisation plus conséquente de ce secteur permet en effet de conforter les continuités écologiques vertes des berges du Canal de l'Ourcq, et de renforcer la présence de la nature en ville.

Portée de la modification : PLAINE DE L'OURCQ

Création d'emplacements réservés au profit des communes de Bondy et Noisy-le-Sec, destinés à l'élargissement des berges depuis le bord du canal de l'Ourcq

Communes concernées :

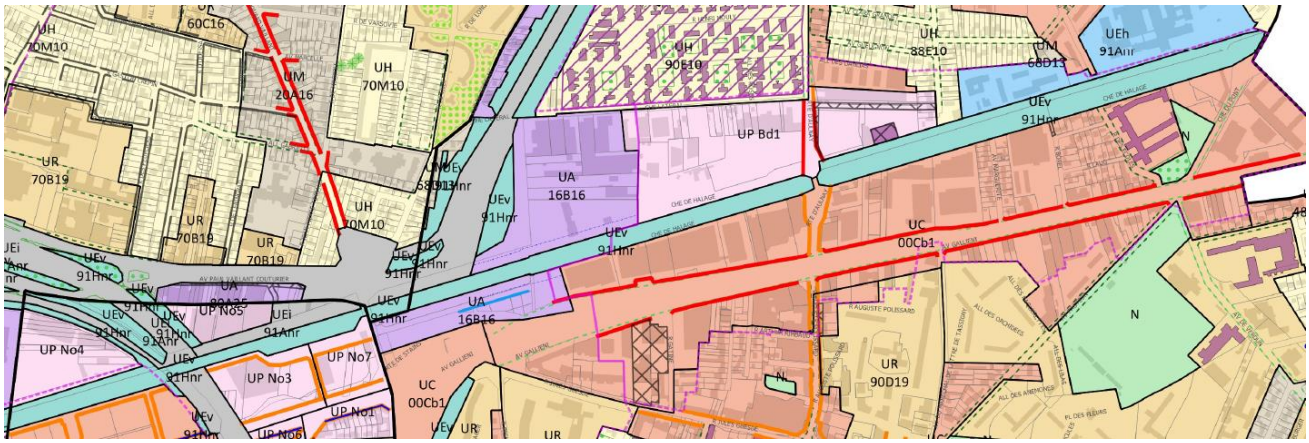
Bondy
Noisy-le-Sec

Pièce concernée et numéro :

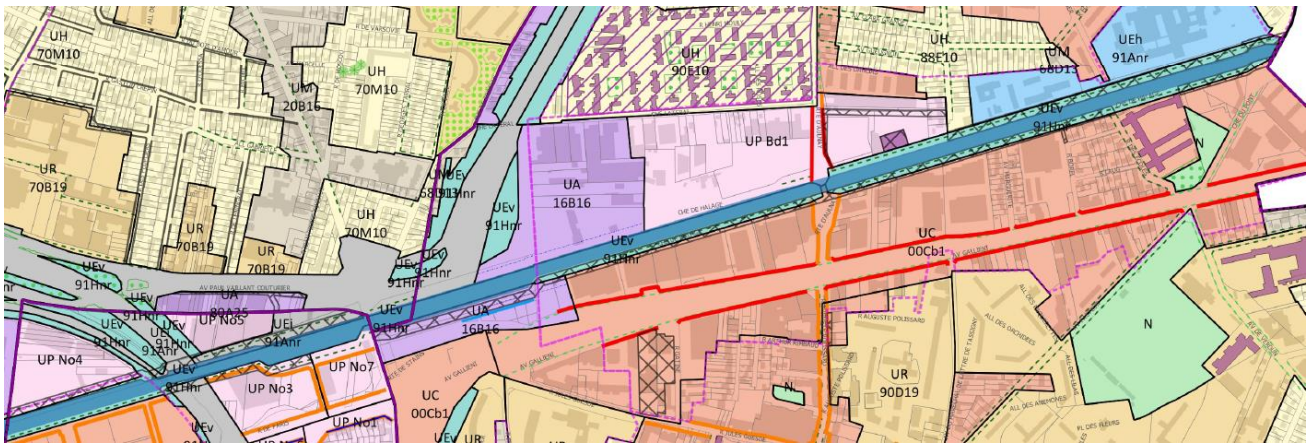
- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.4 Plan zonage Bondy
- 6.8 Plan zonage Noisy-le-Sec
- 6.15 Liste des emplacements réservés
- 6.16 Atlas des emplacements réservés

EE/86. Création d'emplacements réservés au profit des communes de Bondy et Noisy-le-Sec, destinés à l'élargissement des berges à 15m depuis le bord du canal de l'Ourcq, hors zones d'activités économiques UA et des zones de projets UP

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

L'élargissement des berges est un objectif explicitement cité dans l'orientation d'aménagement et de programmation du territoire Plaine de l'Ourcq. La création d'emplacements réservés à cette fin doit permettre sa réalisation opérationnelle (hors zones d'activités économiques UA et zones de projets UP). Cet élargissement à 15 m doit permettre une meilleure mise en valeur de cet élément remarquable notamment par des actions de renaturation, mais également permettre de retourner la ville vers le canal pour améliorer le cadre de vie par exemple en facilitant l'implantation d'activités (terrasses, évènements, espaces de loisirs, etc.). Enfin cet élargissement permettra de conforter la fonction d'axe majeur support de mobilités douces du canal en améliorant la cohabitation cycles/piétons. Ces créations d'emplacements réservés s'inscrivent dans la continuité de ceux créés par la ville de Bobigny depuis une dizaine d'années et qui ont démontré leur efficacité pour la renaturation des berges, cela permet d'avoir une approche territorialisée sur ce sujet.

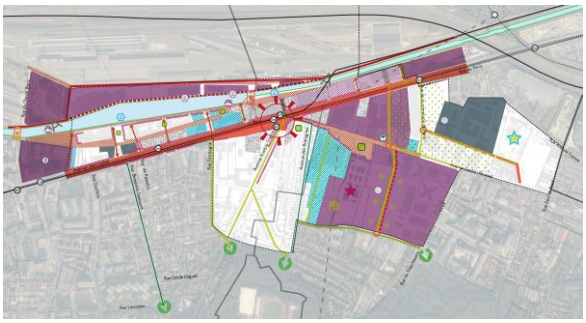
Portée de la modification : PLAINE DE L'OURCQ

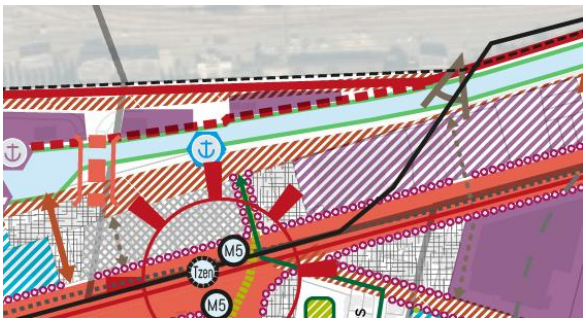
Actualisation de l'OAP sectorielle intercommunale Raymond Queneau

Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP sectorielles

Identification de l'état existant :





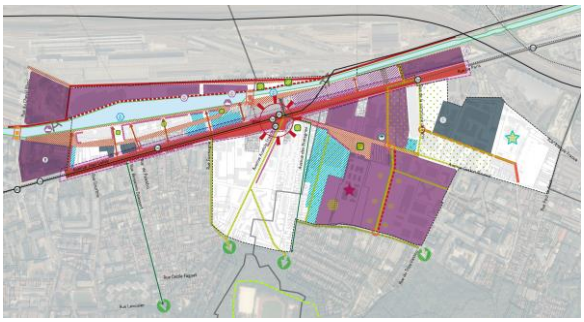


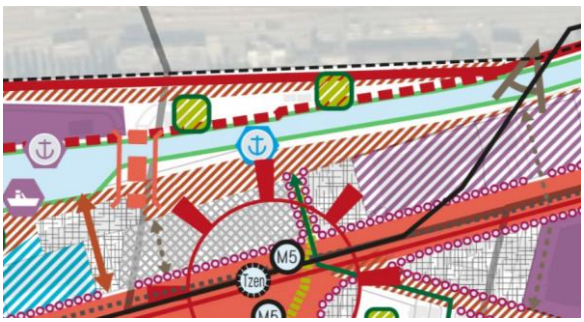
Secteur à dominante d'activité

Continuités vertes et écologiques continues à conforter ou à créer en liaison avec le parc des Hauteurs

Equipement ponctuel à réaliser :
L : Lycée

Proposition de modification en modification 2 :







Espace verts à créer, requalifier ou conserver, pouvant aussi être support d'agriculture urbaine (une attention devra être portée à la qualité des sols)

Canal de l'Ourcq et ses berges :
- (…)
- Garantir une continuité paysagère et une végétalisation des berges. La végétalisation de nouveaux espaces, en particulier du bord du canal, doit contribuer à préserver et renforcer la fonctionnalité du milieu (pelouses multi-strates, arbres en pleine terre)
- (…)

~~Equipement ponctuel à réaliser :~~
~~**L** : Lycée~~

Justification de la modification demandée :

L'OAP est ajusté au regard de l'évolution du projet et au profit de la création d'espaces de nature en ville (parcs urbains le long du Canal). Ces espaces pourront également être utilisés pour des projets d'agriculture urbaine. De plus, ils participeront au renforcement de la continuité écologique du canal de l'Ourcq et à l'objectif du Territoire de la Plaine de l'Ourcq de revégétalisation des berges du canal.
Le lycée n'étant plus d'actualité dans le cadre de ce projet, sa mention est supprimée.

d. Améliorer l'accès aux espaces verts et la qualité des espaces publics

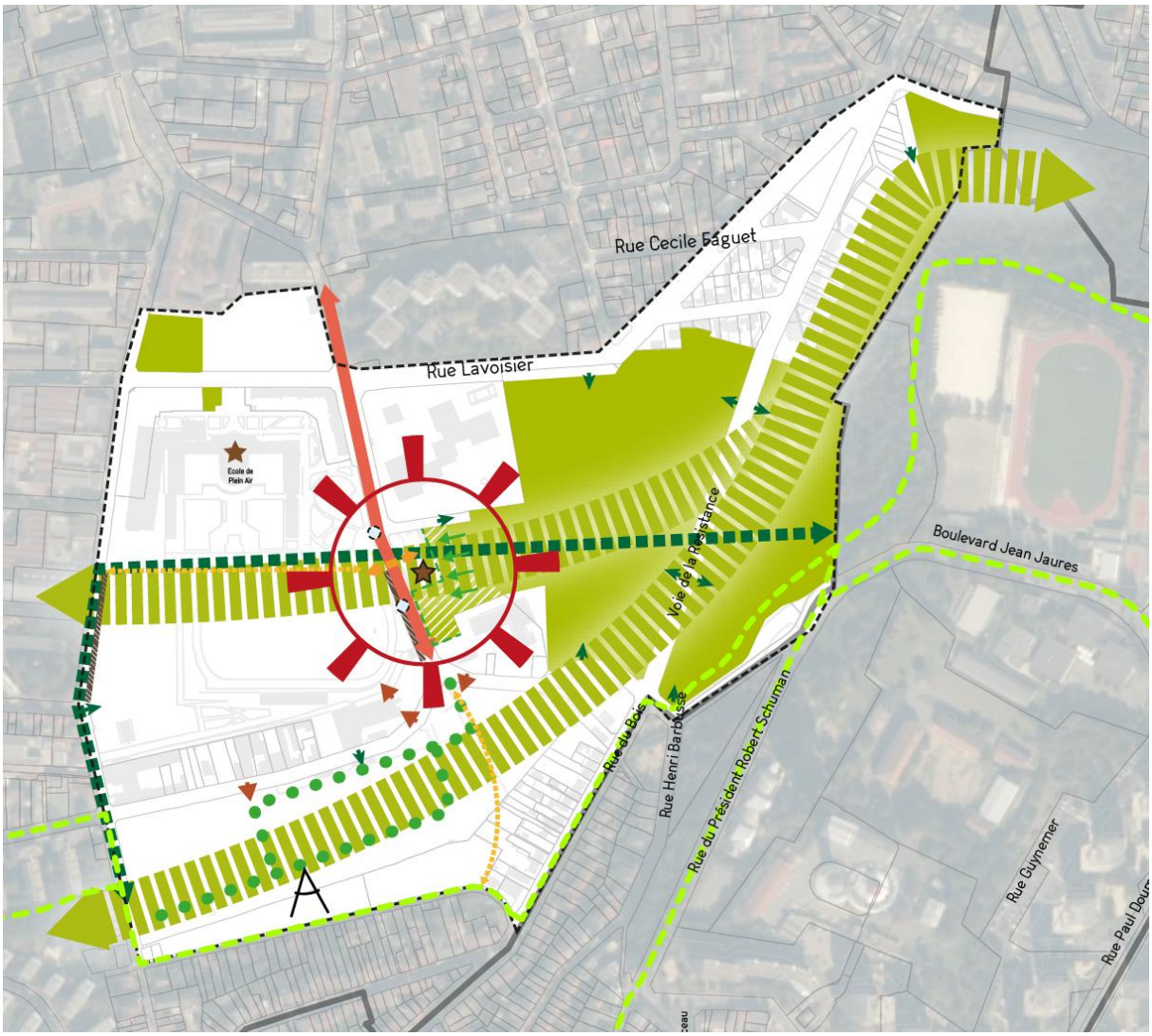
Portée de la modification : PANTIN

Création d'une OAP « la Folie de Pantin »

Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP Sectorielles
- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.9 Plan zonage Pantin
- 6.14 Plan Est Ensemble - OAP

Proposition de modification en modification 2 :



Légende de l'OAP en page suivante.

d. Améliorer l'accès aux espaces verts et la qualité des espaces publics

Portée de la modification : PANTIN

Création d'une OAP « la Folie »

Légende de l'OAP La Folie :

Environnement
Santé
Energie

Trame verte :

- Pérenniser et conforter le caractère naturel et paysager des parcs et squares existants
- Favoriser l'extension du parc Henri Barbusse
- Conforter une continuité écologique dans le cadre de la Promenade des Hauteurs
- Séquence alternative de la Promenade des hauteurs
- Végétalisation du cimetière
- Tracé actuel de la Promenade des hauteurs

Patrimoine:

- Elément de patrimoine architectural à protéger ou valoriser
- Réhabilitation du bâtiment

Paysages

- Créer des percées visuelles
- Traitement des façades

Mobilités
Coupures urbaines

Polarités :

- La Folie, nouvelle polarité du quartier à créer

Desserte et liaisons :

- Création d'une entrée majestueuse autour de la Folie, en miroir d'une nouvelle entrée du stade
- Création de venelles piétonnes paysagères permettant notamment de limiter les nuisances sonores en travaillant le déploiement de modes actifs.
- Requalification de la rue Charles Auray
- Proposer de nouvelles conditions d'accès multimodales à la Folie
- Ouvertures à créer pour améliorer l'accessibilité aux parcs et équipements du secteur
- Entrées existantes du parc et du pôle sportif à requalifier

Justification de la modification demandée :

La création de l'OAP permet un accompagnement du projet de réaménagement sur le secteur de la Folie, pour y conforter sa fonction de polarité de quartier (notamment en terme d'équipements), de valoriser la présence de la nature en ville, ainsi que les continuités écologiques et douces au sein de ce secteur concerné par la Promenade des hauteurs et marqué par la présence de nombreux parcs et jardins publics. Dans ce cadre, il est également poursuivi un objectif de renforcement de l'accessibilité de ce secteur.

Dès lors, les grands objectifs de la création de cette OAP peuvent être résumés de la manière suivante :

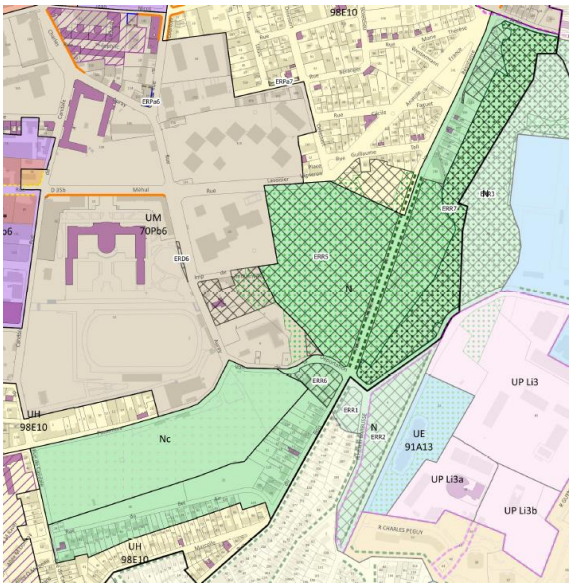
- Faire de la Folie un lieu de destination,
- Connecter la Folie à la Promenade des hauteurs et au tissu des parcs existants,
- Tirer profit de la topographie pour inscrire la Folie dans le paysage urbain.

d. Améliorer l'accès aux espaces verts et la qualité des espaces publics

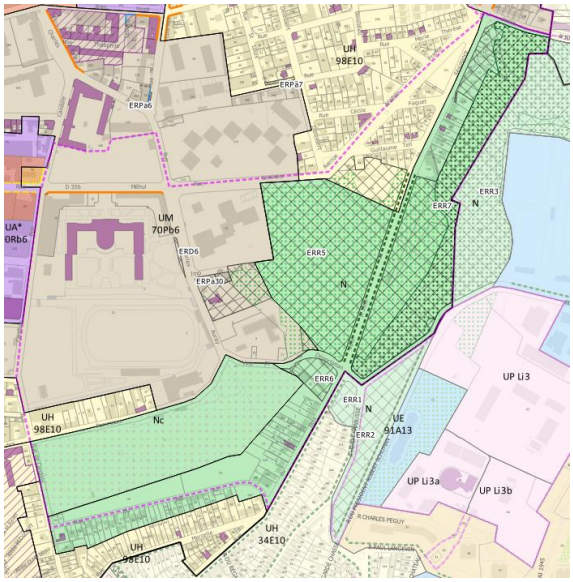
Portée de la modification : PANTIN

Création d'une OAP « la Folie »

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Le contour de l'OAP est en conséquence ajouté sur les documents graphiques.

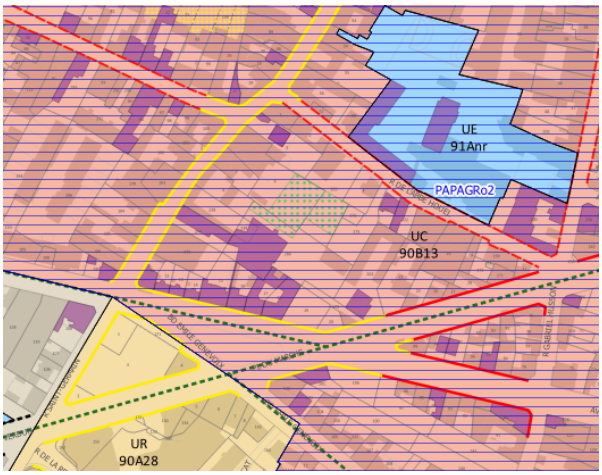
d. Améliorer l'accès aux espaces verts et la qualité des espaces publics

Portée de la modification : ROMAINVILLE

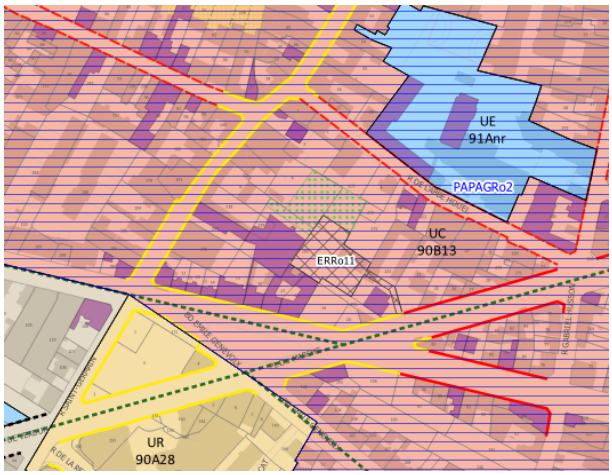
Création d'un emplacement réservé dans le centre ville (ERRo11) pour la création d'un jardin public

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.10 Plan zonage Romainville
- 6.15 Liste des emplacements réservés
- 6.16 Atlas des emplacements réservés

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Un emplacement réservé pour la création d'un espace public avait été inscrit lors de l'élaboration du PLUi, sur les parcelles cadastrées Y 203, 205 et 280. Il est localisé sur des parcelles privées ainsi que des parcelles propriété de la ville de Romainville (actuel garage municipal). Un projet de jardin public porté par la commune de Romainville était en effet à l'étude sur les parcelles Y 205 et 280, et il était envisagé une extension sur la parcelle Y 203. Cet emplacement réservé a été contesté en justice et annulé par décision du tribunal administratif du 7 octobre 2021.
Le projet de jardin public se poursuit puisque des réunions de concertation sont organisées depuis le premier semestre 2022, en lien avec l'aménagement à venir de l'ex-place du marché communal mitoyenne en 2023. En vue de permettre la réalisation de cet équipement municipal à destination de jardin public, l'emplacement réservé d'origine est maintenu sur les parcelles Y 205 et 280, et modifié sur la parcelle Y 203, de manière à permettre uniquement un accès secondaire carrossé au jardin depuis l'avenue de Verdun, via une voie circulé de 3 mètres de large, compatible avec une éventuelle mutation de cette parcelle.

e. Assurer que les nouvelles opérations soient le support d'un renforcement des espaces de nature en ville

Portée de la modification : PANTIN & NOISY-LE-SEC

Comptabilisation de superficies comprenant une hauteur de terre végétale de moins dans 30 cm dans le coefficient de biotope par surface (CBS)

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.61

Identification de l'état existant :

Sur les communes de **Montreuil et de Romainville**

Le type de surface n°1 n'est pas comptabilisé dans le calcul du coefficient de biotope.

Mode de calcul du *coefficient de biotope* :

	Type de surface	Description	Valeur écologique
1	Surface semi-ouverte Ou épaisseur de terre végétale **d'au moins 10 cm**	Revêtement perméable à l'air et à l'eau, avec végétation - ex. : pavés à joints engazonnés, evergreen, espaces perméables de circulation ou de stationnement, plantation sur une épaisseur de terre végétale d'au moins 10cm	0,2

Proposition de modification en modification 2 :

Sur les communes de **Montreuil, Romainville, Noisy-le-Sec et Pantin**

Le type de surface n°1 n'est pas comptabilisé dans le calcul du coefficient de biotope.

Mode de calcul du *coefficient de biotope* :

	Type de surface	Description	Valeur écologique
1	Surface semi-ouverte Ou épaisseur de terre végétale **d'au moins 10 cm**	Revêtement perméable à l'air et à l'eau, avec végétation - ex. : pavés à joints engazonnés, evergreen, espaces perméables de circulation ou de stationnement, plantation sur une épaisseur de terre végétale d'au moins 10cm	0,2

Justification de la modification :

Les communes de Pantin et Noisy-le-Sec sont intégrées dans l'exception de Montreuil et de Romainville qui vise à favoriser les surfaces de pleine terre et de terre végétalisée avec une épaisseur a minima de 30 cm présentant des aspects favorables pour l'absorption de l'eau de pluie.

Portée de la modification : PANTIN

Augmentation du pourcentage exigible de pleine terre de l'indice P

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.218 et 230

Identification de l'état existant :

P	BP : 100% BS : 20%	15% BS : 60%	20%

- une part de **15% minimum** de la superficie du *terrain* doit être traitée en espace de ***pleine terre***.
- En plus de la règle ci-dessus, une part de **20% minimum** de la superficie du *terrain* doit être traitée en ***coefficient de biotope***.

Dans la *bande secondaire*, au minimum 60% de la superficie du *terrain* située dans cette bande doivent être traités en espace de ***pleine terre***.

Proposition de modification en modification 2 :

P	BP : 100% BS : 20%	~~15%~~ 20% BS : 60%	20%

- une part de ~~15%~~ **20% minimum** de la superficie du *terrain* doit être traitée en espace de ***pleine terre***.
- En plus de la règle ci-dessus, une part de **20% minimum** de la superficie du *terrain* doit être traitée en ***coefficient de biotope***.

Dans la *bande secondaire*, au minimum 60% de la superficie du *terrain* située dans cette bande doivent être traités en espace de ***pleine terre***.

Justification de la modification :

Cette modification a pour objectif de favoriser les surfaces de pleine terre de l'indice P, qui permettent l'infiltration de l'eau de pluie et de mieux préserver les cœurs d'îlots.

e. Assurer que les nouvelles opérations soient le support d'un renforcement des espaces de nature en ville

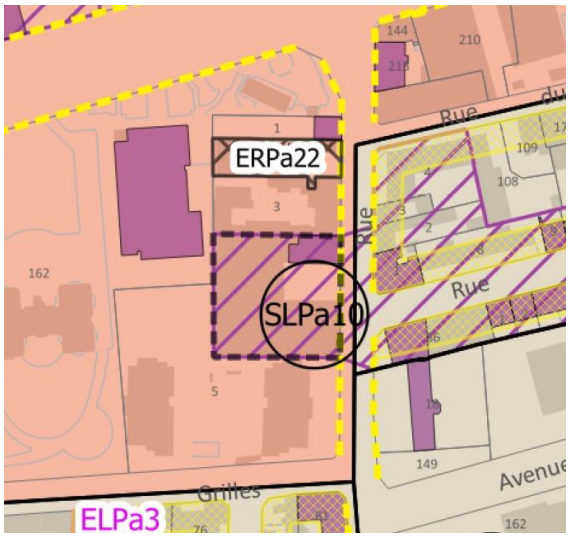
Portée de la modification : PANTIN

Création d'un emplacement réservé ayant pour objet la création d'un espace vert au bénéfice de la commune

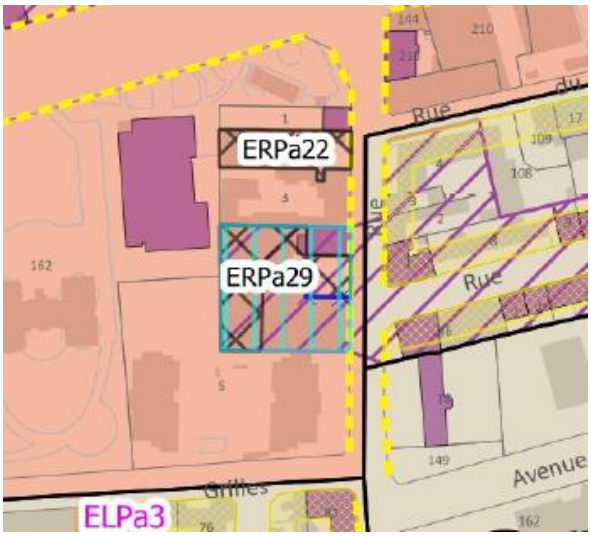
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.9 Plan zonage Pantin
- 6.15 Liste des emplacements réservés
- 6.16 Atlas des emplacements réservés

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

La parcelle est concernée par une servitude de localisation ayant pour objet la création d'un espace vert. Ce dernier va être supprimé pour être remplacé par un emplacement réservé ayant toujours pour objet la création d'un espace vert au profit de la commune mais sur une emprise plus précise, suite à l'affinement du projet. Sur l'emprise sortie de l'ancienne servitude de localisation, un projet immobilier créant environ 25 logements verra le jour ainsi que la réhabilitation du pavillon existant (Bâtiment remarquable au PLUi, ancienne Maison Pouchard) pour y créer un nouveau lieu de proximité à vocation commerciale (petite restauration). L'ensemble de l'ER sera cédé à la Ville pour étendre le parc Stalingrad et l'ouvrir sur la rue Jules Auffret.

e. Assurer que les nouvelles opérations soient le support d'un renforcement des espaces de nature en ville

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Ajout d'orientations relatives aux conditions de plantation des arbres afin de garantir leur pérennité

Pièce concernée et numéro :

- 4.1 OAP thématique environnement

Proposition de modification en modification 2 :

Les dispositions ci-dessous s'appliquent à tout projet de plantation soumis aux obligations de plantation du règlement.

	Arbre à grand développement	Arbre à moyen développement	Arbre à petit développement ou arbuste
Surface de pleine terre répartie autour du tronc	20 m²	20 m²	10 m²
Distance minimale entre les arbres	6 mètres	4 mètres	_
Distance minimale avec les façades des constructions	8 mètres	5 mètres	_
Profondeur minimale de terre végétale nécessaire en cas de plantations sur dalle	2 mètres dans une fosse de 9m³	1,5 mètres dans une fosse de 9 m³	1 mètre

Justification de la modification demandée :

Une orientation permettant de préciser l'espace nécessaire à la plantation d'un arbre a été ajoutée afin d'assurer une réelle pérennité aux arbres plantés lors d'opération d'aménagement ou de projets de constructions.

e. Assurer que les nouvelles opérations soient le support d'un renforcement des espaces de nature en ville

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Ajout d'une cartographie des zones humides repérées par le SAGE Croult Enghien Vielle Mer

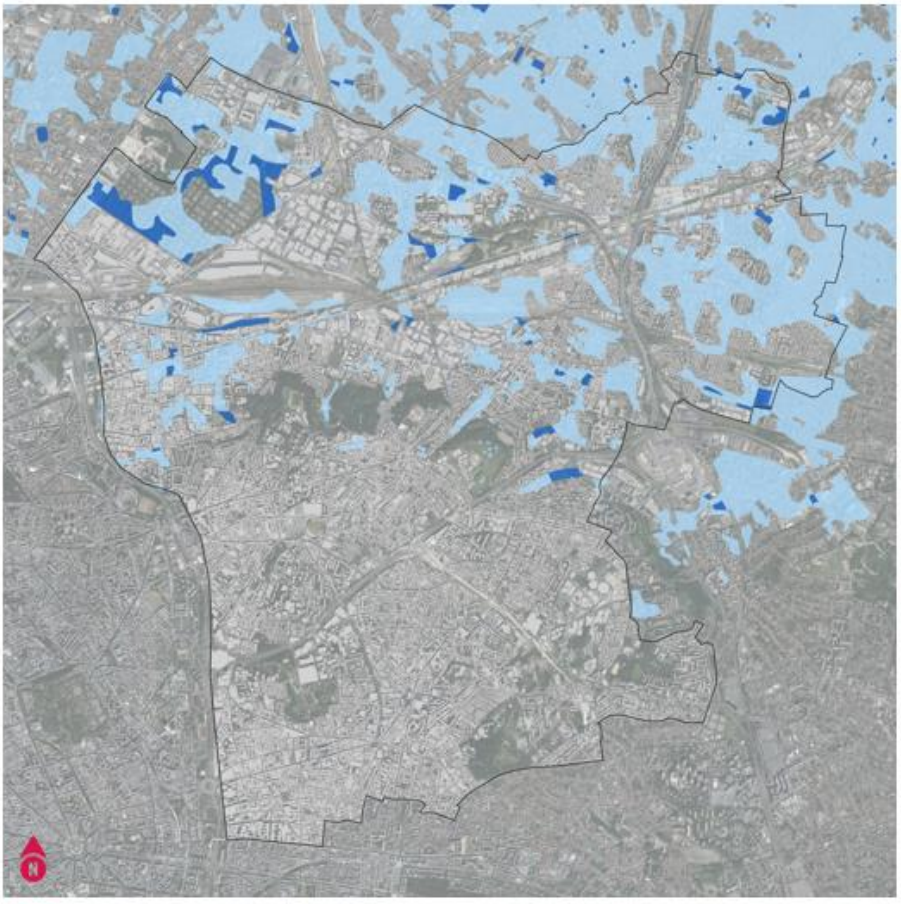
Pièce concernée et numéro :

- 4.1 OAP thématique environnement

Proposition de modification en modification 2 :

Probabilité forte de présence de zone humide

Probabilité moyenne de présence de zone humide



Source : SAGE Croult Enghien-Vielle Mer, 2023

Justification de la modification demandée :

Une cartographie des enveloppes de probabilité de présence de zones humides dans lesquelles l'OAP prescrit la réalisation d'un inventaire avant tout projet est ajoutée suivant les données du SAGE Croult Enghien Vieille Mer.

AXE 2
Poursuivre la transition énergétique

Favoriser les énergies renouvelables et aller vers un territoire économe en énergie

Une partie des modifications effectuées dans le cadre de la présente procédure visent notamment à encourager le développement de bâtiments à basse consommation énergétique et à conforter l'emploi des énergies renouvelables sur le territoire.

a. Intégrer la RE2020 p.64

b. Intégrer des outils pour encourager la faible consommation des bâtiments p.66

c. Mettre à jour les réseaux de chaleur p.67

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Prise en compte de l'application de la RE2020 dans les exigences de performance énergétique des constructions

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.99 - 100

Proposition de modification en modification 2 :

Sur la commune de **Bobigny**

Pour les opérations **entre 15 et 49 logements** ou **entre 900 m² et 2999 m²** de surface de plancher de logements **dont le terrain est desservi par un réseau de chaleur alimenté en énergies renouvelables**, il est exigé les certifications cumulatives suivantes :

- L'atteinte des seuils de la RE2020 :
  - Sur l'indicateur $Ic_{construction}$, le respect du jalon d'exigence supérieur par rapport au seuil de la RE2020 en vigueur à l'année de dépôt du Permis de Construire
- Certificat NF Habitat HQE (ou équivalent)
- ~~Labellisation Energie Positive et Réduction Carbone E+C- (niveau E3C1) (ou équivalent) pour la performance énergétique~~
- Labellisation Effinature niveau « Pass » ou Biodivercity niveau « Base » (ou équivalent) pour la prise en compte de la biodiversité

Pour les opérations de plus **de 15 logements** ou de plus **de 900 m²** de *surface de plancher* de logements**,** il est exigé les certifications cumulatives et atteinte des niveaux suivants :

- L'atteinte des seuils de la RE2020 suivants :
  - Sur l'indicateur $Ic_{énergie}$, dans le cas d'une opération ne se raccordant pas à un réseau de chaleur, le respect du jalon supérieur par rapport au seuil de la RE2020 en vigueur à l'année de dépôt du Permis de Construire
  - Sur l'indicateur $Ic_{construction}$, le respect du jalon supérieur par rapport au seuil de la RE2020 en vigueur à l'année de dépôt du Permis de Construire
- Certificat NF Habitat HQE (Cerqual), BEE+ (Prestaterre), Habitat neuf (Promotelec) (ou équivalent aux certificats cités) ;
- ~~Labellisation Energie Positive et Réduction Carbone E+C- (niveau E3C1) (ou équivalent) pour la performance énergétique ;~~
- Effinature niveau « Pass » ou Biodivercity niveau « Base » (ou équivalent) pour la prise en compte de la biodiversité.

Sur la commune de **Bobigny**

Les dispositions ci-dessus s'appliquent pour les opérations de plus de **50 logements** ou de plus de **3 000 m²** de surface de plancher de logements.

Pour les constructions de plus de **900 m²** de surface de plancher à destination de **bureaux** et de locaux et bureaux des administrations publiques et d'établissements d'enseignement primaire ou secondaire, il est exigé l'atteinte du seuil suivant de la RE2020 :

- Sur l'indicateur $Ic_{construction}$, le respect du jalon supérieur par rapport au seuil d'application de la RE2020 en vigueur à l'année de dépôt du Permis de Construire. Cette disposition ne s'applique pas aux projets de moins de 15 logements ;
- Le recours aux énergies renouvelables pour la couverture d'une partie des besoins de chauffage et d'électricité. Cette disposition ne s'applique pas aux logements se raccordant à un réseau de chaleur urbain.

Pour les constructions de plus de 900 m² de surface de plancher à destination de bureaux, de locaux et bureaux des administrations publiques et d'établissement d'enseignement primaire ou secondaire il est exigé le respect des règles suivantes :

- Le recours aux énergies renouvelables pour la couverture d'une partie des besoins de chauffage et d'électricité.
- Certification Effinature niveau « Pass » ou Biodivercity niveau « Base » (ou équivalent) pour la prise en compte de la biodiversité

Pour les constructions de plus de **900 m²** de *surface de plancher* à destination de **commerce et activités de services** (sauf commerce de gros, cinéma), ~~**bureau, locaux et bureaux des administrations publiques**~~**,** il est exigé les certifications cumulatives suivantes :

- ~~Labellisation Energie Positive et Réduction Carbone E+C- (niveau E3C1) (ou équivalent) pour la performance énergétique ;~~
- Labellisation Effinature niveau « Pass » ou Biodivercity niveau « Base » (ou équivalent) pour la prise en compte de la biodiversité.

a. Intégrer la RE2020

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Prise en compte de l'application de la RE2020 dans les exigences de performance énergétique des constructions

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.99 - 100

Proposition de modification en modification 2 :

- Tant que la RE2020 n'est pas en vigueur pour ces typologies (sauf commerce de gros, cinéma), la **labellisation Energie Positive et Réduction Carbone E+C-(niveau E3C1)** (ou équivalent) pour la performance énergétique. Le niveau E3 correspondant à un CepmaxRT2012 -40% et une contribution d'ENR de 40kWh/m².an. Le niveau C1 correspondant à un EGES PCE = 800kgeqCO2/m²SDP et EGEStotales= 1550 kgeqCO2/m2SDP
- Lorsque la RE2020 est en vigueur pour ces typologies, le respect sur l'indicateur $Ic_{construction}$, du jalon d'exigence supérieur par rapport au seuil d'application de la RE2020 en vigueur à l'année de dépôt du Permis de Construire
- Le recours aux énergies renouvelables pour la couverture d'une partie des besoins de chauffage et d'électricité.

~~En cas de projet de réseau de chaleur à énergie renouvelable programmé, le niveau de performance énergétique (E3C1) intègrera dans le calcul du bilan BEPOS le taux d'EnR projeté ou actuel dans le cas d'un prolongement. De plus, les bâtiments devront être conçus de manière à être "prêt à raccorder" (chauffage central hydraulique, local sous-station). Pour information, une carte de localisation des réseaux de chaleur existants et en projet se trouve dans l'OAP "Environnement".~~

En cas de projet de réseau de chaleur à énergie renouvelable programmé les bâtiments devront être conçus de manière à être raccordés (chauffage central hydraulique, local sous-station).

La tenue de ces engagements et les dispositions techniques pour y répondre seront explicitées dans la notice architecturale.

Pour les constructions au sein des périmètres de ZAC ou d'opérations NPNRU :

En plus des dispositions ci-dessus, l'orientation présente dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « environnement », volet « énergie et climat », relative à l'exemplarité environnement pour les « grands projets d'aménagement » doit être prise en compte.

~~**Concernant la « Labellisation Energie Positive et Réduction Carbone E+C- (niveau E3C1) » :**~~

- ~~**pour toutes les parties relatives aux logements :**~~
  - ~~**Le niveau E3** correspond à un CepmaxRT2012 -20% et une contribution d'ENR de 20 kWh/m².an.~~
- ~~**pour toutes les parties relatives aux autres destinations (hors logements) :**~~
  - ~~**Pour les bureaux, le niveau E3** correspond à un CepmaxRT2012 -40% et une contribution d'ENR de 40 kWh/m².an.~~
  - ~~**Pour les autres destinations** que les bureaux, **le niveau E3** correspond à un CepmaxRT2012 -20% et une contribution d'ENR de 20 kWh/m².an.~~

Justification de la modification demandée :

Le PLUi porte une ambition forte en matière de performance énergétique des bâtiments, aussi au moment de l'élaboration il avait été souhaité avec l'exigence du label E+C- et équivalents que les bâtiments construits répondent à une norme plus ambitieuse que la RT2012. Avec l'entrée en vigueur de la RE2020 au 1er janvier 2022, le label E+C- mis en place pour préfigurer sa mise en place devient caduc et il convient donc d'ajuster la règle. Est Ensemble toujours soucieux d'encourager une forte performance énergétique et environnementale des bâtiments neufs sur son territoire a conduit une étude pour permettre d'intégrer une nouvelle règle prenant en compte la RE2020 et un niveau d'exigence plus important sur certains indicateurs "carbone".

b. Intégrer des outils pour encourager la faible consommation des bâtiments

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Exclusion des isolations thermiques par l'extérieur en toiture dans la limite de 30 cm pour les constructions existantes du calcul de la hauteur

Pièce concernée et numéro :

- Règlement p. 57

Identification de l'état existant :

Eléments non compris dans le calcul de la hauteur :

- Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et qu'ils soient invisibles depuis l'espace public :
  - Les gardes corps et édicules de sécurité dans une limite de 1 mètre de *hauteur*.
  - Les édicules techniques et édicules d'accès, cheminées, locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, antennes de télévision et paratonnerres, dispositifs de sécurité, dispositifs d'aération et de climatisation, panneaux solaires, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes, grilles de séparation des jardins sur le toit, par-vues, dans une limite de 3 mètres de *hauteur*.
- Les serres de production agricole urbaine.

Proposition de modification en modification 2 :

Eléments non compris dans le calcul de la hauteur :

- Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et qu'ils soient invisibles depuis l'espace public :
  - Les gardes corps et édicules de sécurité dans une limite de 1 mètre de *hauteur*.
  - Les édicules techniques et édicules d'accès, cheminées, locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, antennes de télévision et paratonnerres, dispositifs de sécurité, dispositifs d'aération et de climatisation, panneaux solaires, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes, grilles de séparation des jardins sur le toit, par-vues, dans une limite de 3 mètres de *hauteur*.
- Les serres de production agricole urbaine.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), les surélévations liées à l'isolation des toitures, dans une limite de 30 centimètres au maximum, y compris pour les constructions situées au sein des périmètres des monuments historiques.

Justification de la modification demandée :

Permettre des projets d'ITE qui ont des conséquences positives en terme de consommation d'énergie sans que cela soit puisse aggraver la situation de non conformité d'une construction au regard de la hauteur applicable.

c. Mettre à jour les réseaux de chaleur

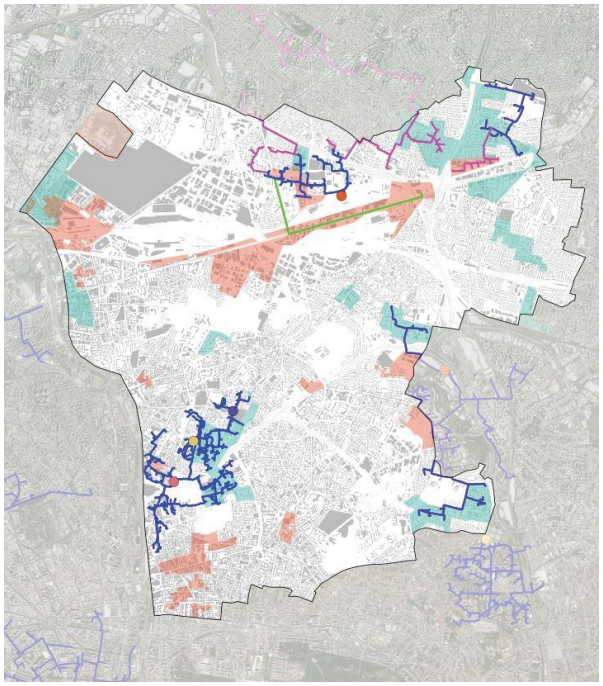
Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Mise à jour de la carte des réseaux de chaleur

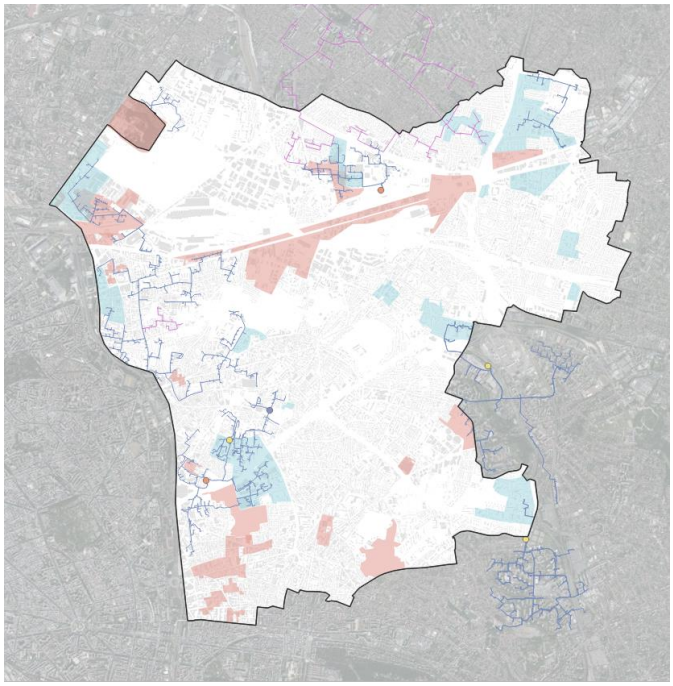
Pièce concernée et numéro :

- 4.1 OAP thématique environnement

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

La cartographie des réseaux de chaleur est mise à jour au regard du développement du réseau existant et de l'évolution des projets sur le territoire intercommunal.

AXE 3
Habiter Est Ensemble

Garantir des logements accessibles pour tous

Un des objectifs de la modification est de permettre à chacun de pouvoir habiter dans de bonnes conditions sur le territoire d'Est Ensemble. Ainsi, plusieurs modification du PLUi s'inscrivent dans cet axe et permettent d'éviter le développement de sous-produits du logements social, d'adapter les périmètres et emplacements réservés pour mixité sociale, ou encore d'agir sur la densité ou l'implantation des logements dans leur environnement pour garantir la construction de logements agréables à vivre.

a. **Favoriser la mixité sociale**
   1. Mieux définir le logement social p.69
   2. Les périmètres et emplacements réservés mixité sociale p.70

b. **Promouvoir des logements de qualité sur le territoire** p.72

a. Favoriser la mixité sociale

1. Mieux définir le logement social

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Précision de la définition du logement social

Pièce concernée et numéro :

- Règlement p. 205>

Identification de l'état existant :

Logement social :

Comprend :

- Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, (…)
- Les autres logements conventionnés (…)
- Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés (…)
- Les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile (…)
- Les terrains locatifs familiaux en état de service, (…)
- Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé (…)

Proposition de modification en modification 2 :

Logement social :

~~**Comprend**~~ **La définition du logement social s'appuie sur les articles suivants du code de la construction et de l'habitation :**

- **Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, (…)**
- **Les autres logements conventionnés (…)**
- **Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés (…)**
- **Les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile (…)**
- **Les terrains locatifs familiaux en état de service, (…)**
- **Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé (…)**
- **Les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire** défini à l'article L. 255-1 du code de la construction et de l'habitation.

À l'exception des opérations situées en partie ou en totalité en zone d'aménagement concerté ou dans un périmètre de projet de renouvellement urbain faisant l'objet d'une convention avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, et sur validation expresse de la commune concernée, les premier et troisième alinéas s'entendent en pleine propriété pour le bailleur social appelé à les gérer.

Justification de la modification demandée :

Le définition relative au logement social est précisée pour d'une part considérer les baux réels solidaires dans la définition, dans la mesure où ce type de logement peut apporter une réponse au dispositif d'accession à la propriété, et d'autre part, préciser que les logements locatifs et les logements/foyers à destination de publics spécifiques doivent être en pleine propriété pour le bailleur social. Ce afin d'éviter les démembrements, les optimisations financières, et continuer à favoriser la construction de logements familiaux.

2. Les périmètres et emplacements réservés mixité sociale

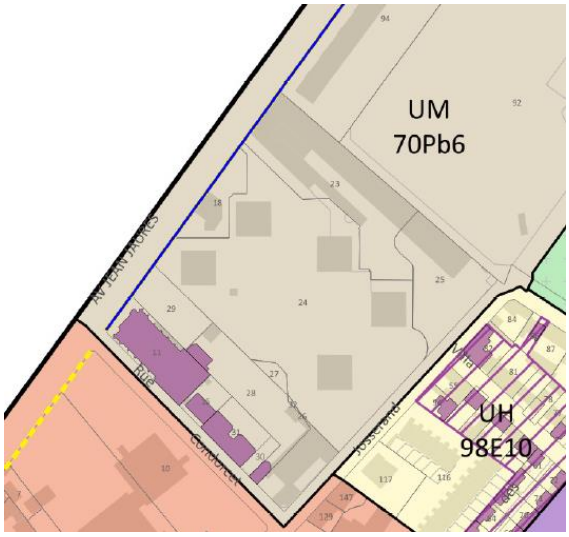
Portée de la modification : PANTIN

Précision de la définition du logement social

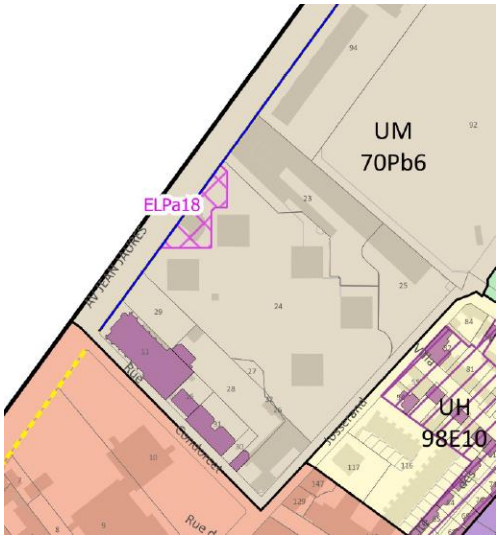
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.9 Plan zonage Pantin
- 6.15 Liste des emplacements réservés
- 6.16 Atlas des emplacements réservés

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Cette modification à pour objectif la création d'un emplacement réservé au bénéfice de la ville de Pantin ayant pour objet la réalisation de 70 % de logements sociaux au bénéfice de la commune. L'objectif est de permettre la mise en œuvre du projet de démolition-reconstruction sur le site de la société IN'LI en tenant compte de l'implantation future de logements sociaux privilégiée le long de l'avenue Jean Jaurès.

2. Les périmètres et emplacements réservés mixité sociale

Portée de la modification : PANTIN

Précision de le règle de mixité sociale

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement
- 6.12 Plan Est Ensemble – Mixité Sociale

Identification de l'état existant :

Les programmes de logements qui comprennent une *surface de plancher* à destination d'*habitation* supérieure ou égale à **1 800 m²** ne sont autorisées que si elles comportent au minimum **33% de *surface de plancher*** à usage de logements sociaux

---

Proposition de modification en modification 2 :

Les programmes de logements qui comprennent une *surface de plancher* ~~à destination d'*habitation*~~ à sous-destination logement supérieure ou égale à **1 800 m²** ne sont autorisé~~e~~s que ~~si elles~~ s'ils comportent au minimum **33% de *surface de plancher*** à usage de logements sociaux

Les programmes de logements qui comprennent une surface de plancher à sous destination logement supérieure ou égale à 1 800 m² ne sont autorisés que s'ils comportent au minimun 33% de surface de plancher à usage de logements sociaux

Justification de la modification demandée :

Cette modification vise à ne pas intégrer les programmes d'hébergements dans les besoins en logements sociaux, et ainsi de restreindre les besoins à la sous destination « logement ».

2. Les périmètres et emplacements réservés mixité sociale

Portée de la modification : BAGNOLET

Affiner la distinction par quartier relative à l'obligation de réaliser des logements sociaux

Pièce concernée et numéro :

- 6.12 Plan Est Ensemble – Mixité Sociale
- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

Les programmes de logements qui comprennent une surface de plancher à destination d'habitation supérieure ou égale à 1 000 m2 ou un nombre de logements supérieur à 15 logements ne sont autorisées que si elles comportent au minimun 35% de surface de plancher à usage de logements locatifs sociaux

Proposition de modification en modification 2 :

Les programmes de logements qui comprennent une surface de plancher à destination d'habitation supérieure ou égale à 1 000 m2 ou un nombre de logements supérieur à 15 logements ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 35% de surface de plancher à usage de logements ~~locatifs~~ sociaux

Justification de la modification demandée :

Le PLUi actuellement en vigueur prévoit que lorsque le seuil déclencheur de cette mesure est atteint, 35 % de la surface de plancher d'un programme doit être produit en logement social. Une incohérence a été relevée, car selon le cas, le PLUi contraint à produire des logements locatifs sociaux ou des logements sociaux.
Afin de permettre une diversification des produits de logements sociaux neufs, il est proposé de modifier le PLUi en précisant que 35% de la surface de plancher du programme (ou le seuil se déclenche à partir de 1000m² ou 15 logements), soit produit en logement sociaux et non locatifs sociaux.
Cette possibilité ouvre la possibilité de créer des logements sociaux autres que le locatif, comme l'accession sociale.
Cette correction vise à atteindre une cohérence de production de logements sociaux neufs à l'échelle du territoire communal.

b. Promouvoir des logements de qualité sur le territoire

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Assurer la qualité des logements à rez-de-chaussée

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.234

Identification de l'état existant :

Le premier niveau de plancher des constructions (ou parties de constructions) à usage de logement doit être situé à une hauteur au minimum égale au niveau du *terrain avant travaux* compté en tout point à l'aplomb du plancher. Le premier niveau de plancher à usage de logement en vis-à-vis de la rue doit être situé au minimum à une hauteur égale à celle du trottoir ou de cette même voie, s'il n'y a pas de trottoir.

Proposition de modification en modification 2 :

Le premier niveau de plancher des constructions (ou parties de constructions) à usage de logement doit être situé à une hauteur au minimum égale au niveau du *terrain avant travaux* compté en tout point à l'aplomb du plancher. Cette disposition ne s'applique qu'aux terrains dont le niveau est inférieur à la rue.

Le premier niveau de plancher à usage de logement en vis-à-vis de la rue (à l'alignement ou en retrait) doit être situé au minimum à une hauteur égale à celle du trottoir ou de cette même voie, s'il n'y a pas de trottoir.

Justification de la modification demandée :

Cette disposition a vocation à assurer la qualité des logements à rez-de-chaussée en évitant la création de logements dont les pièces principales seraient sous le niveau de la rue. Cependant dans le cas de terrain en pente, cela pouvait également engendrer une mauvaise habitabilité des logements à rez de chaussée avec de légères différence de niveaux aussi les précisions apportées permettent de mieux circonstancier l'application de cette disposition.

b. Promouvoir des logements de qualité sur le territoire

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Interdire le recours aux places de stationnement mécanisées

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.72 et 107

Identification de l'état existant :

Place commandée :

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.

P.107 :

Pas de disposition particulière sauf pour Noisy-le-Sec..

Proposition de modification en modification 2 :

Place commandée :

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement. Les systèmes de places doubles mécanisés sont considérés comme des places commandées.

p. 107 :

Les systèmes d'accès mécanisés de type « ascenseur à voiture » sont interdits, sauf sur la commune du Pré-Saint-Gervais.

Par conséquent le dispositif spécifique (p.107 du règlement) s'appliquant sur la commune de Noisy-le-Sec n'a plus lieu d'être et est supprimé dans le cadre de cette modification :

Sur la commune de **Noisy-le-Sec**

~~Sur la commune de Noisy le Sec : La création de parkings mécaniques et d'ascenseurs à voitures est interdite.~~

Justification de la modification demandée :

L'objectif est d'éviter la mise en place de systèmes mécaniques pour les accès et places de stationnement entrainant des charges trop importantes pour les copropriétés.

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Précision concernant les obligations liées au premier plancher de logement

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.179

Identification de l'état existant :

Dispositions en zones UC, UM, UR sur toutes les communes et en zone UH sur la commune de Noisy-le-Sec :

En cas de rez-de-chaussée à sous-destination de logement en vis-à-vis de l'*alignement* :

- Soit le niveau de plancher bas des rez-de-chaussée à sous-destination de logement (hors halls et accès) implantés à l'*alignement* doit être situé à une *hauteur* de **1 mètre minimum** au dessus du niveau du trottoir

Proposition de modification en modification 2 :

Dispositions en zones UC, UM, UR sur toutes les communes et en zone UH sur la commune de Noisy-le-Sec :

En cas de rez-de-chaussée à sous-destination de logement en vis-à-vis de l'*alignement* :

- Soit le niveau de plancher bas des rez-de-chaussée à sous-destination de logement (hors halls, ~~et~~ accès et locaux techniques) implantés à l'*alignement* doit être situé à une *hauteur* de **1 mètre minimum** au dessus du niveau du trottoir

Justification de la modification demandée :

La rédaction actuelle de la règle exclut de la dérogation les locaux déchets et vélo. Il s'agit donc de permettre un accès facilité à ces locaux techniques depuis les entrées sur rue, et éviter ainsi les emmarchements entre le niveau du trottoir et ces locaux.

AXE 4
Maintenir le dynamisme économique

Soutenir l'activité économique en harmonie avec l'environnement urbain

La modification du PLUi a permis de réfléchir à des adaptations du PLUi qui permettent le maintien des activités économiques dans le tissu urbain diffus face aux fortes pressions foncières.

Cette procédure permet aussi l'ajustement de certains linéaires commerciaux et actifs selon la pertinence de leur insertion urbaine dans les secteurs concernés.

a. Maintenir des activités économiques dans le diffus p.76

b. Étendre les zones dédiées à l'activité p.77

c. Adapter les linéaires commerciaux

1. Adapter la définition des linéaires commerciaux p.80
2. Adapter la règle des linéaires commerciaux p.81
3. Ajuster le tracé des linéaires commerciaux et actifs p.82

a. Maintenir et maîtriser les activités économiques dans le diffus

Portée de la modification : LE PRÉ SAINT GERVAIS

Précision concernant les activités autorisées en zone UM sur le territoire du Pré Saint-Gervais

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.162

Identification de l'état existant :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition…
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie		À Romainville	**À Bondy,** à condition qu'il s'agisse de la rénovation dans le volume existant des établissements existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), et que toutes les dispositions soient prises pour diminuer les nuisances et supprimer les dangers existants. **À Bagnolet, Bobigny, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin,** à condition de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage. **Aux Lilas,** à condition de ne pas entraîner l'entreposage ou le stationnement extérieur des véhicules.

Proposition de modification en modification 2 :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition…
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie		À Romainville et au Pré Saint-Gervais	**À Bondy,** à condition qu'il s'agisse de la rénovation dans le volume existant des établissements existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), et que toutes les dispositions soient prises pour diminuer les nuisances et supprimer les dangers existants. **À Bagnolet, Bobigny, ~~Le Pré Saint-Gervais,~~ Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin,** à condition de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage. **Aux Lilas,** à condition de ne pas entraîner l'entreposage ou le stationnement extérieur des véhicules.

Justification de la modification demandée :

Eviter le développement d'activités peu compatibles avec une mixité de fonctions forte entrainant une proximité importante avec des constructions à destination d'habitat.

b. Étendre les zones dédiées à l'activité

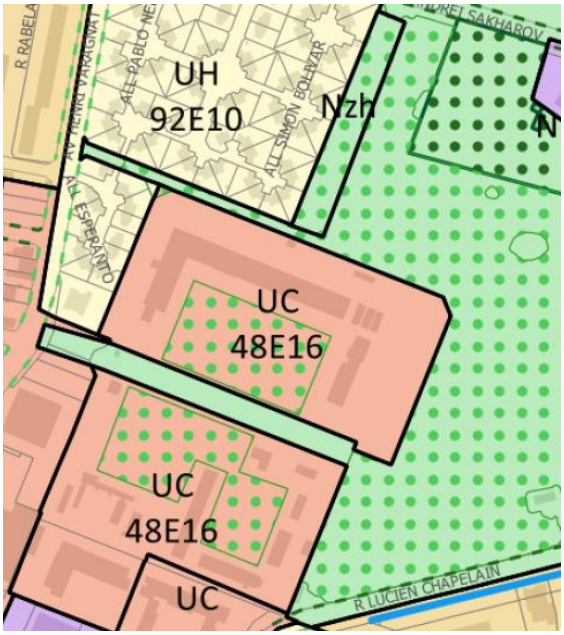
Portée de la modification : BONDY

Classement du site de l'IRD en zone UA

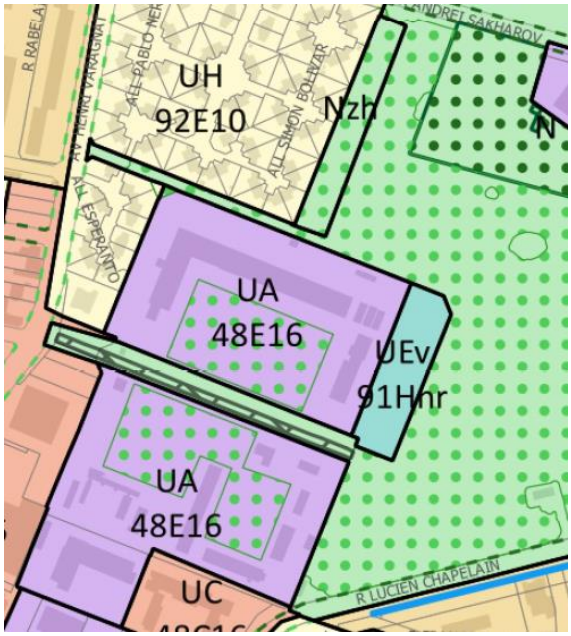
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.4 Plan zonage Bondy

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Le site de l'IRD est classé en zone UA afin d'affirmer sa vocation économique.

c. Adapter les linéaires commerciaux

1. Adapter la définition des linéaires commerciaux

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Précision de la règle de long des linéaires de commerce et d'activité de service

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.121

Identification de l'état existant :

Linéaire de commerce et d'activité de services à protéger

[…]

Sont interdits les changement de destination des rez-de-chaussée à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle vers toute autre destination.

Proposition de modification en modification 2 :

Linéaire de commerce et d'activité de services à protéger

[…]

Sont interdits les changement de destination des rez-de-chaussée sur rue à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle vers toute autre destination.

Justification de la modification demandée :

Le tableau des destinations autorisées/interdites et règlementant les changements de destination (p118) marque cette précision, ainsi que l'ensemble des dispositions relatives à la mixité fonctionnelle.

Ce paragraphe ayant pour objet de préserver les linéaires commerciaux et d'activité sur rue, une interdiction des changements de destination hors front de rue n'est pas justifiée.

c. Adapter les linéaires commerciaux

1. Adapter la définition des linéaires commerciaux

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Précision des destinations autorisées ou interdite sur un linéaire commercial

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.118, 121

Identification de l'état existant :

Linéaire commercial	A créer	• Destinations autorisées dans la zone • **Restauration** • **Artisanat et le commerce de détail**	• Toute destination autre que les destinations autorisées à RDC sur rue	Vers destinations interdites à RDC sur rue
	A protéger	• Destinations autorisées dans la zone	• Destinations interdites dans la zone	Vers destinations autres qu'artisanat et commerce de détail ou restauration.

Sur les « linéaires commercial à créer » identifiés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme, les constructions à destination de restauration et d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées en rez-de-chaussée sur rue.

Proposition de modification en modification 2 :

Linéaire commercial	A créer	• ~~Destinations autorisées dans la zone~~ • Les équipements d'intérêt collectif et services publics • **Restauration** • **Artisanat et le commerce de détail**	• Toute destination autre que les destinations autorisées à RDC sur rue	Vers destinations interdites à RDC sur rue
	A protéger	• Destinations autorisées dans la zone	• Destinations interdites dans la zone	Vers destinations autres qu'artisanat et commerce de détail ou restauration.

Sur les « linéaires commercial à créer » identifiés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme, les rez-de-chaussée de la construction sur rue doivent être à destination de restauration et d'artisanat et de commerce de détail hors locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Si le terrain est à l'angle de deux voies ou emprises publiques, l'accès se fera préférentiellement sur la voie qui n'est pas concernée par le linéaire.

Justification de la modification demandée :

Incompatibilité avec l'objectif d'imposer uniquement la création de locaux de restauration, artisanat et commerce de détail sur ces linéaires. Y sont toutefois autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2. Adapter les règles liées aux linéaires commerciaux

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Hauteur des rez-de-chaussée commerciaux

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.121

Identification de l'état existant :

Linéaire de commerce et d'activité de services autorisé

Sur les « linéaires de commerce et d'activité de services autorisé » identifiés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme, les constructions à destination commerce et activités de service sont autorisées en rez-de-chaussée sur rue et en sous-sol pour les stations de transports collectifs souterrains.

La *hauteur* minimum sous dalle des rez-de-chaussée commerciaux doit être de **3 mètres**.

Proposition de modification en modification 2 :

Linéaire de commerce et d'activité de services autorisé

Sur les « linéaires de commerce et d'activité de services autorisé » identifiés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme, les constructions à destination commerce et activités de service sont autorisées en rez-de-chaussée sur rue et en sous-sol pour les stations de transports collectifs souterrains.

La *hauteur* minimum sous dalle des rez-de-chaussée commerciaux doit être de **3 mètres**.

Dans ce cas, la *hauteur* maximum et le gabarit (si dispositif existant) de la construction comprenant un rez-de-chaussée commercial pourront être relevés de **1 mètre** au maximum par rapport à la règle générale sous réserve que cette sur-hauteur soit strictement liée aux besoins du local d'activités.

Justification de la modification demandée :

Cette modification vise à harmoniser les règles des différents linéaires et permettre l'application de la règle de hauteur minimum sous dalle pour les rez-de-chaussée commerciaux.

3. Ajuster le tracé des linéaires commerciaux et actifs

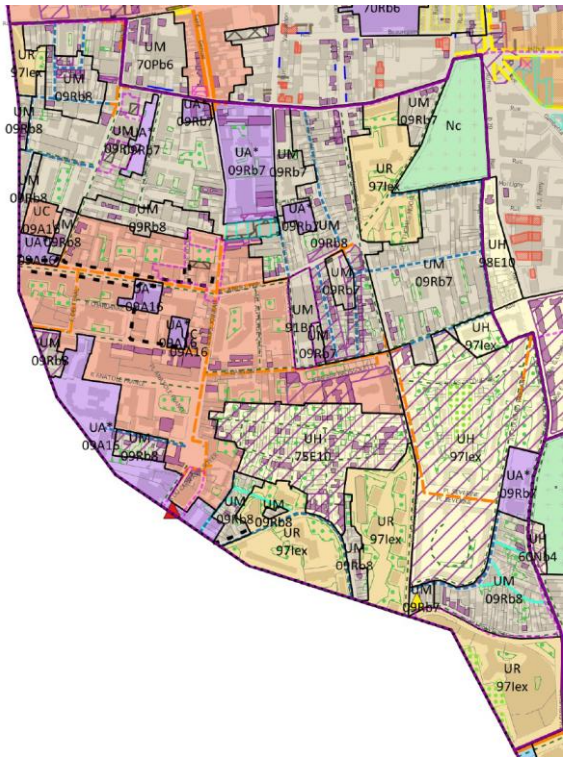
Portée de la modification : LE PRÉ SAINT-GERVAIS

Modification de l'ensemble des linéaires commerciaux

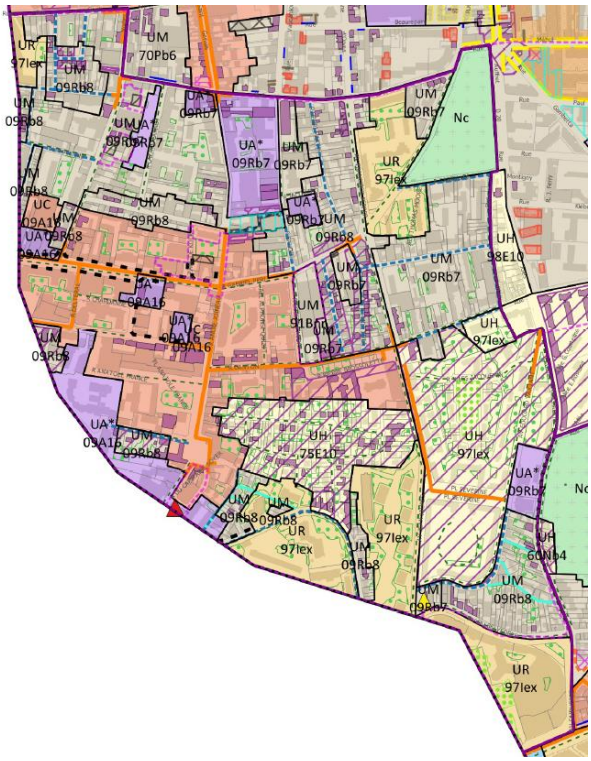
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.5 Plan zonage Le Pré Saint-Gervais

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



----- Lineaire de commerces et d'activités de service autorisé

—— Lineaire de commerces et d'activités de service à créer

Justification de la modification demandée :

Permettre d'éviter les changements de destination vers des destinations autres type autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (entrepôt, bureau etc.). Certains linéaires commerciaux ou de commerce et d'activité de services sont passés de la catégorie « autorisé » à « à créer ».

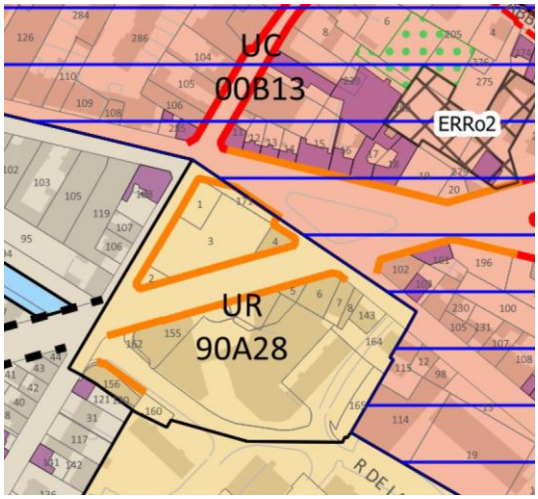
3. Ajuster le tracé des linéaires commerciaux et actifs

Portée de la modification : ROMAINVILLE

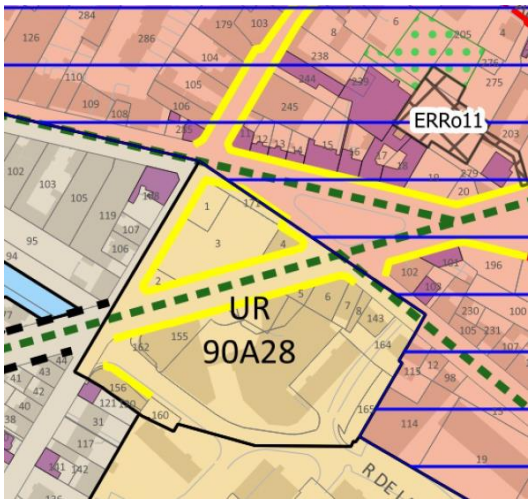
Évolution des linéaires de mixité fonctionnelle de la Place des Commerces

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.10 Plan zonage Romainville

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Il est proposé d'implanter ces linéaires commerciaux à créer sur des polarités commerciales déjà existantes ou à venir afin de renforcer le potentiel commercial de ces polarités, de développer des activités en rez de chaussée génératrices d'animations et d'interactions pour les habitants et de permettre aux commerces de bénéficier de la meilleure visibilité possible pour leurs activités. Le site concerné, dit « place des commerces », est l'une des trois polarités commerciales principales identifiées à Romainville. Un nouveau marché couvert a été livré en 2017 et de nouvelles cellules en pied d'immeubles ont remplacé une ancienne halle, en plus de celles existantes sur le pourtour. L'emplacement et la bonne visibilité de ces cellules rend préférable pour l'animation du quartier l'implantation de commerces de détail, d'artisanat et de restauration ; les autres destinations d'activités ayant moins besoin de ces conditions favorables pour leur viabilité économique.

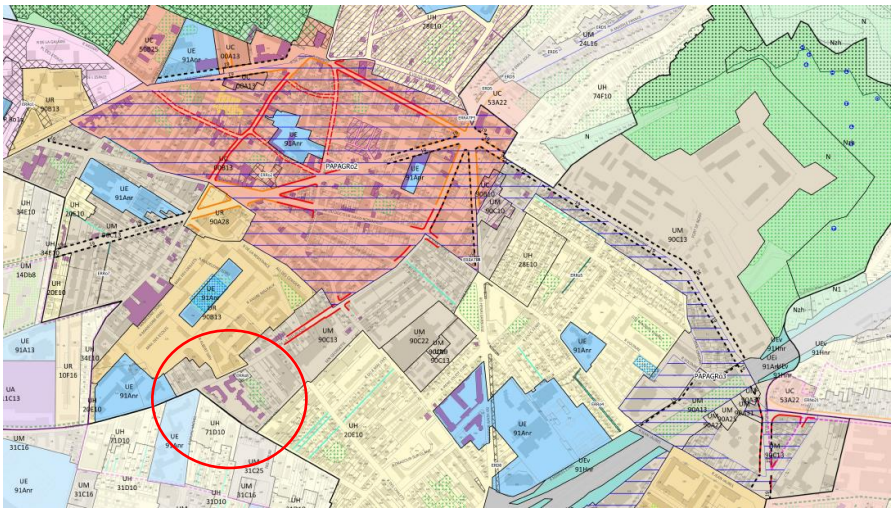
3. Ajuster le tracé des linéaires commerciaux et actifs

Portée de la modification : ROMAINVILLE

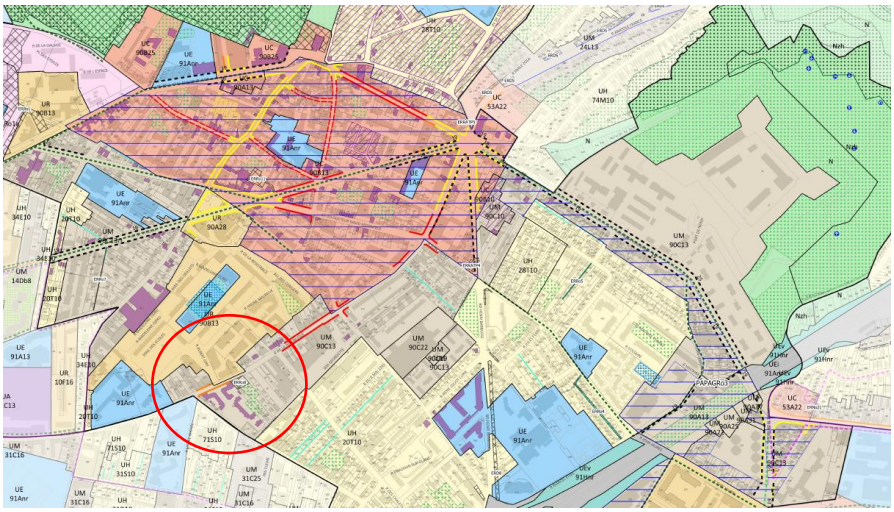
Création des linéaires commerciaux complémentaires côté rue de la République

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.10 Plan zonage Romainville

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Il est proposé d'implanter ces linéaires commerciaux à créer sur des polarités commerciales déjà existantes ou à venir afin de renforcer le potentiel commercial de ces polarités, de développer des activités en rez-de-chaussée génératrices d'animations et d'interactions pour les habitants et de permettre aux commerces de bénéficier de la meilleure visibilité possible pour leurs activités.

Le site concerné, situé rue de la République à Romainville, constitue une polarité de quartier avec plusieurs cellules commerciales localisées au niveau de la cité du Fiac, entre le quartier Cachin et celui des grands champs. La préservation de ces cellules permettra d'assurer une armature commerciale équilibrée dans ce secteur diffus de la commune.

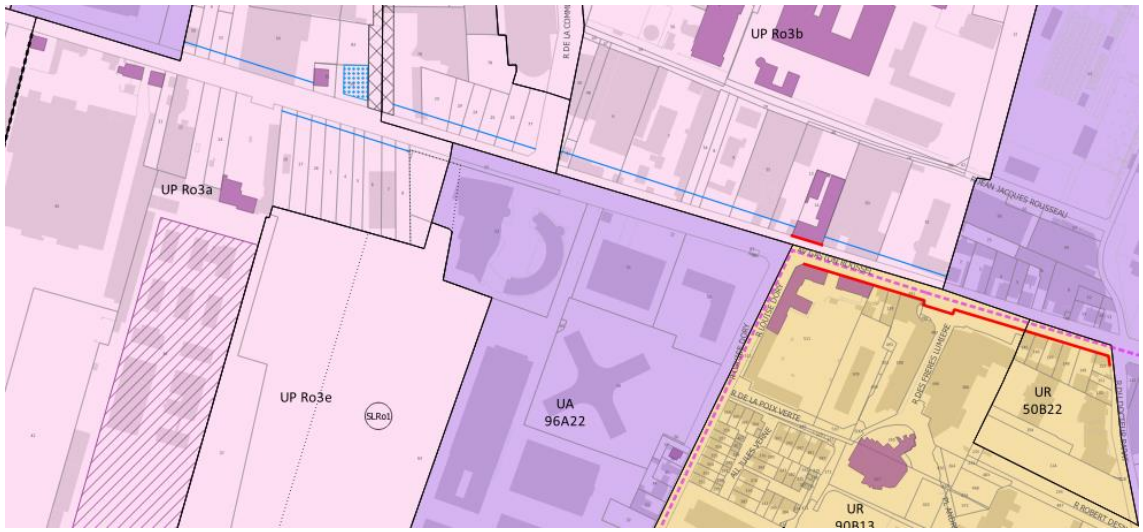
3. Ajuster le tracé des linéaires commerciaux et actifs

Portée de la modification : ROMAINVILLE

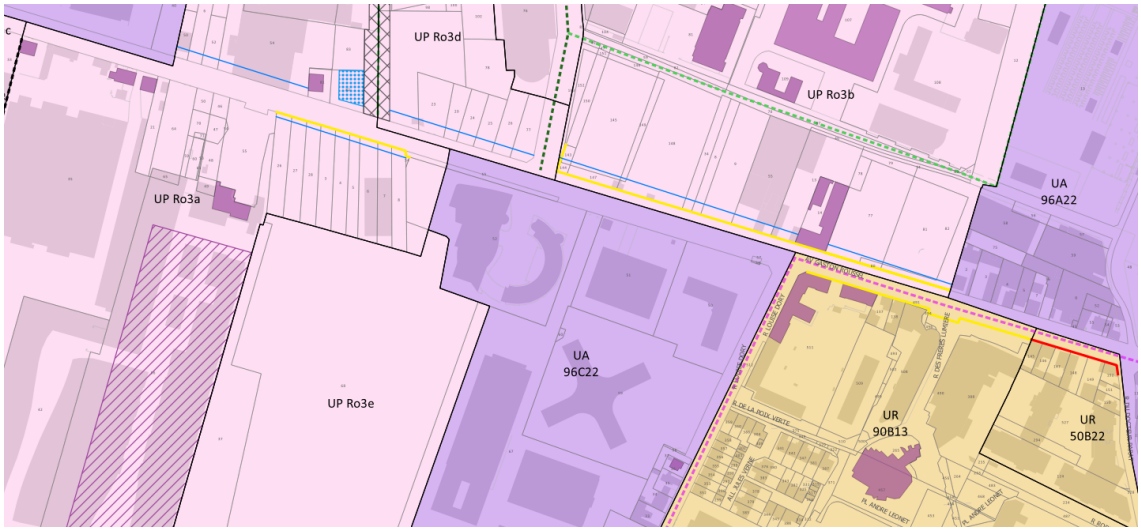
Création des linéaires commerciaux avenue Gaston Roussel

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.10 Plan zonage Romainville

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

/

AXE 5
Préserver la cohérence urbaine

Réfléchir aux formes des bâtiments et à leur insertion dans l'environnement urbain existant

Est Ensemble est un territoire constamment en mouvement, qui nécessite que l'on s'interroge régulièrement sur les façons de construire sur le territoire, la manière de prendre en compte les formes urbaines existantes et à bien insérer les nouvelles constructions dans le tissu urbain, à respecter des densités bâties acceptables et vivables, cohérentes avec les objectifs de renaturation du territoire.

Cette procédure permet l'adaptation de règles et de zonage en lien avec cet objectif de cohérence urbaine et d'insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement.

a. Assurer l'insertion harmonieuse des bâtiments dans la ville

1. Adapter les hauteurs des bâtiments admises selon les quartiers p.85
2. Renforcer l'esthétique des bâtiments p.100
3. Mieux prendre en compte les nuisances p.100

b. Consolider une implantation cohérente du nouveau bâti

1. Adapter les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques p.103
2. Mieux maîtriser la constructibilité au sein de certains secteurs p.108
3. Adapter les destinations des constructions autorisées, en cohérence avec les formes urbaines p.142

a. Assurer l'insertion des bâtiments dans la ville

1. Adapter les hauteurs des bâtiments admises selon les quartiers /secteurs

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

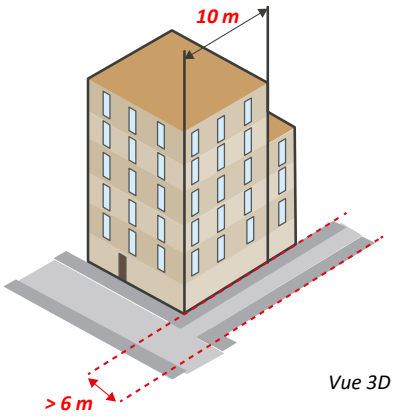
Précision sur la règle de hauteur pour le retour de constructions à l'angle de deux voies

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.57 et p.234

Identification de l'état existant :

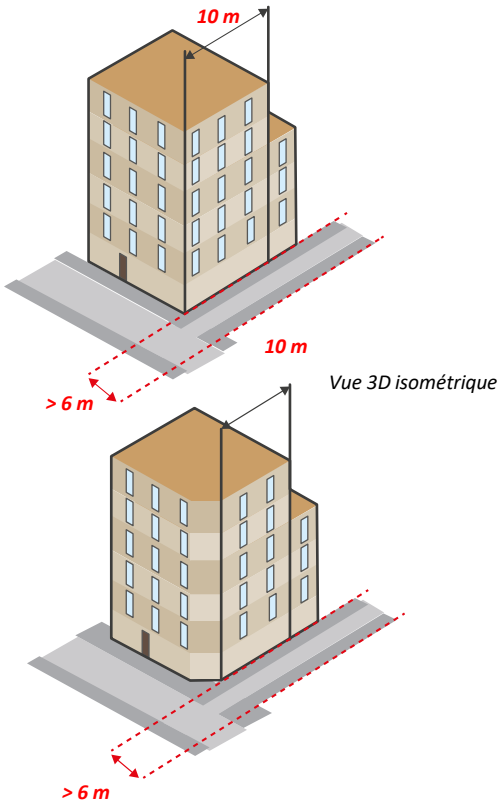
- Dans le cas d'un *terrain* situé à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la construction pourra conserver la *hauteur* permise par la voie la plus large sur l'autre voie, sous réserve que celle-ci soit d'une largeur de 6 mètres minimum, sur un linéaire de 10 mètres maximum pour permettre le retournement du bâtiment.



Vue 3D isométrique

Proposition de modification en modification 2 :

- Dans le cas d'un *terrain* situé à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la construction pourra conserver la *hauteur* permise par la voie la plus large sur l'autre voie, sous réserve que celle-ci soit d'une largeur de 6 mètres minimum, sur un linéaire de façade de 10 mètres maximum (hors pan coupé) pour permettre le retournement du bâtiment.



Vue 3D isométrique

Justification de la modification demandée :

L'objectif de la modification est de préciser les modalités du calcul de la profondeur du bâtiment éligible à cette disposition et de prendre en compte le cas des pans coupés.

1. Adapter les hauteurs des bâtiments admises selon les quartiers /secteurs

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Construction mitoyenne à un bâtiment remarquable d'intérêt patrimonial ou située dans un ensemble urbain remarquable à caractère patrimonial

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.255

Identification de l'état existant :

Construction mitoyenne à un bâtiment remarquable d'intérêt patrimonial ou située dans un ensemble urbain remarquable à caractère patrimonial

Pour le cas où le Bâtiment Remarquable (bâtiment remarquable) mitoyen dispose au plus de 3 niveaux (R+2)
- Soit la façade de la construction mitoyenne reprend la volumétrie du bâtiment remarquable jusqu'à concurrence d'un linéaire de façade sur rue équivalent à celle-ci ou sur 3 mètres minimum en UAb.
- Soit la construction mitoyenne ne commence à s'implanter qu'à compter d'une distance de 3 mètres minimum. Dans ce cas, s'appliquent les autres règles d'implantation. Cette disposition ne s'applique pas sur les avenues Jean Lolive, Jean Jaurès, Général Leclerc et Edouard Vaillant, des rues Hoche, Pré Saint Gervais, Magenta, Victor Hugo (les numéros pairs entre les rues E. Marcel et Hoche), et quai de l'Aisne, voies sur lesquelles sont de préférence constituées des continuités commerciales.

Pour le cas où le bâtiment remarquable dispose de 4 niveaux ou + (R+3 ou +) et présente une volumétrie de la façade qui serait inférieure à celle autorisée par le présent indice :
- La hauteur à l'égout du bâtiment remarquable s'impose à celle de la construction mitoyenne ;
- Au-delà de la hauteur à l'égout, le premier niveau supérieur doit respecter un retrait d'alignement minimal de 3 mètres ;
- Les niveaux supérieurs suivants doivent respecter un retrait d'alignement minimal de 5 mètres.

Pour le cas où le bâtiment remarquable dispose de 4 niveaux ou + (R+3 ou +) et présente une volumétrie de la façade qui serait supérieure à celle autorisée par le présent indice :
- La construction mitoyenne doit s'intégrer à la volumétrie du bâtiment remarquable en reprenant la hauteur à l'égout du bâtiment remarquable, et ce pour la totalité de son linéaire de façade sur rue

Pour des raisons d'insertion urbaine et architecturale, la construction mitoyenne à un bâtiment remarquable doit reprendre la volumétrie de la façade de ce bâtiment remarquable sur au minimum 2/3 de son linéaire de façade si :

- La construction mitoyenne au bâtiment remarquable est située à l'angle de deux voies publiques, le ou les angles générés par la construction devront être strictement égaux à 90°;
- La hauteur H autorisée sur la voie adjacente à celle sur laquelle se situe le bâtiment remarquable est inférieure à la hauteur de ce bâtiment remarquable ;
- Le tiers restant du linéaire de façade devra reprendre la hauteur autorisée au droit de la voie adjacente à celle sur laquelle se situe le bâtiment remarquable.

Pour le cas où les deux mitoyens sont tous deux concernés par des bâtiments remarquables avec des volumétries de façade différentes :
La façade de la construction doit reprendre la volumétrie la plus haute des deux bâtiments remarquables mitoyens.

La disposition précédente ne s'applique pas dans le cas où la façade du bâtiment remarquable concernée par la mitoyenneté sur rue comporte des baies constituant ou non un éclairement premier.

Lorsqu'une construction à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public est mitoyenne d'un bâtiment remarquable, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas.
Cependant, un dialogue sera à instaurer entre le bâtiment remarquable mitoyen et la construction à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

1. Adapter les hauteurs des bâtiments admises selon les quartiers /secteurs

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Construction mitoyenne à un bâtiment remarquable d'intérêt patrimonial ou située dans un ensemble urbain remarquable à caractère patrimonial

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.255

Proposition de modification en modification 2 :

Construction mitoyenne à un bâtiment remarquable d'intérêt patrimonial ou située dans un ensemble urbain remarquable à caractère patrimonial

1. **Nouvelle construction :**
   - **Soit la construction projetée s'implante en retrait de la limite séparative** avec une distance minimale de 3 mètres (cette règle ne s'applique pas dans le cas où la construction projetée est concernée par un des linéaires de mixité fonctionnelle à protéger ou à développer au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme) en application des règles de hauteur des constructions (dispositions transversales et/ou liées à l'indice).
   - **Soit la construction projetée reprend la hauteur** (verticale H) **et s'insère dans le volume** (dans le respect de la bande principale graphique ou liée à l'indice) du bâtiment remarquable d'intérêt patrimonial
     - sur un linéaire sur rue équivalent à ce dernier (BRIP) dans le cas où le linéaire sur rue de la parcelle de la construction projetée est inférieur ou égal à 15 mètres ;
     - sur un linéaire sur rue équivalent à 6 mètres minimum dans le cas où le linéaire sur rue de la parcelle de la construction projetée est supérieur à 15 mètres ; dans ce cas, le reste du linéaire sur rue de la construction projetée devra respecter les règles de hauteur des constructions (dispositions transversales et/ou liées à l'indice).

2. **Construction existante :** la surélévation devra s'inscrire dans la hauteur (verticale H) et le volume (dans le respect de la bande principale graphique ou liée à l'indice) du bâtiment remarquable d'intérêt patrimonial sur un linéaire sur rue équivalent à 6 mètres minimum ; sur le reste du linéaire sur rue la surélévation devra respecter les règles de hauteur des constructions (dispositions transversales et/ou liées à l'indice).

Pour le cas où les deux mitoyens à la surélévation ou à la construction projetée sont des bâtiments remarquables d'intérêt patrimonial avec des volumétries de façade différentes, la surélévation ou la construction projetée pourra reprendre la volumétrie la plus haute des deux bâtiments remarquables d'intérêt patrimonial mitoyens.

Lorsqu'une construction à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public est mitoyenne d'un bâtiment remarquable, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas. Cependant, un dialogue sera à instaurer entre le bâtiment remarquable mitoyen et la construction à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

Justification de la modification demandée :

Modification de la règle afin de simplifier son application et éviter des formes urbaines non désirées par l'application de règles non adaptées ou claires.

a. Assurer l'insertion des bâtiments dans la ville

1. Adapter les hauteurs des bâtiments admises selon les quartiers /secteurs

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Construction mitoyenne à un bâtiment remarquable d'intérêt patrimonial ou située dans un ensemble urbain remarquable à caractère patrimonial

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.256

Identification de l'état existant :

Construction adossée à un Bâtiment Remarquable d'intérêt patrimonial

Pour des raisons d'insertion urbaine et architecturale, la construction adossée à un bâtiment remarquable doit :

- si le bâtiment remarquable dispose au plus de quatre niveaux (R+3), reprendre la hauteur de ce bâtiment remarquable à l'égout du toit, sans pouvoir la dépasser ;
- si le bâtiment remarquable dispose de cinq niveaux ou plus (R+4 et plus), reprendre a minima 2/3 de la hauteur de ce bâtiment remarquable à l'égout du toit et au maximum reprendre la hauteur de ce bâtiment remarquable à l'égout du toit.

Proposition de modification en modification 2 :

Construction adossée à un Bâtiment Remarquable d'intérêt patrimonial

Pour des raisons d'insertion urbaine et architecturale, la construction adossée à un bâtiment remarquable ~~doit~~ peut :

- si le bâtiment remarquable dispose au plus de quatre niveaux (R+3), reprendre la hauteur de ce bâtiment remarquable à l'égout du toit, sans pouvoir la dépasser ;
- si le bâtiment remarquable dispose de cinq niveaux ou plus (R+4 et plus), reprendre a minima 2/3 de la hauteur de ce bâtiment remarquable à l'égout du toit et au maximum reprendre la hauteur de ce bâtiment remarquable à l'égout du toit.

Justification de la modification demandée :

Modification de la règle afin de simplifier son application et éviter des formes urbaines non désirées par l'application de règles non adaptées ou claires.

a. Assurer l'insertion des bâtiments dans la ville

1. Adapter les hauteurs des bâtiments admises selon les quartiers /secteurs

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Construction mitoyenne à un bâtiment remarquable d'intérêt patrimonial ou située dans un ensemble urbain remarquable à caractère patrimonial

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.259

Identification de l'état existant :

Construction mitoyenne à un bâtiment remarquable d'intérêt patrimonial ou située dans un ensemble urbain remarquable à caractère patrimonial

Pour le cas où le Bâtiment Remarquable mitoyen dispose au plus de 3 niveaux (R+2)

- Soit la façade de la construction mitoyenne reprend la volumétrie du bâtiment remarquable jusqu'à concurrence d'un linéaire de façade sur rue équivalent à celle-ci ou sur 3 mètres minimum en UAb.
- Soit la construction mitoyenne ne commence à s'implanter qu'à compter d'une distance de 3 mètres minimum. Dans ce cas, s'appliquent les autres règles d'implantation. Cette disposition ne s'applique pas sur les avenues Jean Lolive, Jean Jaurès, Général Leclerc et Edouard Vaillant, des rues Hoche, Pré Saint Gervais, Magenta, Victor Hugo (les numéros pairs entre les rues E. Marcel et Hoche), et quai de l'Aisne, voies sur lesquelles sont de préférence constituées des continuités commerciales.

Pour le cas où le bâtiment remarquable dispose de 4 niveaux ou + (R+3 ou +) et présente une volumétrie de la façade qui serait inférieure à celle autorisée par le présent indice :

- La hauteur à l'égout du bâtiment remarquable s'impose à celle de la construction mitoyenne ;
- Au-delà de la hauteur à l'égout, le premier niveau supérieur doit respecter un retrait d'alignement minimal de 3 mètres ;
- Les niveaux supérieurs suivants doivent respecter un retrait d'alignement minimal de 5 mètres.

Pour le cas où le bâtiment remarquable dispose de 4 niveaux ou + (R+3 ou +) et présente une volumétrie de la façade qui serait supérieure à celle autorisée par le présent indice :

- la construction mitoyenne doit s'intégrer à la volumétrie du bâtiment remarquable en reprenant la hauteur à l'égout du bâtiment remarquable, et ce pour la totalité de son linéaire de façade sur rue.

Pour des raisons d'insertion urbaine et architecturale, la construction mitoyenne à un bâtiment remarquable doit reprendre la volumétrie de la façade de ce bâtiment remarquable sur au minimum 2/3 de son linéaire de façade si :

- La construction mitoyenne au bâtiment remarquable est située à l'angle de deux voies publiques, le ou les angles générés par la construction devront être strictement égaux à 90°;
- La hauteur H autorisée sur la voie adjacente à celle sur laquelle se situe le bâtiment remarquable est inférieure à la hauteur de ce bâtiment remarquable ;
- Le tiers restant du linéaire de façade devra reprendre la hauteur autorisée au droit de la voie adjacente à celle sur laquelle se situe le bâtiment remarquable.

1. Adapter les hauteurs des bâtiments admises selon les quartiers /secteurs

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Construction mitoyenne à un bâtiment remarquable d'intérêt patrimonial ou située dans un ensemble urbain remarquable à caractère patrimonial

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.259

Proposition de modification en modification 2 :

Construction mitoyenne à un bâtiment remarquable d'intérêt patrimonial ou située dans un ensemble urbain remarquable à caractère patrimonial

1. **Nouvelle construction :**
    - **Soit la construction projetée s'implante en retrait de la limite séparative** avec une distance minimale de 3 mètres (cette règle ne s'applique pas dans le cas où la construction projetée est concernée par un des linéaires de mixité fonctionnelle à protéger ou à développer au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme) en application des règles de hauteur des constructions (dispositions transversales et/ou liées à l'indice).
    - **Soit la construction projetée reprend la hauteur** (verticale H) **et s'insère dans le volume** (dans le respect de la bande principale graphique ou liée à l'indice) du bâtiment remarquable d'intérêt patrimonial
        - sur un linéaire sur rue équivalent à ce dernier (BRIP) dans le cas où le linéaire sur rue de la parcelle de la construction projetée est inférieur ou égal à 15 mètres ;
        - sur un linéaire sur rue équivalent à 6 mètres minimum dans le cas où le linéaire sur rue de la parcelle de la construction projetée est supérieur à 15 mètres ; dans ce cas, le reste du linéaire sur rue de la construction projetée devra respecter les règles de hauteur des constructions (dispositions transversales et/ou liées à l'indice).

2. **Construction existante :** la surélévation devra s'inscrire dans la hauteur (verticale H) et le volume (dans le respect de la bande principale graphique ou liée à l'indice) du bâtiment remarquable d'intérêt patrimonial sur un linéaire sur rue équivalent à 6 mètres minimum ; sur le reste du linéaire sur rue la surélévation devra respecter les règles de hauteur des constructions (dispositions transversales et/ou liées à l'indice).

Pour le cas où les deux mitoyens à la surélévation ou à la construction projetée sont des bâtiments remarquables d'intérêt patrimonial avec des volumétries de façade différentes, la surélévation ou la construction projetée pourra reprendre la volumétrie la plus haute des deux bâtiments remarquables d'intérêt patrimonial mitoyens.

Lorsqu'une construction à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public est mitoyenne d'un bâtiment remarquable, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas. Cependant, un dialogue sera à instaurer entre le bâtiment remarquable mitoyen et la construction à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

Justification de la modification demandée :

Modification de la règle afin de simplifier son application et éviter des formes urbaines non désirées par l'application de règles non adaptées ou claires.

a. Assurer l'insertion des bâtiments dans la ville

1. Adapter les hauteurs des bâtiments admises selon les quartiers /secteurs

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Construction mitoyenne à un bâtiment remarquable d'intérêt patrimonial ou située dans un ensemble urbain remarquable à caractère patrimonial

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.259

Identification de l'état existant :

Pas de dispositions particulières.

Proposition de modification en modification 2 :

Construction adossée à un Bâtiment Remarquable d'intérêt patrimonial

Pour des raisons d'insertion urbaine et architecturale, la construction adossée à un bâtiment remarquable peut :

- si le bâtiment remarquable dispose au plus de quatre niveaux (R+3), reprendre la hauteur de ce bâtiment remarquable à l'égout du toit, sans pouvoir la dépasser ;
- si le bâtiment remarquable dispose de cinq niveaux ou plus (R+4 et plus), reprendre a minima 2/3 de la hauteur de ce bâtiment remarquable à l'égout du toit et au maximum reprendre la hauteur de ce bâtiment remarquable à l'égout du toit.

Justification de la modification demandée :

Modification de la règle afin de simplifier son application et éviter des formes urbaines non désirées par l'application de règles non adaptées ou claires.

a. Assurer l'insertion des bâtiments dans la ville

1. Adapter les hauteurs des bâtiments admises selon les quartiers/secteurs

Portée de la modification : PANTIN

Ajustement de la règle de gabarit

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.250

Identification de l'état existant :

Sur la commune de **Pantin**

Disposition particulière en zone UA :

- La hauteur des constructions est limitée à **24 mètres maximum ;**
- Le nombre de niveaux est limité à **R+7 maximum.**

Les constructions à édifier doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit enveloppe défini par :
- une verticale d'une hauteur H devant être inférieure ou égale à 18 mètres ;
- une oblique de pente 1/1 (45°) limitée par une horizontale située à 6 mètres de la verticale

Proposition de modification en modification 2 :

Sur la commune de **Pantin**

Disposition particulière en zone UA :

- ~~La hauteur des constructions est limitée à **24 mètres maximum ;**~~
- ~~Le nombre de niveaux est limité à **R+7 maximum.**~~

~~Les constructions à édifier doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit enveloppe défini par :~~
- ~~une verticale d'une hauteur H devant être inférieure ou égale à 18 mètres ;~~
- ~~une oblique de pente 1/1 (45°) limitée par une horizontale située à 6 mètres de la verticale~~

Les hauteurs des constructions sont déterminées par une oblique de pente 1/1 élevée au sommet de la verticale située à 3 mètres depuis le plancher le plus bas comportant des baies qui constituent l'éclairement premier de pièces principales.

Justification de la modification demandée :

L'objectif de cette modification est de corriger un oubli. Cette disposition existe pour les indices b3 et b6. Elle permet de garantir un minimum d'ensoleillement des locaux en étages bas. Cette modification entraîne également la suppression d'une exception pour revenir sur les hauteurs générales liées à l'indice 25.

a. Assurer l'insertion des bâtiments dans la ville

1. Adapter les hauteurs des bâtiments admises selon les quartiers/secteurs

Portée de la modification : PANTIN

Limiter le nombre de niveaux sur le quai de l'Aisne à R+5 (indices b3 et b6).

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.253 et 259

Identification de l'état existant :

Règles particulières :

Les bâtiments implantés le long de l'avenue Jean Lolive, de l'avenue Jean Jaurès et quai de l'Aisne doivent s'inscrire dans un gabarit enveloppe défini comme suit :

- Une verticale de 17,00 mètres de haut à compter du terrain naturel ;
- Une oblique de 2/1 limitée par une horizontale située à 4,00 mètres de la verticale.
- Le nombre de niveaux maximal lié à ce gabarit enveloppe est de **R+6**.

Proposition de modification en modification 2 :

Règles particulières :

Les bâtiments implantés le long de l'avenue Jean Lolive, de l'avenue Jean Jaurès et quai de l'Aisne doivent s'inscrire dans un gabarit enveloppe défini comme suit :

- Une verticale de 17,00 mètres de haut à compter du terrain naturel ;
- Une oblique de 2/1 limitée par une horizontale située à 4,00 mètres de la verticale.
- Le nombre de niveaux maximal lié à ce gabarit enveloppe est de **R+6** sauf sur le quai de l'Aisne où il reste à R+5.

Justification de la modification demandée :

L'objectif de cette modification est de garantir des hauteurs plus basses sur le quai de l'Aisne, afin de mieux garantir l'insertion urbaine des nouvelles constructions.

a. Assurer l'insertion des bâtiments dans la ville

1. Adapter les hauteurs des bâtiments admises selon les quartiers/secteurs

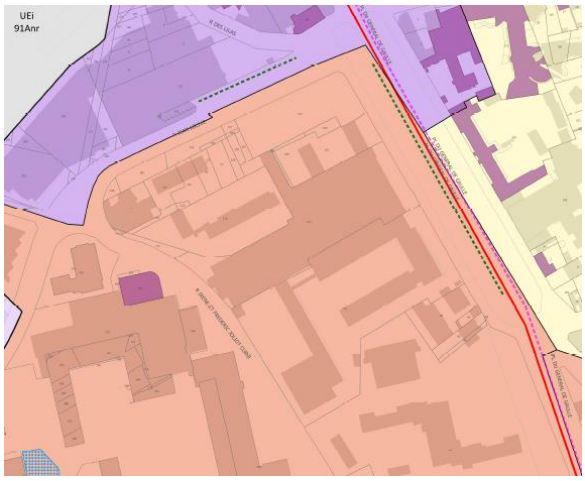
Portée de la modification : MONTREUIL

Création de filets de hauteur dans la rue Jean Lolive et sur la place du Général de Gaulle

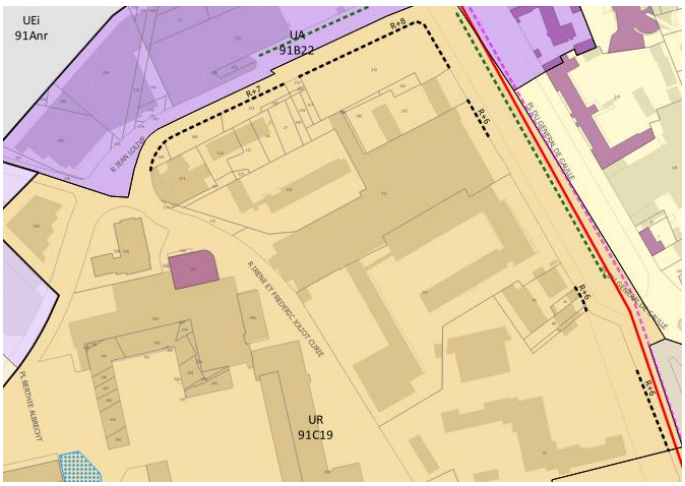
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

L'inscription de filets de hauteurs le long de la rue Jean Lolive et sur la place du Général de Gaulle permettra un renouvellement urbain de qualité de ce secteur en marquant l'entrée de ce futur quartier par des bâtiments de hauteur plus importante que la hauteur maximale autorisée au sein de la zone

a. Assurer l'insertion des bâtiments dans la ville

1. Adapter les hauteurs des bâtiments admises selon les quartiers/secteurs

Portée de la modification : MONTREUIL

Création de filets de hauteur dans les rues Rochebrune et Mirabeau

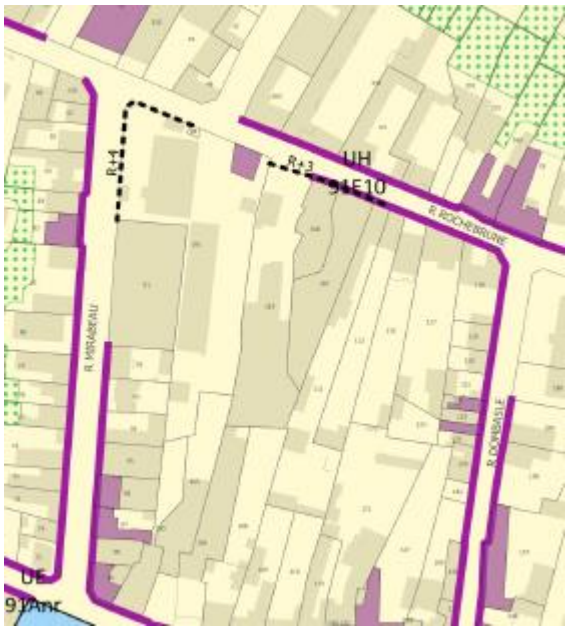
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Immeuble d'angle à intégrer avec des transitions au quartier d'habitat pavillonnaire (zone UH)

a. Assurer l'insertion des bâtiments dans la ville

1. Adapter les hauteurs des bâtiments admises selon les quartiers/secteurs

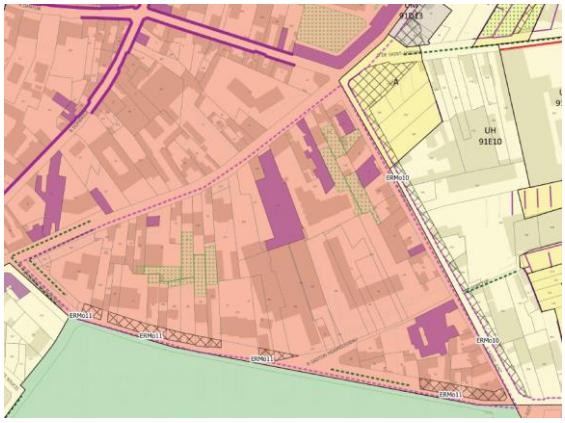
Portée de la modification : MONTREUIL

Création d'un filet de hauteur sur les rues Pierre de Montreuil et Monmousseau

Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Les filets de hauteurs viennent compléter l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle.
Ils permettent une insertion harmonieuse du bâti en tenant compte des alignements existants et des hauteurs existantes

a. Assurer l'insertion des bâtiments dans la ville

1. Adapter les hauteurs des bâtiments admises selon les quartiers/secteurs

Portée de la modification : MONTREUIL

Prolongement d'un filet de hauteur sur la rue Pierre Marceau et la rue Raspail

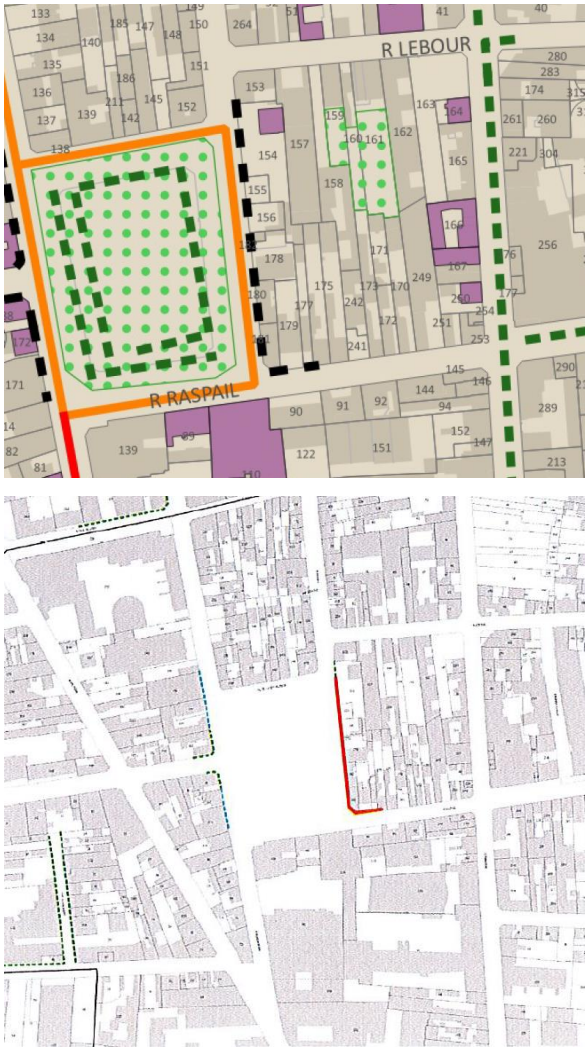
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Les filets de hauteurs permettent une insertion harmonieuse du bâti en tenant compte des alignements existants et des hauteurs existantes

a. Assurer l'insertion des bâtiments dans la ville

1. Adapter les hauteurs des bâtiments admises selon les quartiers/secteurs

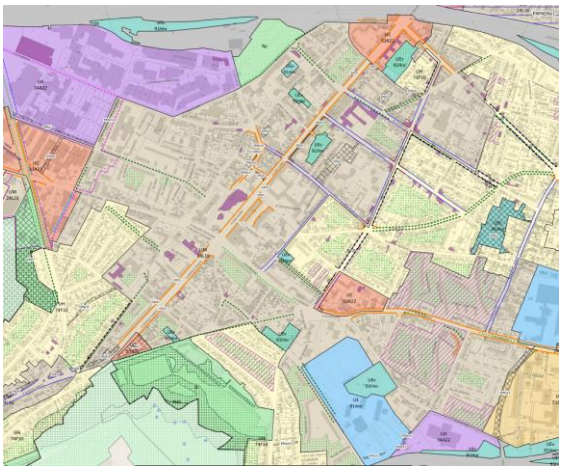
Portée de la modification : NOISY LE SEC

Modifier la hauteur sur l'ensemble des secteurs en zone mixte UM : 24L16 -> 24L13

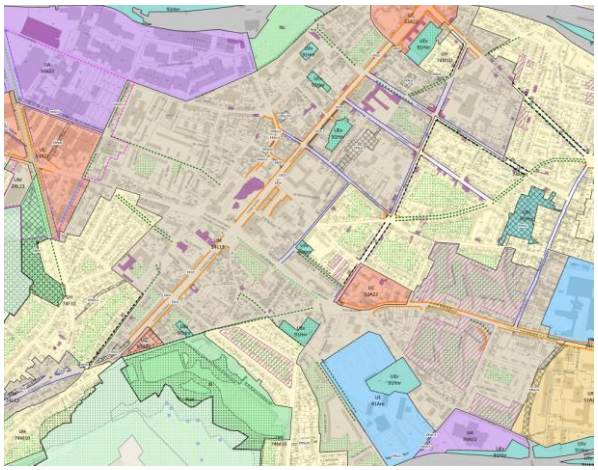
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.8 Plan zonage Noisy-le-Sec

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Cette zone UM de mixité est une zone de transition entre le secteur pavillonnaire UH (hauteur maximale de 10 m) et la zone de centralité UC (hauteur maximal de 22 m).
Bien que des dispositions transversales du PLUi permettent aujourd'hui d'atténuer les gabarits des nouvelles constructions en zone UM, néanmoins en terme de formes urbaines, les opérations en cours montrent que celles-ci restent imposantes et affectent sensiblement leur intégration dans un tissu urbain existant constitué.
La réduction d'un niveau permet d'améliorer cette transition de hauteur, l'intégration urbaine et maintenir la qualité d'ensoleillement des constructions pavillonnaires avoisinantes.

a. Assurer l'insertion des bâtiments dans la ville

1. Adapter les hauteurs des bâtiments admises selon les quartiers/secteurs

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Précision de la disposition sur le dernier niveau

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – P.236

Identification de l'état existant :

Dispositions en zones **UR et UH** (hormis sur les communes **de Montreuil et de Pantin et en zone UR à Bobigny**) et en zone UM **à Bobigny** :

Le dernier niveau des constructions doit être traité soit en *combles,* soit en *attique*.

Proposition de modification en modification 2 :

Dispositions en zones **UR et UH** (hormis sur les communes **de Montreuil et de Pantin) et en zone UR er UM à Bobigny** :

~~Le dernier niveau des constructions doit être traité soit en *combles,* soit en *attique*.~~

Si le nombre de niveaux projeté est égal au nombre de niveaux maximum autorisé dans la zone, le dernier niveau des constructions doit prendre la forme d'un *comble* ou d'un *attique*.

Justification de la modification demandée :

Cette modification a pour but de clarifier l'application de la règle qui a pour objectif de s'appliquer aux constructions qui atteignent la hauteur maximale permise par l'indice, afin de limiter l'effet de masse des constructions. Les constructions présentant déjà un gabarit plus réduit ne sont donc pas concernées par cette disposition.

2. Renforcer l'esthétique des bâtiments

Portée de la modification : LES LILAS

Reprise des dispositions similaires à celles de la commune des Lilas concernant les cheminées, les antennes et les panneaux solaires

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.94

Identification de l'état existant :

Sur la commune des Lilas

Les descentes d'eaux pluviales
Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les rampes de parking
Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les édicules et gaines techniques
Les édicules techniques en toiture doivent respecter les hauteurs fixées dans les indices concernés. Ils doivent en outre, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

Les dévoiements des conduits de cheminée
Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.
La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

Les antennes
Les antennes et paraboles devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.
Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.
Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.
Les antennes relais de téléphonie ne devront en aucun cas être apparentes.
Les antennes de téléphonie doivent respecter les hauteurs prévues par le présent règlement et faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif. Les antennes et leurs installations techniques doivent être camouflées et invisibles depuis l'espace public.

Les panneaux solaires
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

2. Renforcer l'esthétique des bâtiments

Portée de la modification : NOISY LE SEC

Reprise des dispositions similaires à celles de la commune des Lilas concernant les cheminées, les antennes et les panneaux solaires

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.94

Proposition de modification en modification 2 :

Sur la commune des Lilas

Les descentes d'eaux pluviales
Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les rampes de parking
Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les édicules et gaines techniques
Les édicules techniques en toiture doivent respecter les hauteurs fixées dans les indices concernés. Ils doivent en outre, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

Sur la commune des Lilas et de Noisy-le-Sec

Les dévoiements des conduits de cheminée
Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.
La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

Les antennes
Les antennes et paraboles devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.
Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.
Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.
Les antennes relais de téléphonie ne devront en aucun cas être apparentes.
Les antennes de téléphonie doivent respecter les hauteurs prévues par le présent règlement et faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif. Les antennes et leurs installations techniques doivent être camouflées et invisibles depuis l'espace public.

Les panneaux solaires
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

Justification de la modification demandée :

L'objectif de cette modification pour la commune de Noisy-le-Sec est d'améliorer l'aspect extérieur et de l'intégration des constructions.

2. Renforcer l'esthétique des bâtiments

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Mieux encadrer les éléments non compris dans le calcul de la hauteur

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.57

Proposition de modification en modification 2 :

Identification de l'état existant :

Eléments non compris dans le calcul de la hauteur :

- Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et qu'ils soient invisibles depuis l'espace public :
  - Les gardes corps et édicules de sécurité dans une limite de 1 mètre de *hauteur*.
  - Les édicules techniques et édicules d'accès, cheminées, locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, antennes de télévision et paratonnerres, dispositifs de sécurité, dispositifs d'aération et de climatisation, panneaux solaires, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes, grilles de séparation des jardins sur le toit, par-vues, dans une limite de 3 mètres de *hauteur*.

Proposition de modification en modification 2 :

Eléments non compris dans le calcul de la hauteur :

- Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et qu'ils soient invisibles depuis l'espace public :
  - Les gardes corps et édicules de sécurité dans une limite de 1 mètre de *hauteur*.
  - Les édicules techniques et édicules d'accès, cheminées, locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, antennes de télévision et paratonnerres, dispositifs de sécurité, dispositifs d'aération et de climatisation, panneaux solaires, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes, grilles de séparation des jardins sur le toit, par-vues, ~~dans une limite de 3 mètres de *hauteur*.~~ Ces éléments doivent respecter une hauteur maximum de 3 mètres au dessus de la *hauteur* de la construction comptée hors éléments listés ci-dessus.

Justification de la modification demandée :

Cette modification a pour objectif de limiter les sur-hauteur permises pour l'installation d'éléments non-compris dans le calcul de la hauteur, à 3 mètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée de chaque secteur. Cela a pour objectif de garantir une certaine esthétique des toiture en évitant que les éléments techniques autorisés ne soient en dépassement trop important par rapport à la hauteur maximale autorisée.

2. Renforcer l'esthétique des bâtiments

Portée de la modification : BONDY

Ne plus imposer les toitures à la Mansart

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.91

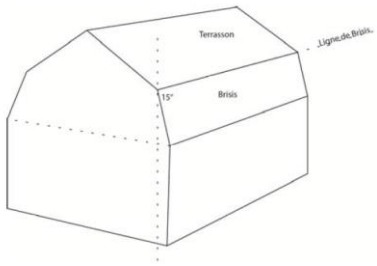
Proposition de modification en modification 2 :

Identification de l'état existant :

Sur la commune de **Bondy**

EN ZONE UM :

- les bâtiments sont obligatoirement des toitures à la Mansart, composées d'un brisis, dont l'angle est au minimum de 15° (depuis le plan vertical de la façade), et d'un terrasson. Ces dispositions peuvent ne pas être imposées en cas de travaux d'extension d'une construction existante.

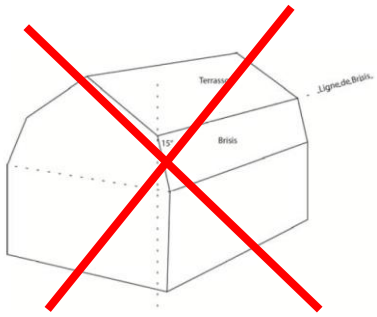


Proposition de modification en modification 2 :

Sur la commune de **Bondy**

~~**EN ZONE UM :**~~

- ~~les bâtiments sont obligatoirement des toitures à la Mansart, composées d'un brisis, dont l'angle est au minimum de 15° (depuis le plan vertical de la façade), et d'un terrasson. Ces dispositions peuvent ne pas être imposées en cas de travaux d'extension d'une construction existante.~~



Justification de la modification demandée :

Cette modification a pour objectif de réduire les exceptions communales préexistantes au sein du PLUi en vigueur, dans la mesure où cette disposition n'est applicable qu'au sein des zones UM de la commune de Bondy.

3. Mieux prendre en compte les nuisances

Portée de la modification : BONDY, PANTIN, BOBIGNY

Prendre en compte les nuisances sonores le long de l'ex-RN3

Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP Sectorielles Canal Gallieni et intercommunales Pont de Bondy, La Folie et Raymond Queneau

Proposition de modification en modification 2 :

Il est proposé d'élargir le figuré appliqué à l'OAP Pont de Bondy sur l'A3 et l'A86 sur le bruit à tous les secteurs concernés par l'ex RN3 donc sur l'OAP Pont de Bondy elle-même puis sur les OAP Raymond Queneau et Canal Galliéni.

Instaurer des aménagements et des mesures de protection contre les nuisances acoustiques et atmosphériques (murs anti-bruit le long des autoroutes A3 et A86 et l'ex RN3, programmation adaptée, etc.)

S'éloigner le plus possible et se protéger des sources de bruit, de vibration et de pollution de l'air (notamment pour les équipements les plus sensibles ainsi que les logements) et renforcer la végétalisation de ces zones bruyantes

Justification de la modification demandée :

Cette modification a pour objectif d'imposer une meilleure prise en compte des nuisances liées à la proximité de certains axes sources de bruit et de pollution comme l'ex-RN3. Les projets encadrés par les OAP le long de cet axe devront alors proposer une prise en compte de cette orientation.

b. Consolider une implantation cohérente du nouveau bâti

1. Adapter l'implantation des bâtiments

Portée de la modification : BAGNOLET / LES LILAS / BONDY

Définition d'une largeur de voie minimale déterminant la constructibilité des terrains

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – P.109

Identification de l'état existant :

Sur la commune de **Montreuil**

Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) et présentant un accès d'une largeur inférieure à 3 mètres :

- Tout changement de destination de la construction vers un Etablissement Recevant du Public (ERP) est interdit
- Seules les extensions inférieures à 50 m² de surface de plancher sont autorisées Toute construction nouvelle est interdite
- Les terrains présentant un accès d'une largeur inférieure à 1 80 mètres sont inconstructibles seuls les travaux de rénovation ou de mise aux normes sont autorisés à condition qu'ils n'aboutissent pas à créer de Surface de Plancher supplémentaire

Proposition de modification en modification 2 :

Sur les communes de **Bagnolet, des Lilas, de Bondy** et **Montreuil**

Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) et présentant un accès d'une largeur inférieure à 3 mètres :

- Tout changement de destination de la construction vers un Etablissement Recevant du Public (ERP) est interdit
- Seules les extensions inférieures à 50 m² de surface de plancher sont autorisées Toute construction nouvelle est interdite
- Les terrains présentant un accès d'une largeur inférieure à 1,80 mètres sont inconstructibles seuls les travaux de rénovation ou de mise aux normes sont autorisés à condition qu'ils n'aboutissent pas à créer de Surface de Plancher supplémentaire

Justification de la modification demandée :

Aujourd'hui les villes de Bagnolet, des Lilas et de Bondy, qui comptent de nombreuses sentes et passages étroits, ne disposent pas d'une règle particulière permettant de répondre aux exigences de la sécurité et de la protection civile. De ce fait, elle s'inscrivent dans les mêmes dispositions particulières que celles qui s'appliquent à la ville de Montreuil.

1. Adapter l'implantation des bâtiments

Portée de la modification : NOISY LE SEC

Dictionnaire du PLUi – définition des voies et emprises publiques

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.52

Identification de l'état existant :

Pas de disposition particulière.

Proposition de modification en modification 2 :

Sur la commune de **Noisy-le-Sec**

La création de voies nouvelles ne génère pas de bande de constructibilité principale dès lors qu'elles ont une largeur de moins de 5 mètres et/ou qu'elles soient non maillées avec le réseau viaire et/ou se finissent en impasse.

Justification de la modification demandée :

Cette disposition permet d'éviter une densification importante des cœurs d'îlots dans les opérations d'aménagement par la création artificielles de voies qui génèrent des bandes de constructibilité principales.

b. Consolider une implantation cohérente du nouveau bâti

1. Adapter l'implantation des bâtiments

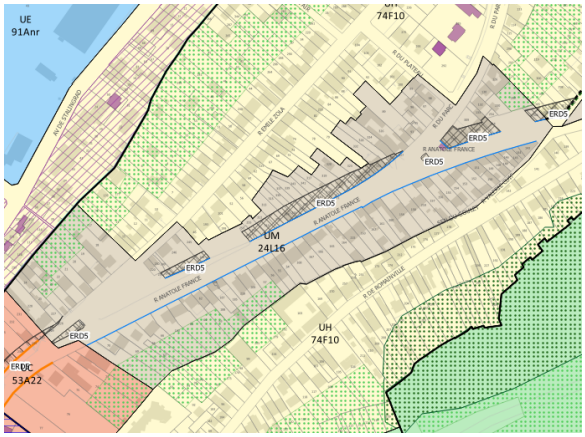
Portée de la modification : NOISY LE SEC

Suppression de l'alignement obligatoire sur la rue Anatole France

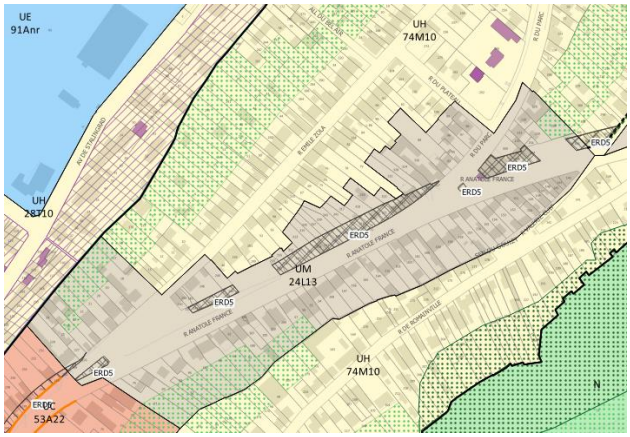
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.8 Plan zonage Noisy-le-Sec

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Prise en compte du tissu bâti existant sur ce secteur pavillonnaire. Préservation du rythme des façades et de l'adaptation à la topographie marquée du secteur

b. Consolider une implantation cohérente du nouveau bâti

1. Adapter l'implantation des bâtiments

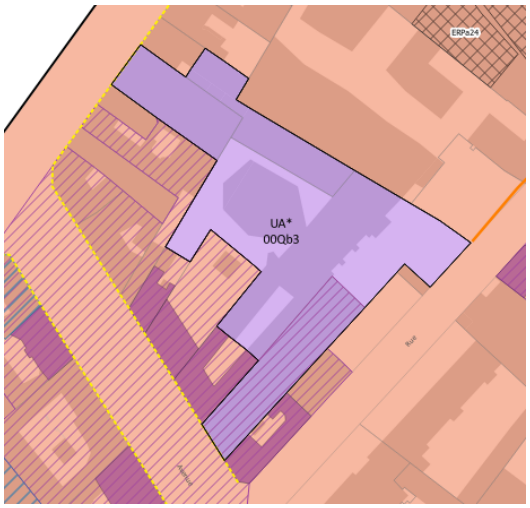
Portée de la modification : PANTIN

Création d'un linéaire imposant l'alignement sur la parcelle H83 – 5 rue Gabrielle Josserand avec le bâtiment présent sur la parcelle H19 – 68 avenue Edouard Vaillant

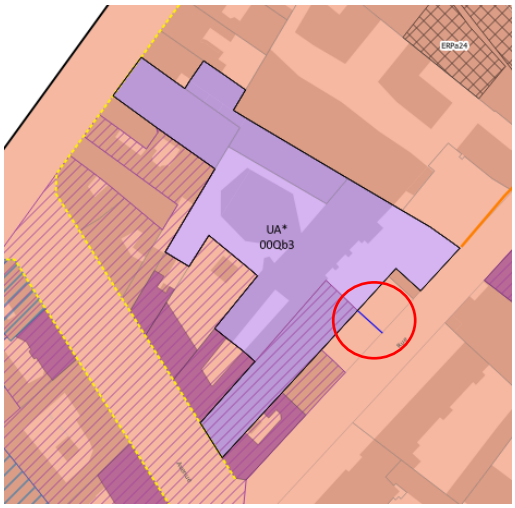
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.9 Plan zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Sécuriser et optimiser le futur programme ; ce dernier nécessitera toujours une servitude de cours commune pour la création de vues.

b. Consolider une implantation cohérente du nouveau bâti

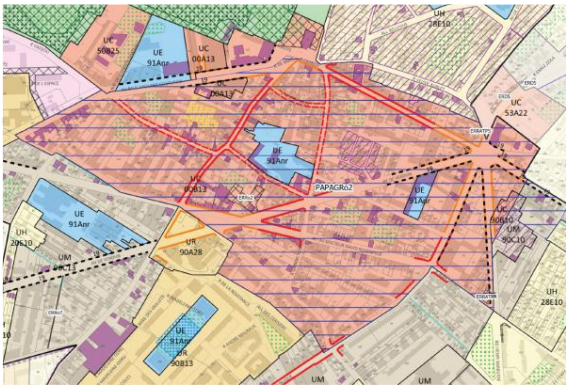
1. Adapter l'implantation des bâtiments

Portée de la modification : ROMAINVILLE

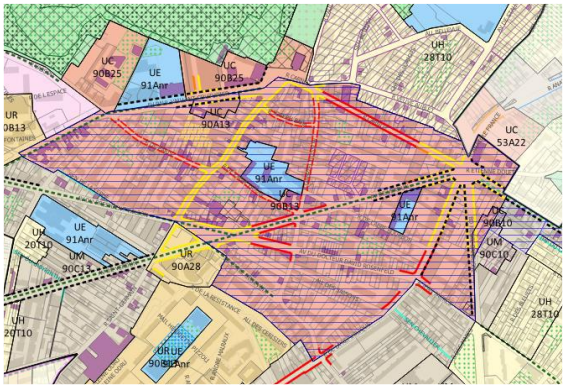
Modifier l'indice d'implantation par rapport à la voie en zone UC

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.10 Plan zonage Romainville

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Les règles applicables dans la zone UC « centre-ville » de Romainville en matière d'implantation par rapport aux voies orientent les projets vers une implantation à l'alignement, afin de constituer un front urbain continu. Elles se matérialisent par l'indice « 0 » concernant cet aspect règlementaire.
A l'usage il s'avère que cette obligation uniforme de s'implanter en front de rue n'est pas la plus adaptée pour le renouvellement du tissu de faubourg ancien daté du 19e siècle, qui possède certaines parcelles à l'implantation hétérogène avec des cours ou des retraits permettant des espaces de respiration sans pour autant créer de rupture depuis l'espace public.
Afin de pouvoir s'adapter à ces particularités, il est proposé en zone UC de Romainville de modifier l'indice « 0 » d'implantation par rapport à la rue, vers l'indice « 9 », où l'implantation reste libre tout en devant prendre en compte l'implantation des constructions voisines pour s'insérer de manière harmonieuse au tissu existant.
Dans cette zone majoritairement située en périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global jusqu'en 2025, cette disposition pourrait s'appliquer à court terme pour les projets de construction neuve ou d'extension jusqu'à 50m² de surface de plancher (SDP).

b. Consolider une implantation cohérente du nouveau bâti

1. Adapter l'implantation des bâtiments

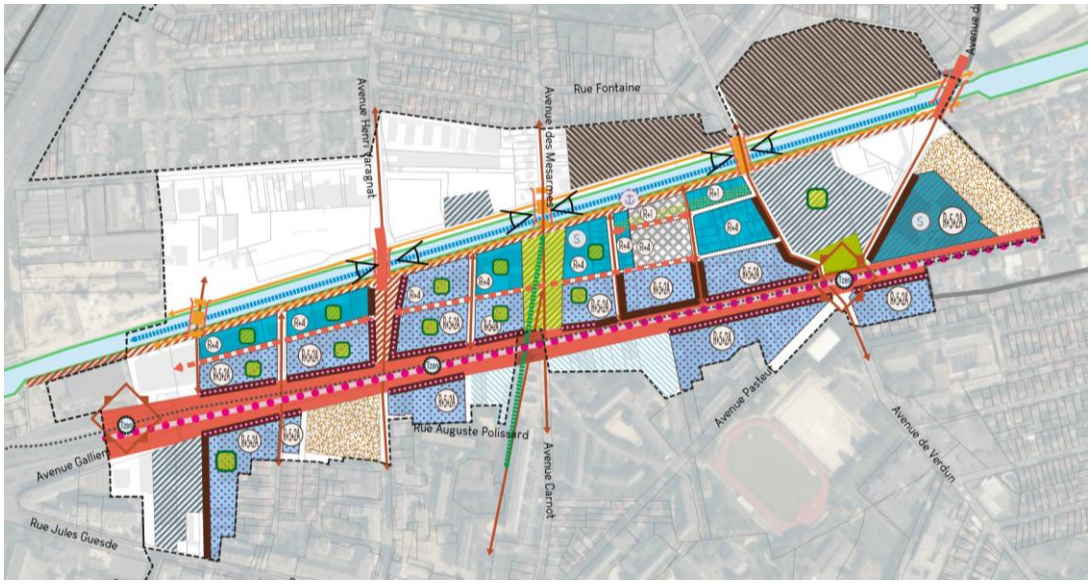
Portée de la modification : BONDY

Mise en cohérence de l'OAP Canal/Avenue Gallieni avec le règlement, notamment sur les questions d'alignement sur les perpendiculaires de l'avenue Gallieni

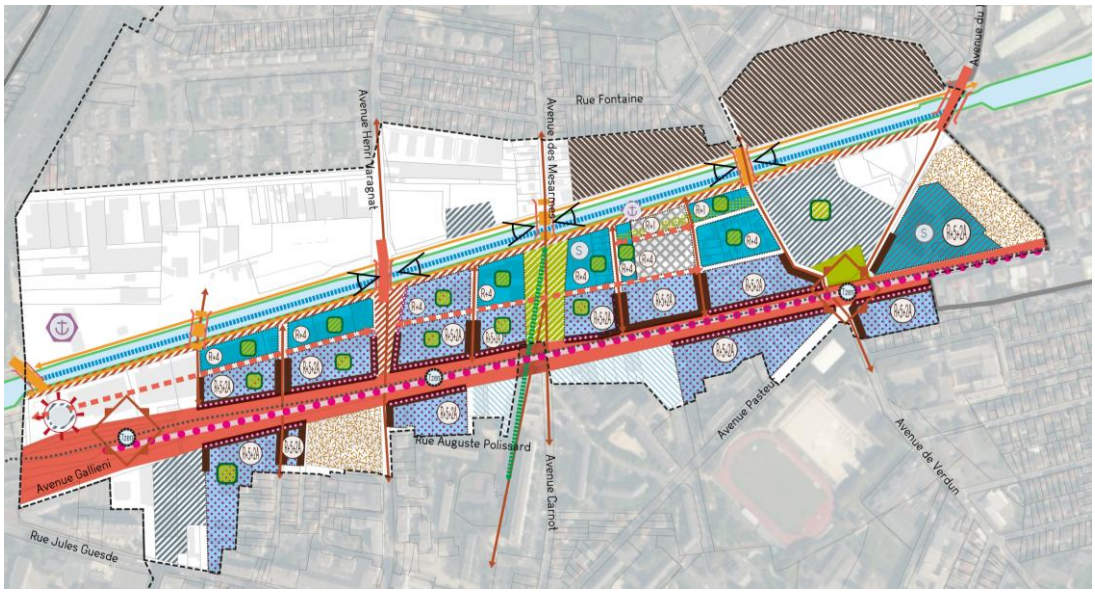
Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP sectorielles

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

L'objectif de cette modification est de mettre en cohérence l'OAP avec le dispositif réglementaire du dessin de l'OAP concernant les alignements obligatoires des constructions. La règle est ainsi exprimée dans le règlement : « Le long des voies perpendiculaires à l'avenue Galliéni, les constructions sont implantées à l'alignement sur 50 mètres à compter de l'alignement sur l'avenue Galliéni, puis en retrait d'au minimum 4 mètres au-delà. ». Par ailleurs, l'ajout de figurés légendés : « Ménager des espaces paysagers le long du canal support du corridor écologique à restaurer : poches de verdure, cœurs d'îlots végétalisés » vise à préserver des îlots de fraicheur en proximité de la RN3 et à participer au fonctionnement de la continuité écologique du canal de l'Ourcq.

2. Mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Renforcer la protection de certains secteurs pavillonnaires

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – P.218, 233, 234, 235

Identification de l'état existant :

Pas de dispositif existant.

Proposition de modification en modification 2 :

Trois nouveaux indices sont créés permettant une emprise dégressive selon la taille des terrains afin de limiter les opérations de remembrement foncier visant à réaliser des opérations de collectifs au sein de quartiers pavillonnaires.

La superficie globale du terrain est divisée en plusieurs tranche. Le calcul de l'emprise au sol autorisée découle de l'addition des deux tranches sans faire l'objet d'une localisation sur le terrain.

Dégressive selon la taille des terrains			
S	50% pour la première tranche de 250 m2 puis 10%	30% pour la première tranche de 250 m2 puis 70%	5%
T	40% pour la première tranche de 250 m2 puis 10%	40% pour la première tranche de 250 m2 puis 70%	0%
U	30% pour la première tranche de 250 m2 puis 10%	50% pour la première tranche de 250 m2 puis 70%	0%

Justification de la modification demandée :

Il est proposé l'ajout de ces nouveaux indices pour davantage protéger les caractéristiques du tissu pavillonnaire notamment sur les parcelles d'une taille importante ou dans le cas de remembrements fonciers. Sur de grandes surfaces, des opérations ne respectant pas les caractéristiques du tissu pavillonnaire peuvent se développer et porter atteinte à la qualité urbaine de certains secteurs et à l'environnement.

2. Mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Renforcer la protection de certains secteurs pavillonnaires

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – P.85

Identification de l'état existant :

Pas de dispositif existant.

Proposition de modification en modification 2 :

De plus, au sein de la zone UH, pour toute opération de plus de 3 logements :

Les façades devront observer **un rythme** en cohérence avec le tissu de maisons individuelles ou de ville :

- En s'implantant en cohérence avec l'environnement urbain
- En présentant une diversité de parements et de menuiseries



Au moins la moitié des logements doit disposer d'une **entrée privative depuis l'extérieur**

Justification de la modification demandée :

Le dispositif vise à favoriser l'intégration d'éventuelles opération de logements au sein des quartiers pavillonnaires, présent dans l'OAP Habitat, est transférée au sein des disposition écrites du règlement. Cela permettra de lui conférer un caractère de conformité quand à son instruction et ainsi renforcer la portée de ce dispositif.

Cette évolution est en lien avec la création des indices et l'évolution précédente est également un outil permettant la bonne intégration des constructions dans le tissu pavillonnaire et donc une meilleure protection.

2. Mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Revoir la profondeur de la bande principale en indice R

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.98

Identification de l'état existant :



Emprise au sol des constructions :

Dans la *bande principale* d'une profondeur de 18 mètres (profondeur portée à 20 mètres dans la zone UA*), l'*emprise au sol* des constructions n'est pas règlementée.

Dans la *bande secondaire*,

- l'*emprise au sol* des constructions est limitée à **25% maximum** de la superficie du *terrain* située dans cette bande et **40% maximum** de la superficie du *terrain* située dans cette bande pour le cas où la construction n'est pas à destination de logement.

Proposition de modification en modification 2 :



Emprise au sol des constructions :

Dans la *bande principale* d'une profondeur de ~~18~~16 mètres (profondeur portée à 20 mètres dans la zone UA*), l'*emprise au sol* des constructions n'est pas règlementée.

Dans la *bande secondaire*,

- l'*emprise au sol* des constructions est limitée à **25% maximum** de la superficie du *terrain* située dans cette bande et **40% maximum** de la superficie du *terrain* située dans cette bande pour le cas où la construction n'est pas à destination de logement.

Justification de la modification demandée :

Cette modification permet une meilleure intégration des nouvelles constructions en cœur de parcelle par rapport aux bâtiments voisins existants afin d'éviter la création de pignons en cœur de parcelle. Une bande principale de 16m permettra également de mieux répondre à l'OAP qualité de l'habitat qui prévoit des épaisseurs de bâtiments maximum de 14m et de prévoir des espaces extérieurs pour les logements.

Cette réduction favorisera également la nature en ville dans les projets en réduisant la bande où l'emprise est libre et augmentant la bande secondaire, considérée comme cœur d'îlot.

2. Mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs

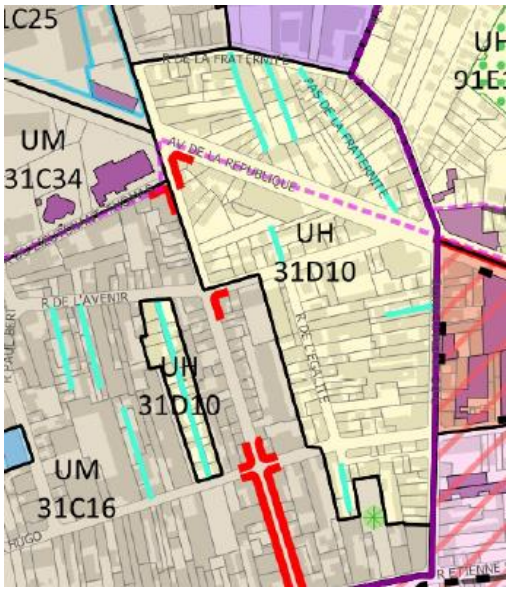
Portée de la modification : BAGNOLET

Changement des coefficients d'emprise au sol des constructions et de nature en ville avec l'utilisation de l'indice S en zone UH à Bagnolet

Pièce concernée et numéro :

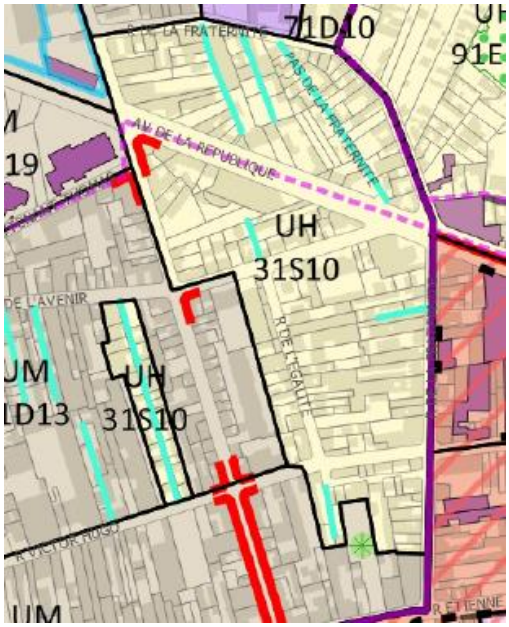
- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.2 Plan zonage Bagnolet

Identification de l'état existant :





Proposition de modification en modification 2 :



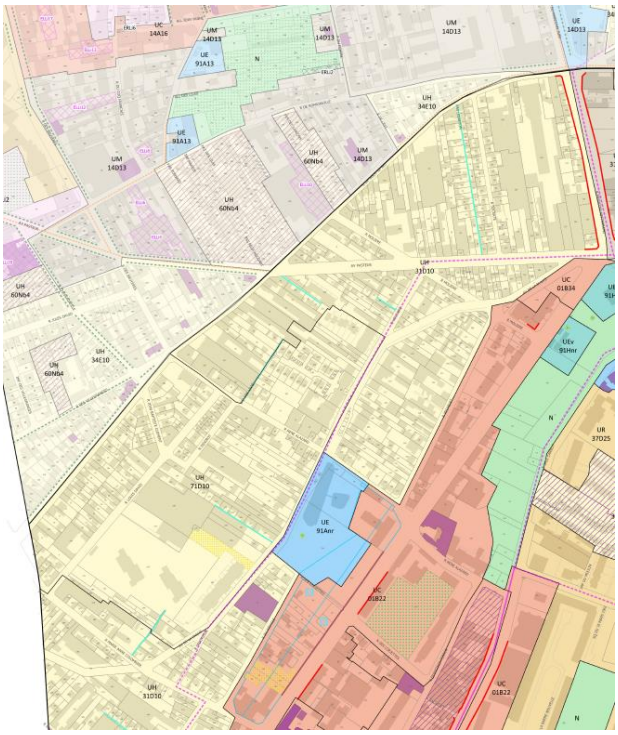


2. Mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs

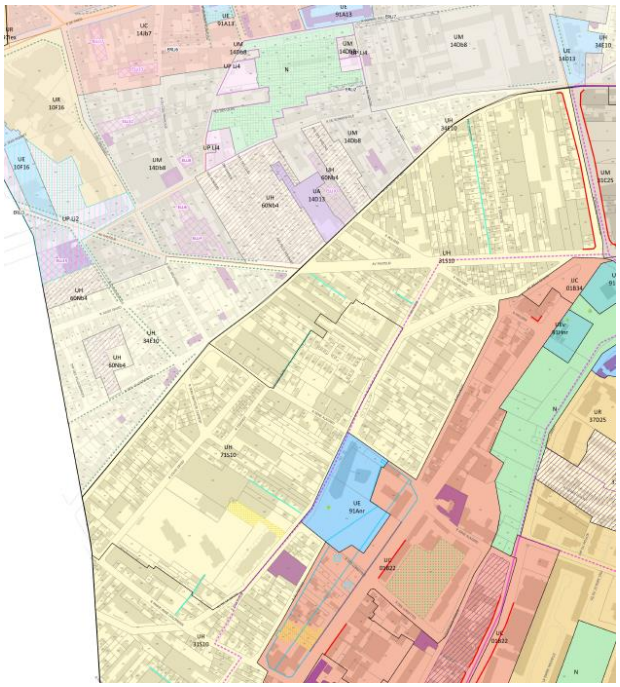
Portée de la modification : BAGNOLET

Changement des coefficients d'emprise au sol des constructions et de nature en ville avec la création de l'indice S

Proposition de modification en modification 2 :



Proposition de modification en modification 2 :

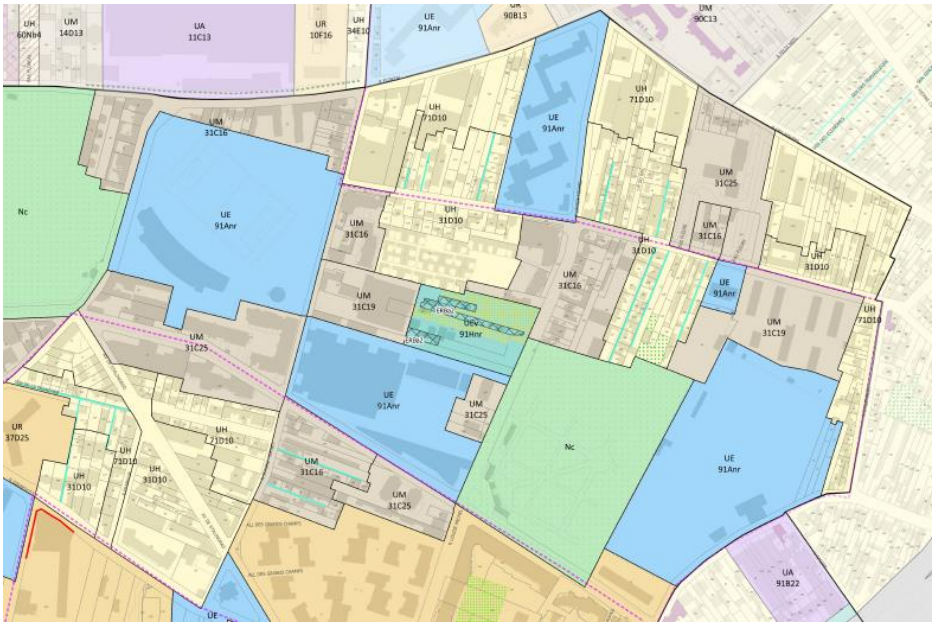


2. Mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs

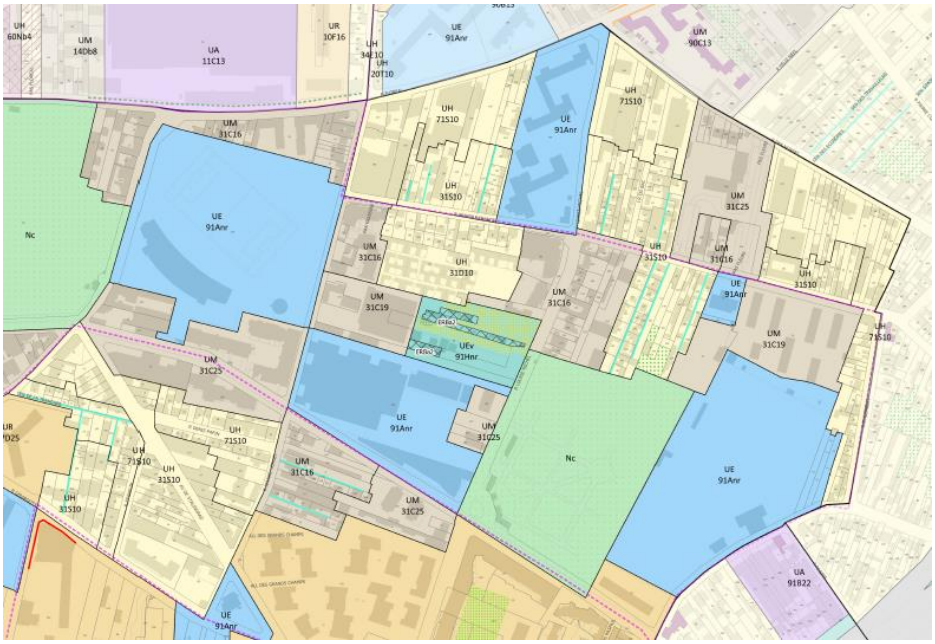
Portée de la modification : BAGNOLET

Changement des coefficients d'emprise au sol des constructions et de nature en ville avec la création de l'indice S

Proposition de modification en modification 2 :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

En matière de mutation foncière, les promoteurs peuvent procéder à des opérations de remembrement foncier, c'est-à-dire l'acquisition de plusieurs parcelles auprès de plusieurs propriétaires pour bénéficier d'emprise foncière plus vastes et ainsi développer des projets plus ambitieux en terme de production de logements. Ce phénomène est également observé en secteur pavillonnaire (secteur UH) et peut densifier le tissu urbain et créer des formes urbaines disproportionnées par rapport à l'existant. De plus, au sein de ce secteur certaines parcelles présentent de grande superficie qui même avec des droits à construire réduits, permettent la production de programmes de logements qui peuvent être conséquents.
Ces projets ne sont pas conformes aux ambitions de préservation du tissu pavillonnaire et vont à l'encontre des objectifs fixés sur le PADD et décliné dans les différents OAP du territoire.

2. Mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs

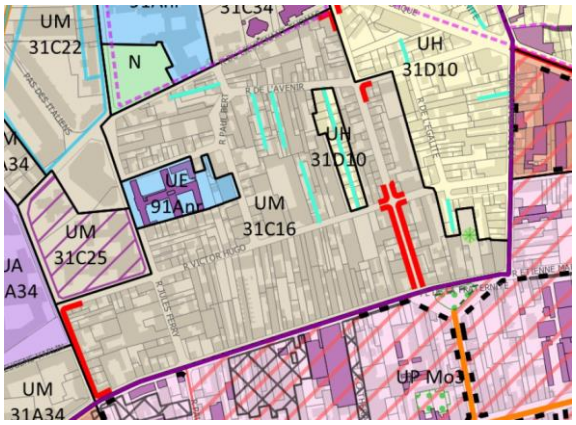
Portée de la modification : BAGNOLET

Renforcement de la préservation du tissu urbain actuel en limitant la densification du Secteur Les Coutures

Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.2 Plan zonage Bagnolet

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Renforcer la «protection» du tissu urbain actuel en limitant encore plus la densification du Secteur Les Coutures (sauf entre Etienne Marcel et VictorHugo/Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)).

Baisse de hauteur de changement d'indices emprise au sol et nature en ville

Diminuer l'emprise au sol et augmenter le pourcentage de nature en ville (carence nature en ville dans ce secteur) et projeter la forme urbaine existante.

Proposer des sous-secteurs en diminuant la hauteur maximum (16 à 13 mètres) afin de se rapprocher du gabarit existant dans le secteur.
Diminuer l'emprise au sol et augmenter le pourcentage de nature en ville (carence nature en ville dans ce secteur) afin de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain

Protéger la forme urbaine

Indices actuels : UM 31C16
Emprise au sol = 60% / Pleine terre = 25% - Coefficient de biotope = 10%
Hauteur = 16 mètres (R+4)

Indices proposés : UM 31D13
Emprise au Sol = 50% / Pleine terre = 30% - Coefficient de biotope = 5%
Hauteur = 13 mètres (R+3)

2. Mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs

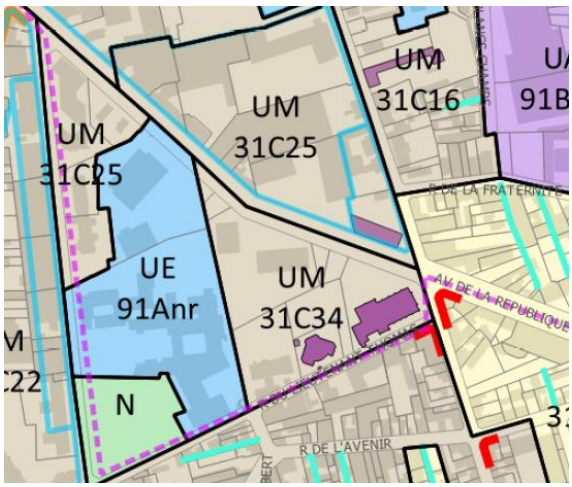
Portée de la modification : BAGNOLET

Renforcement de la préservation du tissu urbain actuel en limitant la densification du Secteur Les Coutures

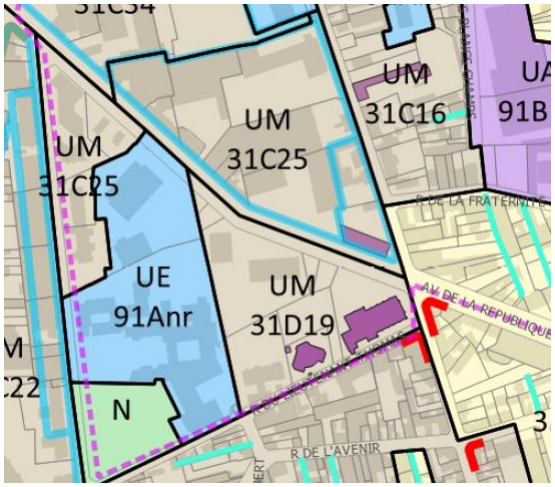
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.2 Plan zonage Bagnolet

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Des droits à construire élevés ont été constatés au sein de l'îlot urbain (angle Robespierre/République/Lieutenant Thomas). Cet îlot urbain assure la transition urbaine entre le quartier Centre Sud et le quartier des Coutures. Dans la même logique de limitation de la densification et protéger les formes urbaines existantes, il est proposé de :
- Baisser la hauteur favorisant la transition entre les zones (passage de (34 à 19 mètres)
- Renforcer la « protection » du tissu urbain actuel (Faubourg)
- Permettre une meilleure transition avec les secteurs environnants
- Lutter contre l'imperméabilisation du sol et lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain dans un secteur déjà très construit.

Cette proposition permet de développer des projets à l'échelle de l'îlot et veiller à la bonne transition urbaine et architecturale des projets entre les différentes zones du PLUi et de préserver les constructions existantes à proximité et à l'intérieur de l'îlot concerné (collège, square, église)
Indice actuelle : UM 31C34
Emprise au sol = 60%
Pleine terre = 25%
Coefficient de biotope = 10%
Hauteur = 34 mètres (R+10)

Indice proposé : UM 31D19
Emprise au sol = 50% / Pleine terre = 30% - Coefficient de biotope = 5%
Hauteur = 19 mètres (R+5)

2. Mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs

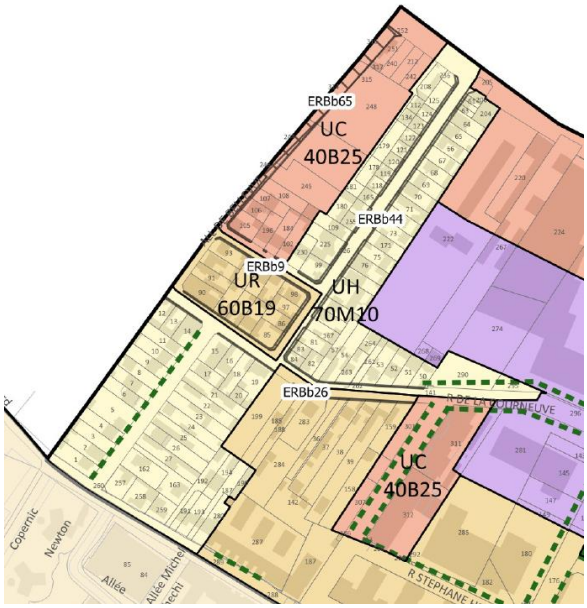
Portée de la modification : BOBIGNY

Modification indice zone pour allée de Bellevue : redécoupage de la zone UC vers une zone UR de transition
Modification zonage extrémité rue M. Bureau

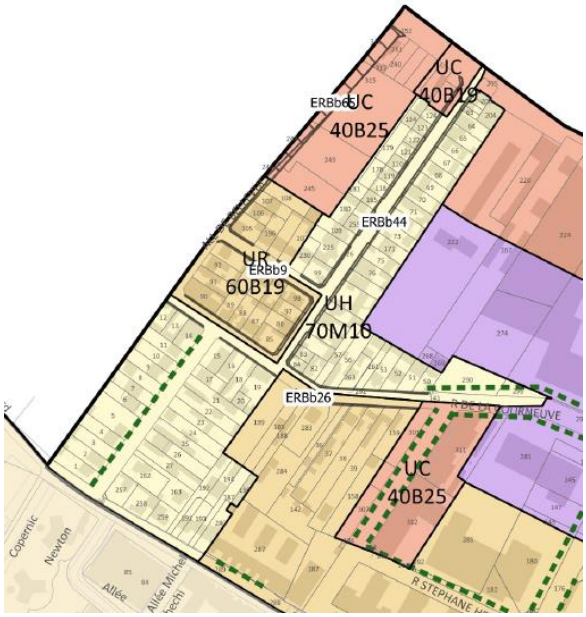
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.3 Plan zonage Bobigny

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

L'objectif est d'assurer la cohérence des formes urbaines à travers la protection du tissu pavillonnaire en créant une zone de transition entre la zone de centralité UC et la zone d'habitat pavillonnaire UH.
Le zonage UC de l'allée de Bellevue ne correspond pas au tissu existant et n'est notamment pas cohérent avec les largeurs de voies du quartier. Le passage en zone d'habitat pavillonnaire UR permettra de diminuer la densité et les hauteurs sur l'allée de Bellevue et de créer une transition avec le tissu pavillonnaire à conserver.
Zonage UC à prolonger sur l'avenue de Stalingrad pour finaliser le front urbain.

Passage de la zone de centralité UC40B25 à la zone de grandes résidences UR60B19

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Passage d'une implantation des constructions à l'alignement ou en recul avec une distance maximum de 2 mètres avec une implantation dans une bande principale de 15 mètres de profondeur à une implantation en recul avec une distance minimum de 2 mètres.

- Pas de modification d'indice pour l'implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.
- Pas de modification pour l'emprise au sol
- Hauteur= diminution de la hauteur passant de 25 mètres (R+7) à 19 mètres (R+5)

Passage de la zone d'habitat pavillonaire UH70M10 à la zone de centralité UC40B19 pour finaliser le front urbain

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : passage
- Pas de modification d'indice pour l'implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.
- Augmentation de l'emprise au sol passant de 50% en bande principale et 0% en bande secondaire à 70 % d'emprise au sol
- Diminution de la pleine terre et du coefficient de biotope passant de 25% (bande principale) / 70 % (bande secondaire) de pleine terre + 15% de biotope en bande principale à 20% de pleine terre et 15% de biotope.
- Augmentation de la hauteur passant de 10 mètres (R+1) à 19 mètres (R+5)

2. Mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs

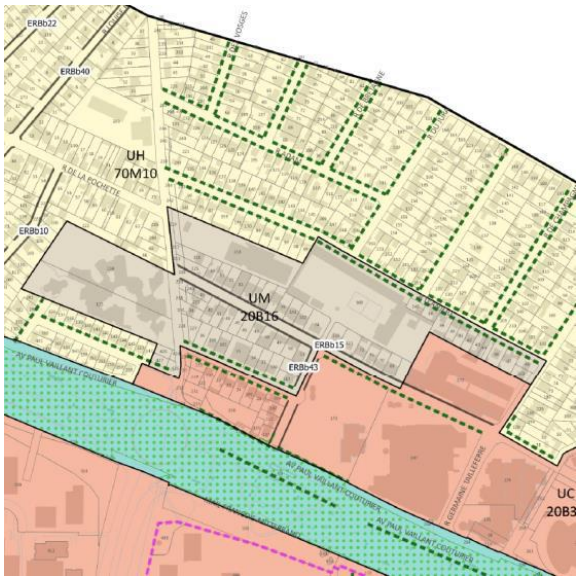
Portée de la modification : BOBIGNY

Modification zonage secteur rue d'Anjou Carency

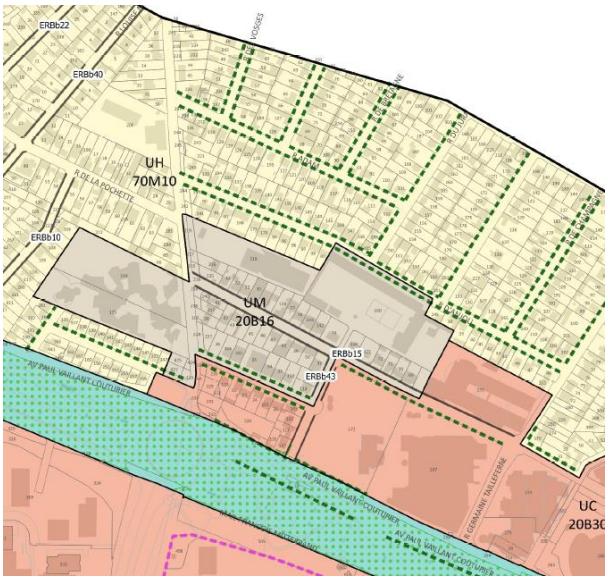
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.3 Plan zonage Bobigny

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

La zone mixte (UM) est réduite afin de préserver le tissu pavillonnaire le long de la rue d'Anjou, étroite et peu adaptée pour supporter une densification. Les équipements et la zone mixte (UM) assurent une transition entre le quartier pavillonnaire et les zones plus denses du front urbain de l'avenue Paul Vaillant Couturier

2. Mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs

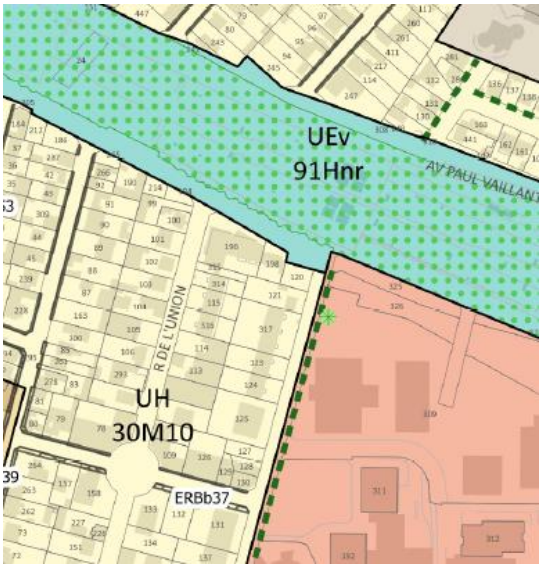
Portée de la modification : BOBIGNY

Modification zonage rue Alcide Vellard / avenue Paul Vaillant Couturier

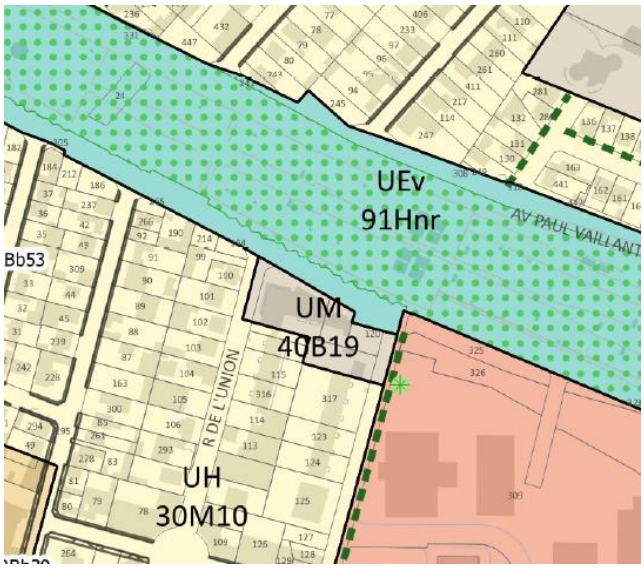
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.3 Plan zonage Bobigny

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Mise en cohérence du zonage avec constructions existantes et finalisation du front urbain sur l'avenue Paul Vaillant Couturier, en transition avec le tissu pavillonnaire à l'arrière.

Passage de l'indice UH30M10 à UM40B19
- indice 4 permet d'être à l'alignement ou en retrait maximal de 2m (de la même manière que pour la construction existante limitrophe).
- l'indice 0 par rapport aux limites séparatives est généralisé à Bobigny, il permet de s'implanter en limites séparatives ou en retrait
- indices B et 19 généralisés en zone mixte (UM) à Bobigny : 20% pleine terre + 15% biotope et 19m de hauteur soit R+5 (construction limitrophe à R+3) : permet de gérer la transition avec le pavillonnaire tout en permettant un peu de hauteur pour le front urbain de l'avenue

2. Mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs

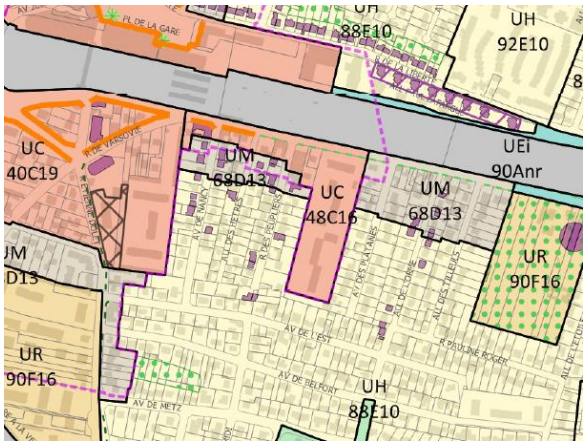
Portée de la modification : BONDY

Route de Villemomble : passer les deux zonages de centralités UC à mixtes UM68D13 et zones pavillonnaires UH88E10

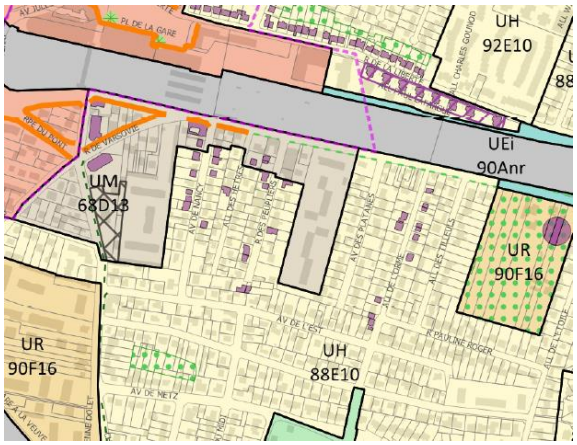
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.4 Plan zonage Bondy

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Modification de zonage au Sud de la gare de Bondy afin de protéger le tissu pavillonnaire existant.

Passage de UM68D13 en UH88E10 qui se traduit par l'apaisement des conditions de constructibilité en vue de renforcer la protection du tissu pavillonnaire:
- abaissement de la hauteur de R+3 à R+2 soit de 13m à 10m;
- réduction de l'emprise au sol de 50% à 40% de la superficie du terrain;
-augmentation de la superficie d'espace vert de pleine terre de 30% à 40% de la superficie du terrain.

Passage UC40C19 en UM68D13 en vue de maîtriser la densification urbaine et dessiner une zone de transition entre les centralités (UC/OAP) et les quartiers pavillonnaires:
- abaissement de la hauteur des constructions de R+5 à R+3 donc de 19m à 13m;
- réduction de l'emprise au sol de 60% à 50% de la superficie du terrain;
- augmentation de la superficie d'espace vert de pleine terre de 25% à 30%.

En parallèle, le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation "Gare de Bondy" sera également modifiée afin d'en sortir tous les secteurs mixtes (UM) et habitat pavillonnaire (UH). Sur ces secteurs, plus de 600 logements sont déjà construits ou en cours de construction. La réduction de la constructibilité au Sud de la gare sera compensée, à l'échelle de la commune, par les secteurs en zonage centralité (UC) à l'instar du maintien du zonage le long de l'avenue Gallieni, du Canal de l'Ourcq et de la zone d'aménagement concertée des rives de l'ourcq.

2. Mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs

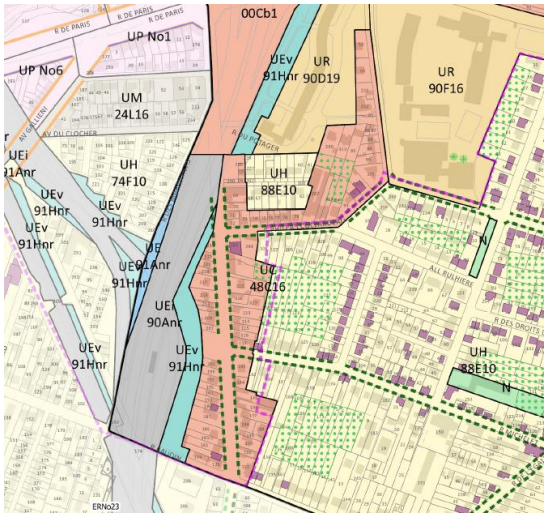
Portée de la modification : BONDY

Passer la zone de centralité UC de l'avenue de Rosny en zones mixte (UM 68D13)

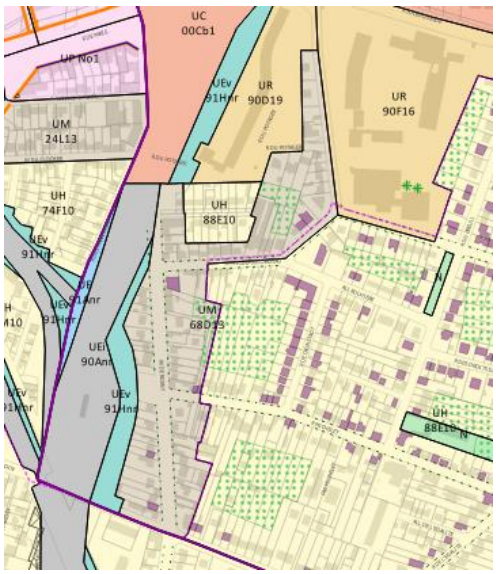
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.4 Plan zonage Bondy

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Passage sur l'avenue de Rosny de zone de centralité (UC40C16) en zone mixte (UM68D13) en vue de maîtriser la densification urbaine et d'adoucir la transition avec les quartiers pavillonnaires:
- abaissement de la hauteur des constructions de R+4 (peut aller à R+5 avec l'Orientation Aménagement et de Programmation) à R+3 donc de 16m (ou 19m) à 13m;
- réduction de l'emprise au sol de 60% à 50% de la superficie du terrain;
- augmentation de la superficie d'espace vert de pleine terre de 25% à 30%.

Dans la continuité de cette modification, cette avenue ne sera plus également dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Pont de Bondy.

2. Mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs

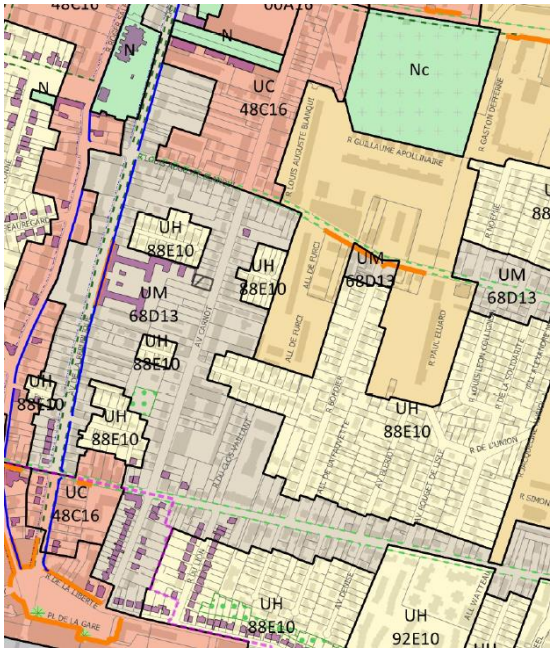
Portée de la modification : BONDY

Passer en zonage d'habitat pavillonnaire UH (anciennement mixte UM) sur l'avenue Carnot, l'avenue de la République et la cours de la République.

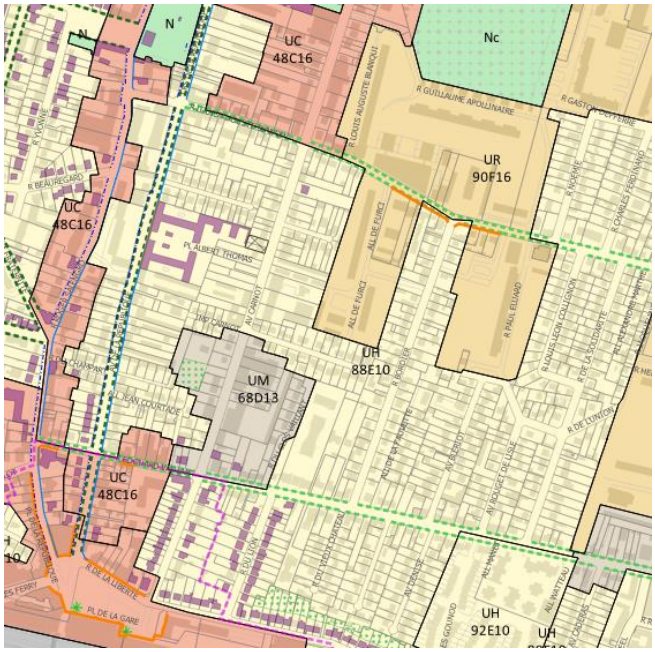
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.4 Plan zonage Bondy

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Passage sur l'avenue Carnot, l'avenue de la République, cours de la République de UM68D13 en UH88E10 qui se traduit par l'apaisement des conditions de constructibilité en vue de renforcer la protection du tissu pavillonnaire existant:
- abaissement de la hauteur de R+3 à R+2 soit de 13m à 10m;
- réduction de l'emprise au sol de 50% à 40% de la superficie du terrain;
-augmentation de la superficie d'espace vert de pleine terre de 30% à 40% de la superficie du terrain.

Cette modification de zonage est d'autant plus nécessaire qu'un nombre important de maisons individuelles est classé « patrimoine bâti » dans le PLUi, leur démolition est strictement interdite, par conséquent il n y a aucune possibilité de mutation pour ces parcelles.

2. Mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs

Portée de la modification : BONDY

Les rues Blanqui/Edouard Vaillant et Barbusse sont en zonage mixte (UM) également à proximité des zones de grandes résidences (UR) : passer en zonage d'habitat pavillonnaire (UH)

Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.4 Plan zonage Bondy

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Passage sur les rues Blanqui / Edouard Vaillant et Barbusse de la zone mixte (UM68D13) en zone d'habitat pavillonnaire (UH88E10) se traduisant par l'apaisement des conditions de constructibilité en vue de renforcer la protection du tissu pavillonnaire existant:
- abaissement de la hauteur de R+3 à R+2 soit de 13m à 10m;
- réduction de l'emprise au sol de 50% à 40% de la superficie du terrain;
-augmentation de la superficie d'espace vert de pleine terre de 30% à 40% de la superficie du terrain.

Cette modification de zonage est d'autant plus nécessaire qu'un nombre important de maisons individuelles est classé « patrimoine bâti » dans le PLUi, leur démolition est strictement interdite, par conséquent il n y a aucune possibilité de mutation pour ces parcelles.

2. Mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs

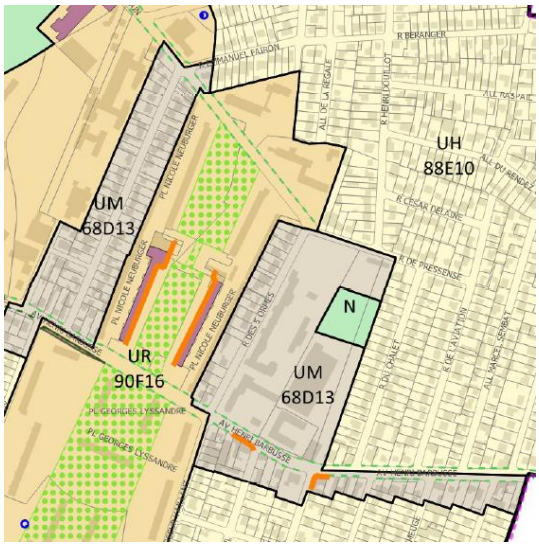
Portée de la modification : BONDY

Rues Jules Auffret et rue des Cinq Ormes : passer du zonage mixte UM en habitat pavillonnaire UH

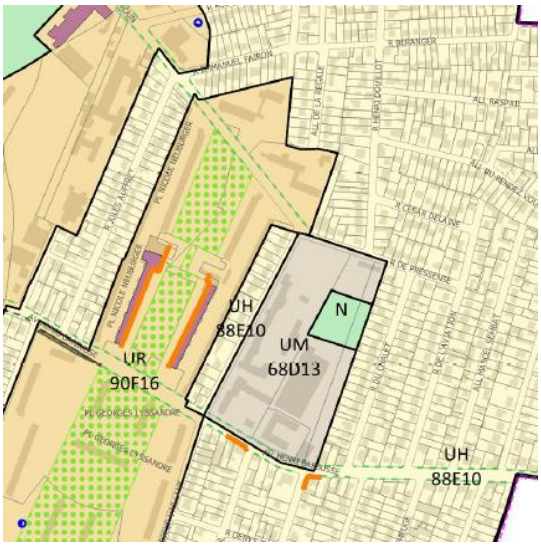
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.4 Plan zonage Bondy

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Passage sur les rues Jules Auffret et Cinq Ormes de la zone mixte (UM68D13) à la zone d'habitat pavillonnaire (UH88E10) se traduisant par l'apaisement des conditions de constructibilité en vue de renforcer la protection du tissu pavillonnaire existant:
- abaissement de la hauteur de R+3 à R+2 soit de 13m à 10m;
- réduction de l'emprise au sol de 50% à 40% de la superficie du terrain;
-augmentation de la superficie d'espace vert de pleine terre de 30% à 40% de la superficie du terrain.

2. Mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs

Portée de la modification : BONDY

Evolution de zonage rue Baudin : Passage de la zone de centralité UC en zone d'habitat pavillonnaire UH

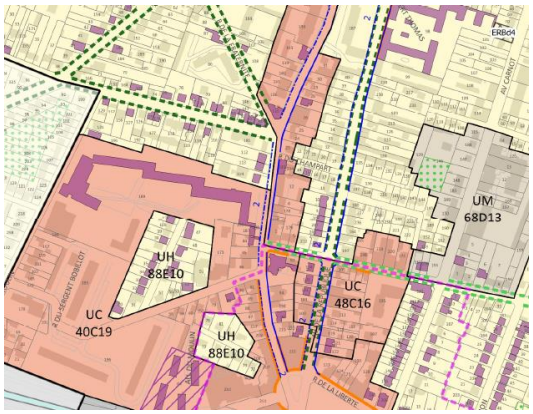
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.4 Plan zonage Bondy

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Passage sur la rue Beaudin de la zone de centralité (UC40C19) à la zone d'habitat pavillonnaire (UH88E10) se traduisant par l'apaisement des conditions de constructibilité en vue de renforcer la protection du tissu pavillonnaire existant:
- abaissement de la hauteur de R+5 à R+2 soit de 19m à 10m;
- réduction de l'emprise au sol de 60% à 40% de la superficie du terrain;
-augmentation de la superficie d'espace vert de pleine terre de 25% à 40% de la superficie du terrain.

Cette modification de zonage est d'autant plus nécessaire qu'un nombre important de maisons individuelles est classé « patrimoine bâti » dans le PLUi, leur démolition est strictement interdite, par conséquent il n y a aucune possibilité de mutation pour ces parcelles.

b. Consolider une implantation cohérente du nouveau bâti

2. Mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs

Portée de la modification : BONDY

Evolution de zonage rue Georges Elie : Passage de la centralité UC en mixte UM

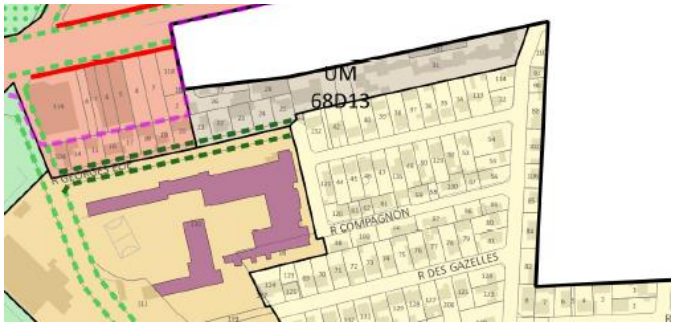
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.4 Plan zonage Bondy

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Passage de la zone de centralité (UC) à la zone de mixité (UM)
L'objectif est de maîtriser la constructibilité dans ce secteur et de créer une zone tampon entre les grands ensemble à proximité de l'avenue Gallieni et la zone pavillonnaire au Sud.
Passage UC40C16 en UM68D13 en vue de maîtriser la densification urbaine et dessiner une zone de transition entre les centralités et les quartiers pavillonnaires:
- abaissement de la hauteur des constructions de R+4 à R+3 donc de 16m à 13m;
- réduction de l'emprise au sol de 60% à 50% de la superficie du terrain;
- augmentation de la superficie d'espace vert de pleine terre de 25% à 30%.

2. Mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs

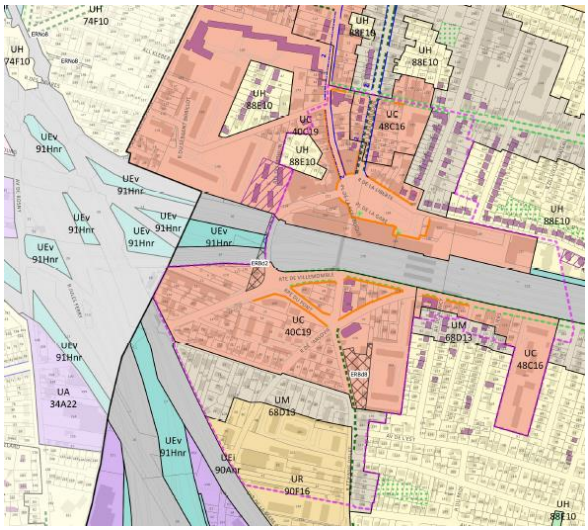
Portée de la modification : BONDY

Evolution de zonage sud Gare : passe de la zone mixte (UM) à la zone d'habitat pavillonnaire (UH) et passage de la zone de centralité (UC) à la zone de mixité (UM) et adaptation du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Gare de Bondy

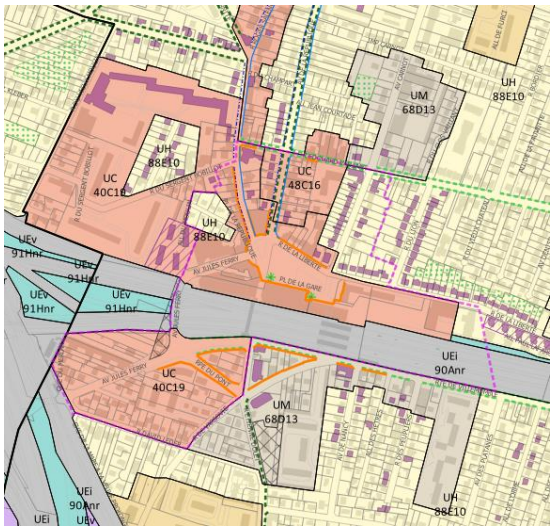
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.4 Plan zonage Bondy
- 6.14 Plan Est Ensemble - OAP

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Passage au sud de la zone mixte (UM68D13) à la zone d'habitat pavillonnaire (UH88E10) qui se traduit par l'apaisement des conditions de constructibilité en vue de renforcer la protection du tissu pavillonnaire:
- abaissement de la hauteur de R+3 à R+2 soit de 13m à 10m;
- réduction de l'emprise au sol de 50% à 40% de la superficie du terrain;
-augmentation de la superficie d'espace vert de pleine terre de 30% à 40% de la superficie du terrain.

Passage de la zone de centralité (UC40C19) à la zone de mixité (UM68D13) en vue de maîtriser la densification urbaine et dessiner une zone de transition entre les centralités (UC/OAP) et les quartiers pavillonnaires:
- abaissement de la hauteur des constructions de R+5 à R+3 donc de 19m à 13m;
- réduction de l'emprise au sol de 60% à 50% de la superficie du terrain;
- augmentation de la superficie d'espace vert de pleine terre de 25% à 30%.

La baisse des hauteurs autour de la gare de Bondy répond à une demande exprimée durant l'enquête publique. L'objectif est une meilleure insertion de la densification permise autour d'une gare dont la desserte sera renforcée à l'horizon 2030 avec le Grand Paris Express dans un contexte urbain pavillonnaire caractérisé par une forte alternance des hauteurs, une forte visibilité des jardins privés depuis l'espace public. L'arrivée des transports se situe encore à un horizon relativement lointain d'une dizaine d'années qui permettra au PLUi de connaître des évolutions.

2. Mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs

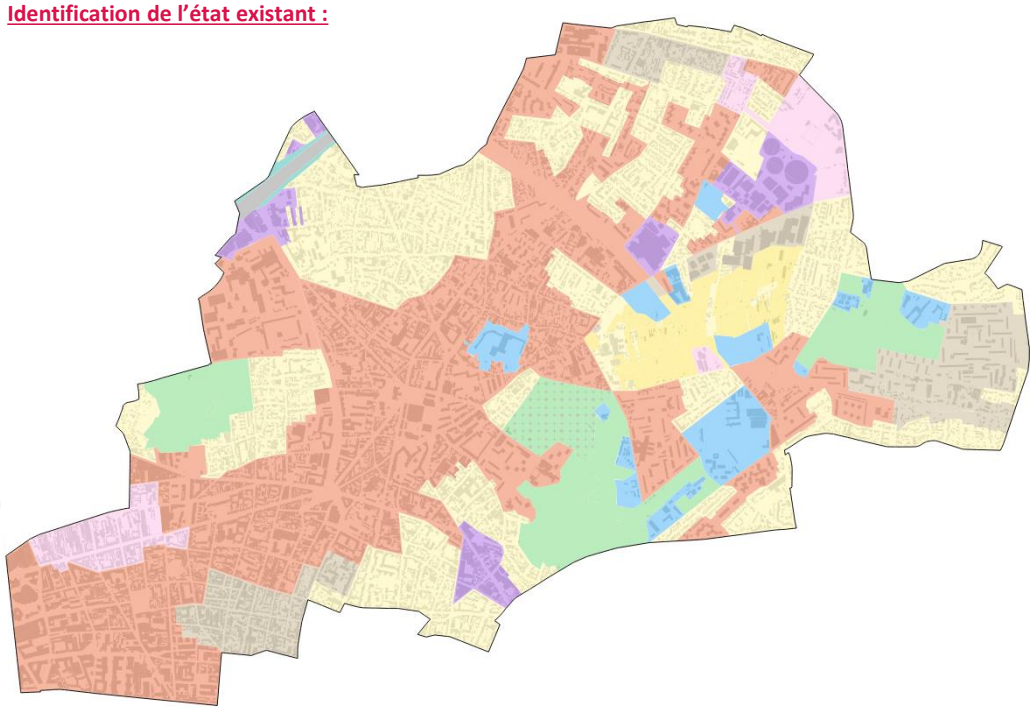
Portée de la modification : MONTREUIL

Modification du plan de zonage

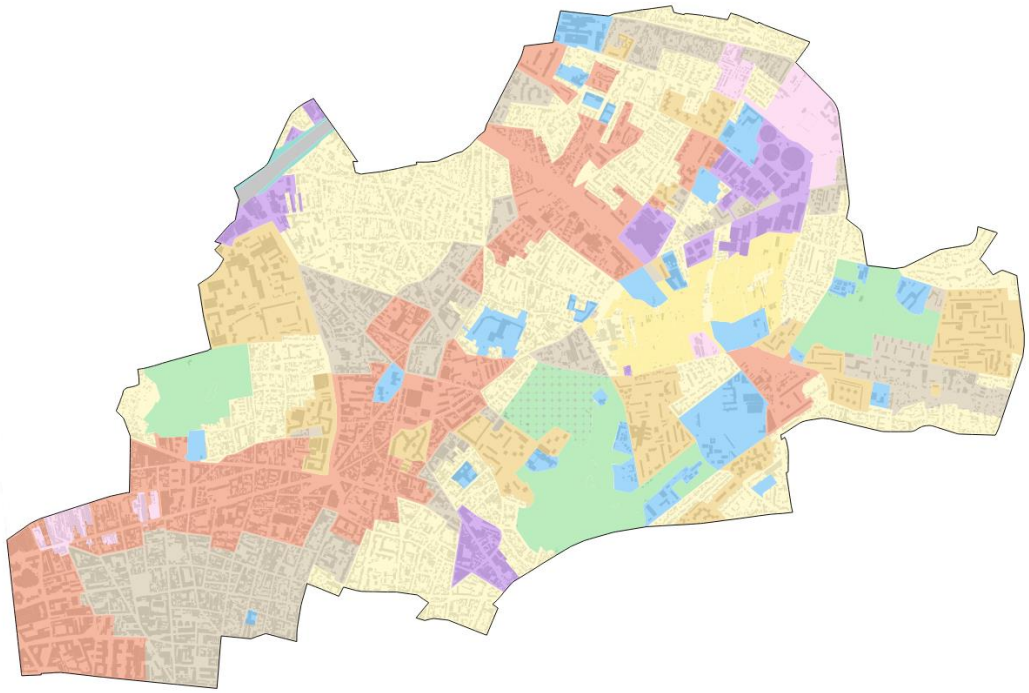
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



2. Mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs

Portée de la modification : MONTREUIL

Modification du plan de zonage

Justification de la modification demandée :

Le plan de zonage est modifié en réduisant la zone de centralité UC91 Jb2 (Zone de centralité avec une forme urbaine composée de bande principale et secondaire- 19m de hauteur). Dans le PLUI 2020, cette zone ne traduit pas une zone de polarité mais traite uniformément le centre ville, des zones à vocation résidentielle, des ensembles résidentiels avec une forme urbaine composée en plan libre ou encore des équipements publics.

Le premier objectif du resserrement de la zone de centralité UC vise à identifier des zones de polarité autour de centres constitués et dynamiques ou en prévision des développements de polarités futures aux abords du tramway T1.

Les changements de zonage vise à répondre à quatre constats:

- **la nécessité de maintenir le tissu économique dans des zones aujourd'hui actives,**
- **répondre à la saturation des équipements actuels et à l'incapacité d'offrir des services aux nouveaux habitants,**
- **l'impossibilité pour de nombreux Montreuillois de réaliser un parcours résidentiel dans la ville. Des actions en faveur de la diversification de l'offre résidentielle et des formes d'habitat sont nécessaires en cohérence avec les prescriptions du Programme local de l'habitat intercommunal (PLHI),**
- **lutter contre les effets du réchauffement climatique en assurant le maintien et la création d'espaces naturels en pleine terre et la ventilation des cœurs îlots.**

Cette opération est menée dans un contexte de surproduction de logements au regard des obligations qui s'imposent à la collectivité et qui constituent autant d'indicateurs.

Ainsi le schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF) impose à la ville de Montreuil une augmentation d'ici 2030 de + 15 % par rapport au nombre de logements de 2013.
En 2013, Montreuil comptait 47 016 logements, soit un objectif de 7 052 logements à créer entre 2014 et 2030 (17 ans, soit 415 logements par an). Le bilan en 2022 à mi-parcours présente un solde positif et excédentaire :

- 5 364 logements (670/an) ont été livrés entre 2014 et 2021 ;
- Il est anticipé sur la période 2022-2026 une livraison minimum de 3 300 logements qui ont fait l'objet d'autorisations de construire (660 logements par an), pouvant aller jusqu'à 4 800 logements, si on y ajoute les opérations en cours de montage (soit 960 logements par an).

Soit au total une augmentation de 8 678 logements entre 2013 et 2026 (620 logements par an) représentant un solde positif de 1 626 logements sur les objectifs initiaux du schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF).

Ces derniers imposent un rythme de développement de 580 logements / an à la ville de Montreuil. L'observation des productions annuelles réalisées par le service Logement et Habitat de la ville dans le cadre de la prospective habitat corrobore les données relatives au SDRIF. Ainsi de 2016 à 2021 : + 20 % des objectifs du PLHI sont réalisés (698 lgts par an au lieu de 580) et les prévisions 2022 - 2026 laissent présager une surproduction de 66 % sur la période, avec 960 logements produits par an. Le rythme ne peut se réduire et aboutir à une production de 580 logements par an qu'en lissant la production sur une période plus longue, soit jusqu'en 2032, et à la condition expresse que des mesures soient prises pour limiter la production 2027 - 2032 à un total de 1 580 logements, soit 263 logements par an, d'où l'importance de la mise en place de mesures permettant une telle régulation à travers le PLUI.

2. Mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs

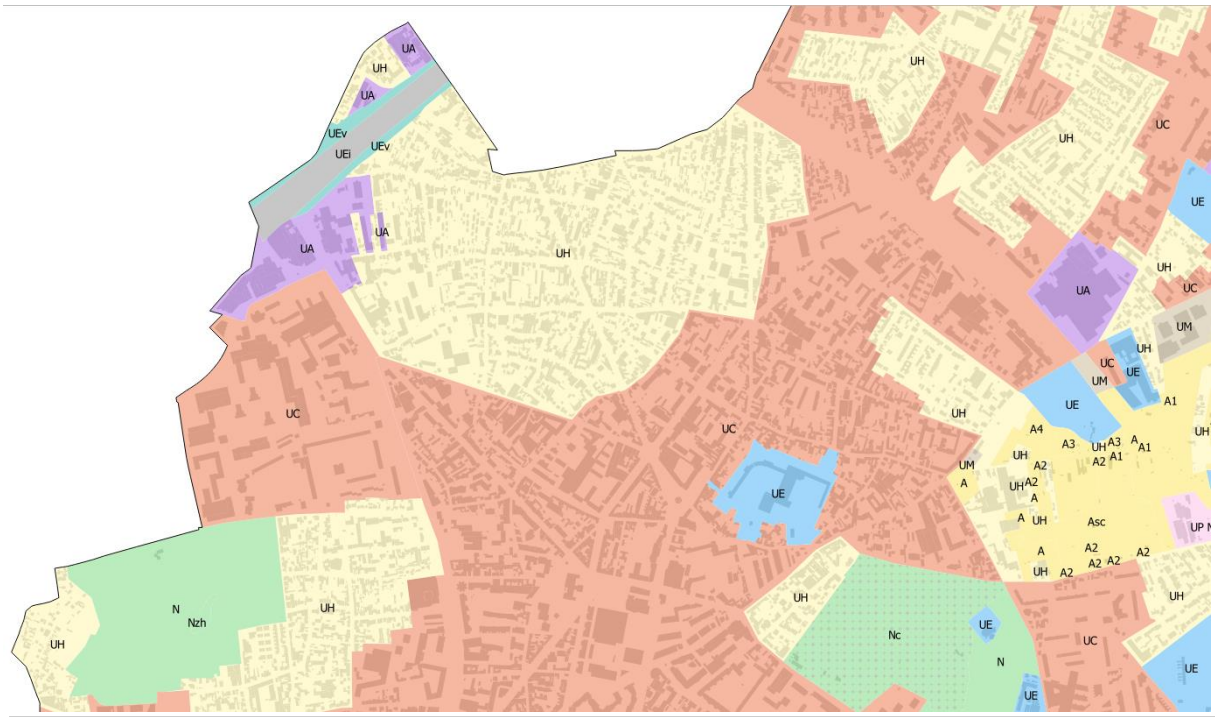
Portée de la modification : MONTREUIL

Modification du plan de zonage

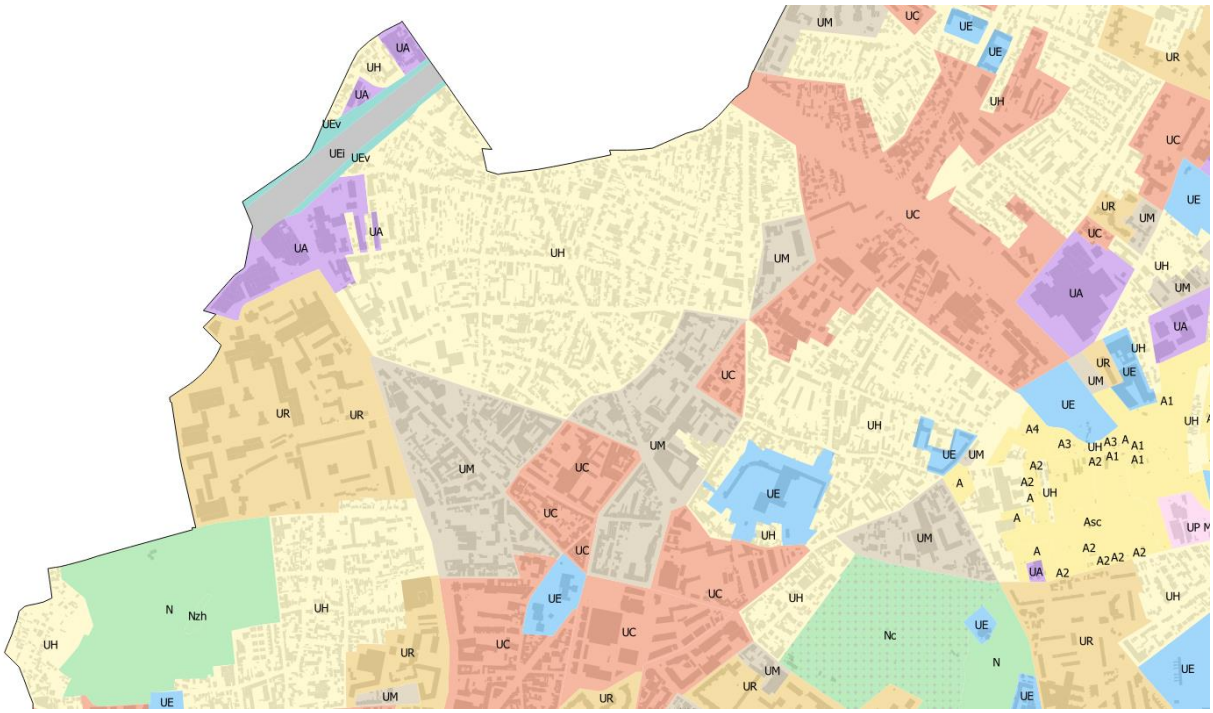
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



2. Mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs

Portée de la modification : MONTREUIL

Modification du plan de zonage

Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil

Changement de zone Centre Ville Mairie de Montreuil	**Indices PLUi en vigueur**	**Indices issus de la modification n°2**
Rue de l'Aqueduc / Rue d'Estienne d'Orves / Bd Aristide Briant / Rue des Hanots	UC91Jb2	UM91E13
Bd Paul Vaillant Couturier / Rue Victor Beausse / Rue de Romainville	UC91Jb2	UC91E19
Rue des Epernons / Rue Victor Beausse / Bd Henri Barbusse / Avenue Faidherbe / Bd Jean Jaurès / Rue Franklin / Place Anna Politkovskaia	UC91Jb2	UM91E13
Avenue Jean L'Olive / rue de la Noue / rue Hoche / rue de Villiers	UC91Jb2	UR91C19
Sous-secteur angle rue de Villiers / rue des clos français	UC91Jb2	UR91D19
Rue de Villiers- Avenue de la Résistance / Rue Rabelais / Avenue Pasteur / Rue des Caillots / Avenue Faidherbe	UC91Jb2	UM91E13
Rue du 18 août / rue Alexis Lepère/ Avenue Pasteur / Rue Buffon	UC91Jb2	UC91E19
Hôtel de Ville / Square Patriarche / Bibliothèque R. Desnos	UC91Jb2	UE91Anr
Avenue du Président Wilson / Pl. J. Jaurès / Av. Walwein / Rue du Capitaine Dreyfus - Rue de Rosny	UC91Jb2	UC91D19
Groupe Scolaire Danton	UC91Jb2	UE91Anr
Rue Rochebrune / Rue de l'Hermitage / Rue Baudin / Rue de Romainville / Rue Pepin / Rue de Rosny	UC91Jb2	UH91E10
Rue de Rosny / Rue Pierre de Montreuil / Rue Saint Just	UC91Jb2	UM91D13

2. Mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs

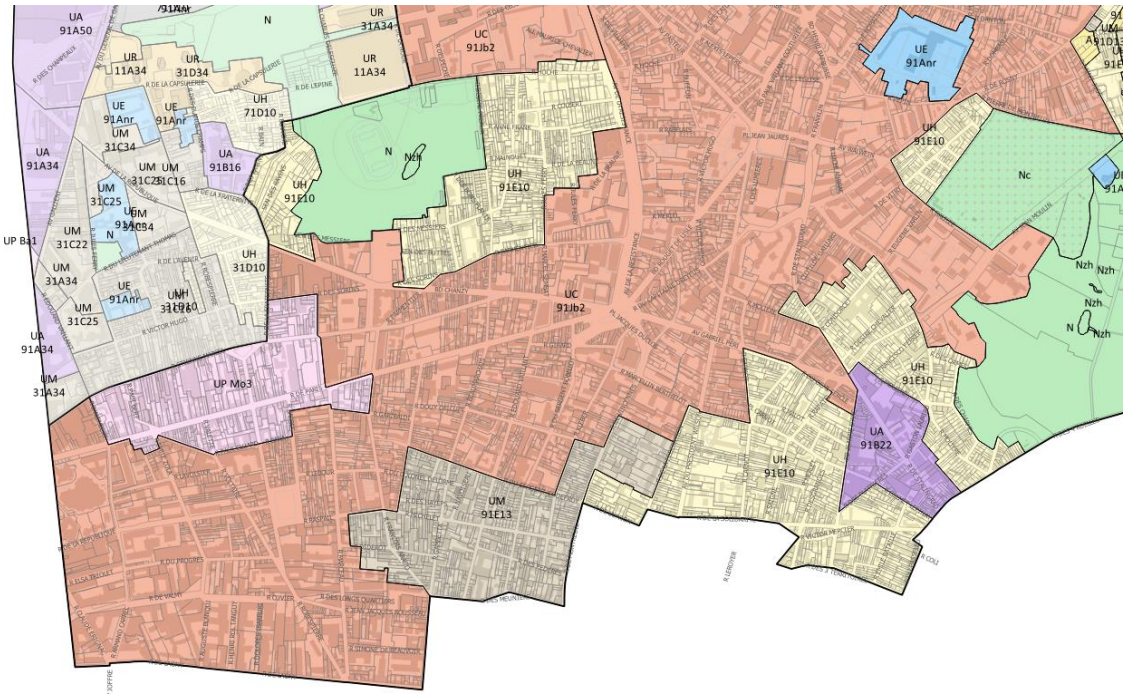
Portée de la modification : MONTREUIL

Modification du plan de zonage

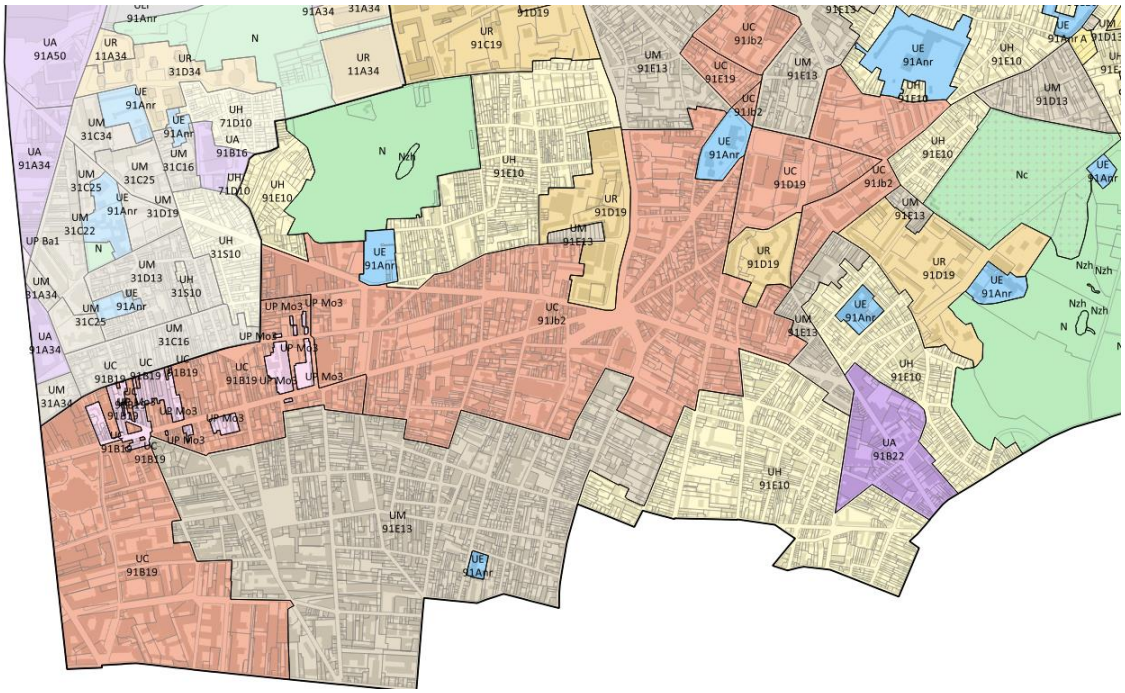
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



2. Mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs

Portée de la modification : MONTREUIL

Modification du plan de zonage

Justification de la modification demandée :

Les modifications de zonage dans le Bas Montreuil

La zone centre s'organise le long de la limite parisienne et de la rue de Paris.

Les îlots de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Fraternité sont intégrés à 50 % dans la Zone de centralité UC, la Zone de projet UP étant réservée aux grands îlots Bertholet, Barda...

Le sud du Bas Montreuil et le triangle formé par les rues Faidherbe /Résistance sont classés en zone UM (mixtes 13 m) ainsi que les îlots au sud de la rue Caillots. Les zones mixtes (UM) en périphérie de l'hyper centre permettront de contraster et de faire transition avec la zone dense de centralité (UC) du centre ville notamment dans les îlots implantés face aux entrées de ville : Vincennes / Kleber, Demi cercle/Stalingrad, pierre de Montreuil/Rosny et Paul Vaillant Couturier /Franklin.

Les îlots en plan libres sont classés dans une zone de grandes résidences UR 91 D19 abandonnant le système inapplicable des bandes principales et secondaires au profit d'une emprise au sol de 40 % (50 % dans les Nouveau programme national de renouvellement urbain NPNRU). En contrepartie de cette mise à jour, des Espaces Paysagers Protégés permettent de protéger des emprises vertes remarquables existantes. De nombreux équipements sont classés en Zone d'équipement UE.

Changements de zonage Bas-Montreuil	**Indices PLUi en vigueur**	**Indices issus de la modification n°2**
Collège Solveig Anspach	UC91Jb2	UE91Anr
Avenue de la Résistance / Boulevard de Chanzy / Rue Parmentier en partie / impasse de la Fausse Pinson / rue de la Beaune	UC91Jb2	UR91D19
Sous secteur du 6 au 22 rue Parmentier	UC91Jb2	UM91E13
Réduction de la zone UPMo3	UPMo3	UC91B19
AY37 à 41-41 à 48-50-52 à 56-58 à 64-67 à 70-73 à 79- 83 à 85-96 à 98-102-104-105-112-116 à 124-128-201-202-203-207-221 à 223-227 à 229-235-240-241-253-256	Maintien en UPMo3	
AZ12-13-18 à 21- 24-25-42-45-46 à 54- 56-57-59 à 63-65-66-108-195-196-201-209		
BH89-90-225-226		
AX15-20-24 à 30-32 à 35-67-77-83-106		
AV88-91 à 95-103 à 108-129-130-143		
Limite communale Paris / rue de Lagny / rue Cuvier/ Rue du Progrès / Rue Emile Zola / impasse Moreau / rue Jacquart / rue de Paris	UC91Jb2	UC91B19
Rue des 2 communes / Rue Robespierre / Rue Cuvier / Rue Emile Zola / Rue Voltaire / Rue Paul Eluard / Rue Bara / Rue Barbes / Rue Garibaldi / Rue de la Révolution / Rue Raspail / Rue Marceau / Rue des Longs Quartiers	UC91Jb2	UM91E13
Avenue Wilson / Rue Du Capitaine Dreyfus / Rue de Stalingrad / Rue Molière	UC91Jb2	UR91D19
Collége + Gymnase Jean Moulin	UC91Jb2	UE91Anr
Lycée Général et Technologique Condorcet	UC91Jb2	UE91Anr
Rue de Vitry / Rue Gaston Lauriau / Avenue Jean Moulin / + Résidence des Ormes / Rue Galilée	UC91Jb2	UR91D19
Rue Gaston Lauriau / Rue Clothilde Gaillard / Rue de Stalingrad / Bd Jeanne d'Arc / Rue du Demi Cercle / Rue Condorcet	UC91Jb2	UM91E13
Rue de Vitry / Rue Galilée / Rue Eugène Varlin	UC91Jb2	UM91E13

2. Mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs

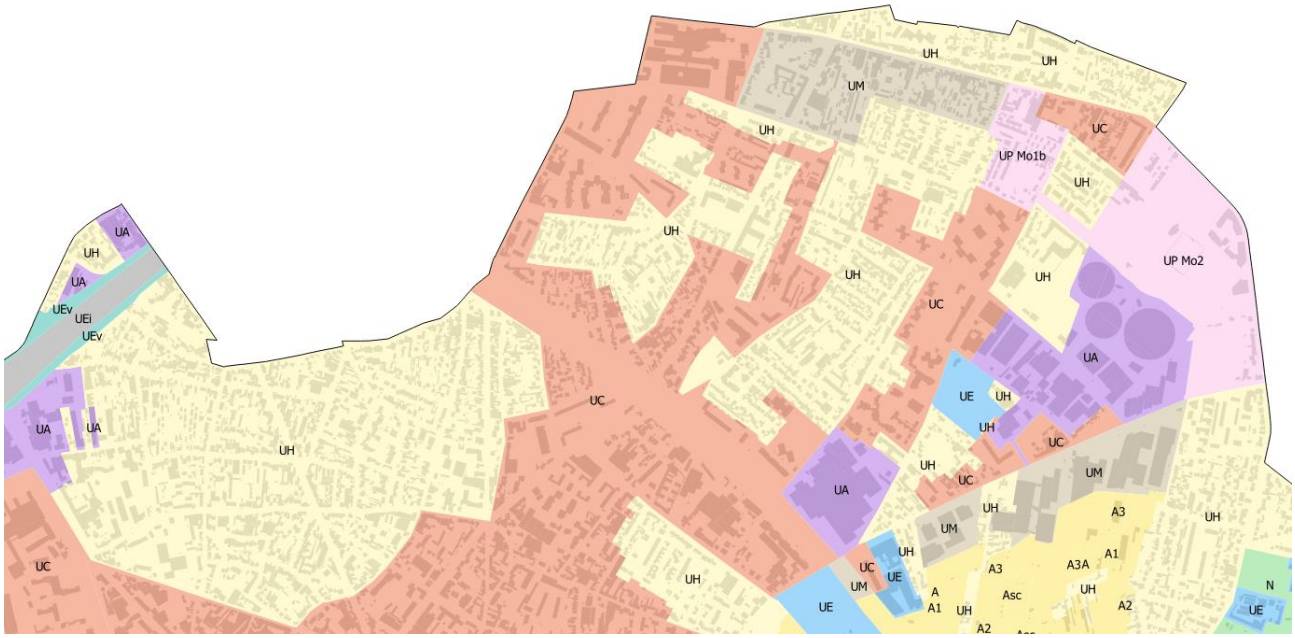
Portée de la modification : MONTREUIL

Modification du plan de zonage

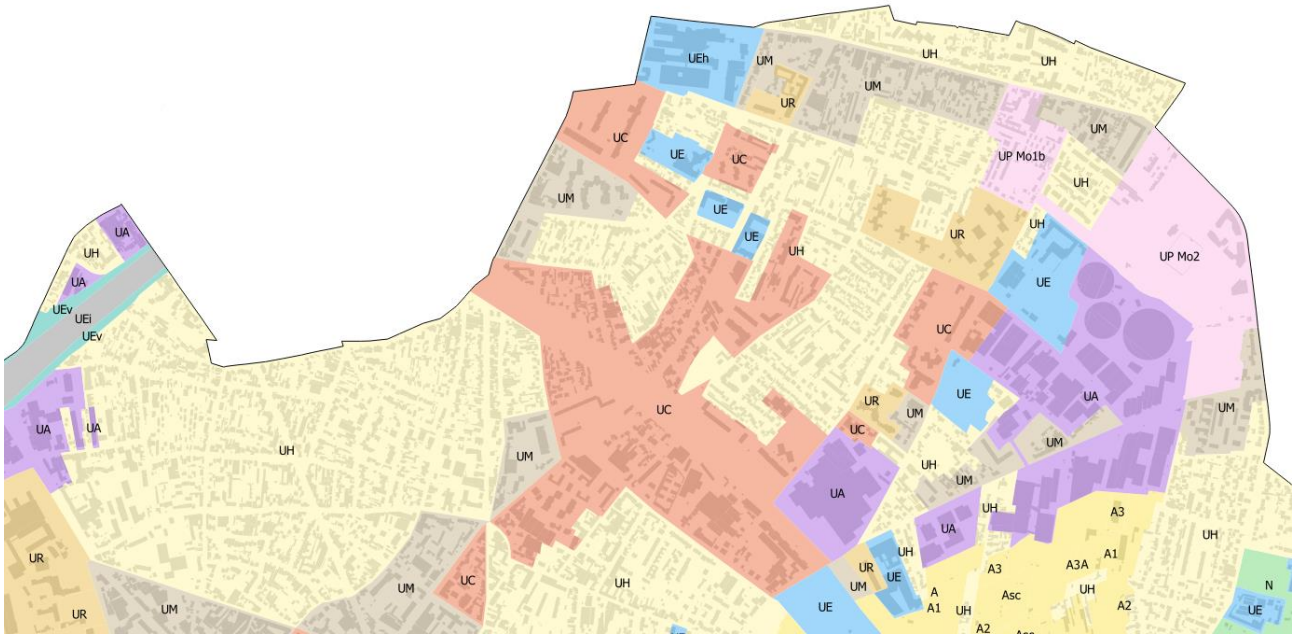
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



2. Mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs

Portée de la modification : MONTREUIL

Modification du plan de zonage

Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil

Changements de zonage Haut Montreuil	Indices PLUi en vigueur	Indices issus de la modification n°2
Avenue du Colonel Fabien / Rue du Docteur Calmette / Rue Saint Denis	UC91Jb2	UM91E13
Boulevard de la Boissière / Rue Simone Signoret / Rue Edouard Branly	UC91Jb2	UM91D13
Hôpital André Grégoire (Application jugement TA)	UC91Jb2	UEh91Anr
Collège Colonel Fabien	UC91Jb2	UEh91Anr
Nord du collège Colonel Fabien / Avenue Colonel Fabien / Rue de la Dhuys / Av. Dc Fernand Lamaze /	UC91Jb2	UH91E10
Rue de la Demi Lune / Rue Georges Méliès / Rue Honoré de Balzac	UC91Jb2	UH91E10
Bd Aristide Briant / Rue Charles Delescluze / Av. du Colonel Fabien / AV. Leo Lagrange	UM91E13	UR91E19
Zone UM de AV. Colonel Fabien jusqu'à AV. Pdt Allende (sauf ilôt limite hôpital av. Colonel Fabien rue des saules Clouets maintien UM91E13)	UM91E13	UM91D13
Ecole Danielle Casanova / Gymnase Boissière	UH91E10	UE91Anr
Ecoles Elémentaires Fabien et Boissière	UH91E10	UE91Anr
Groupe Scolaire Nanteuil / Gymnase Deleaune / Stade Robert Barran	UH91E10	UE91Anr
Rue Emile Beaufil / Rue des Roches / Rue Edouard Branly / Av. Pdt Salvadore Allende	UC91Jb2	UR91E19
Ajustement zone UE Terrain Jules Verne	UE91Anr	UH91E10
Ensemble cadastré section J n°0369 et 313	UC91Jb2	UR91E19
De la rue Jules Verne à la rue Saint Denis (comprenant l'Eglise St Maurice La Boissière)	UC91Jb2	UM91E13
Ensemble cadastré section BZ n°521	UC91Jb2	UR91E19
Rue de Rosny du n°203 au n°243 + 249 au n°265 bis	UC91Jb2	UM91E13
Rue de Rosny du 212 au 226 et du 240 au 290	UM91Jb5	UA91B22
Fin de la rue de Rosny jusqu'en limite communale	UH91E10	UM91E13
Boulevard de la Boissière de la rue de Rosny jusqu'à la rue du 17 octobre 1961	UPMo2	UM91E13

2. Mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs

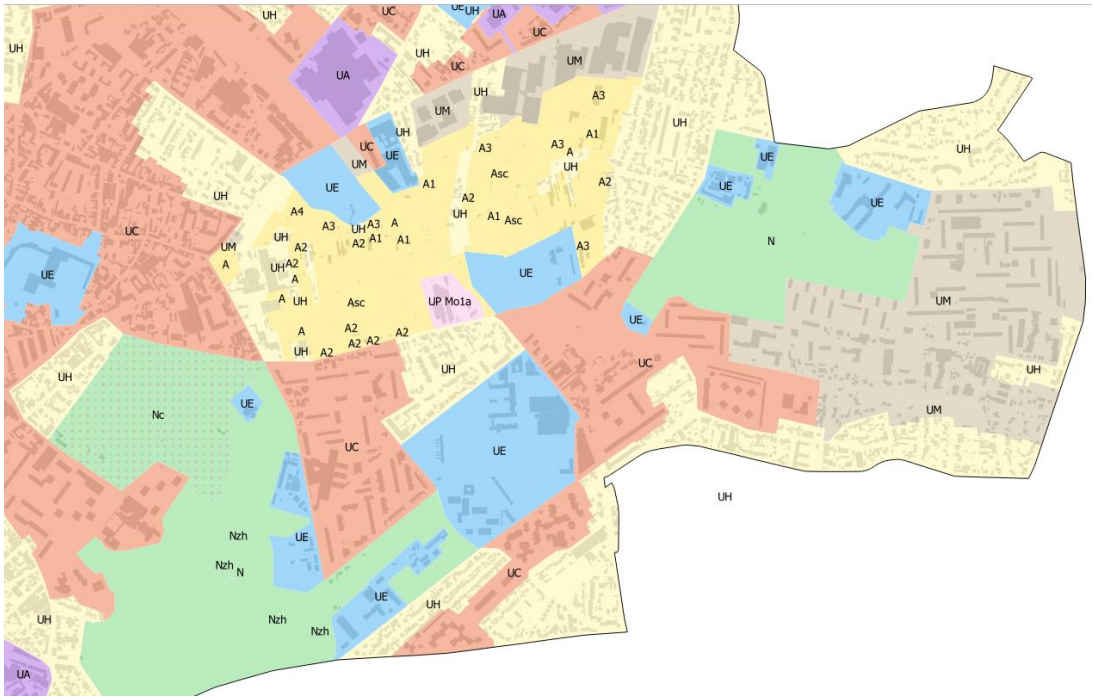
Portée de la modification : MONTREUIL

Modification du plan de zonage

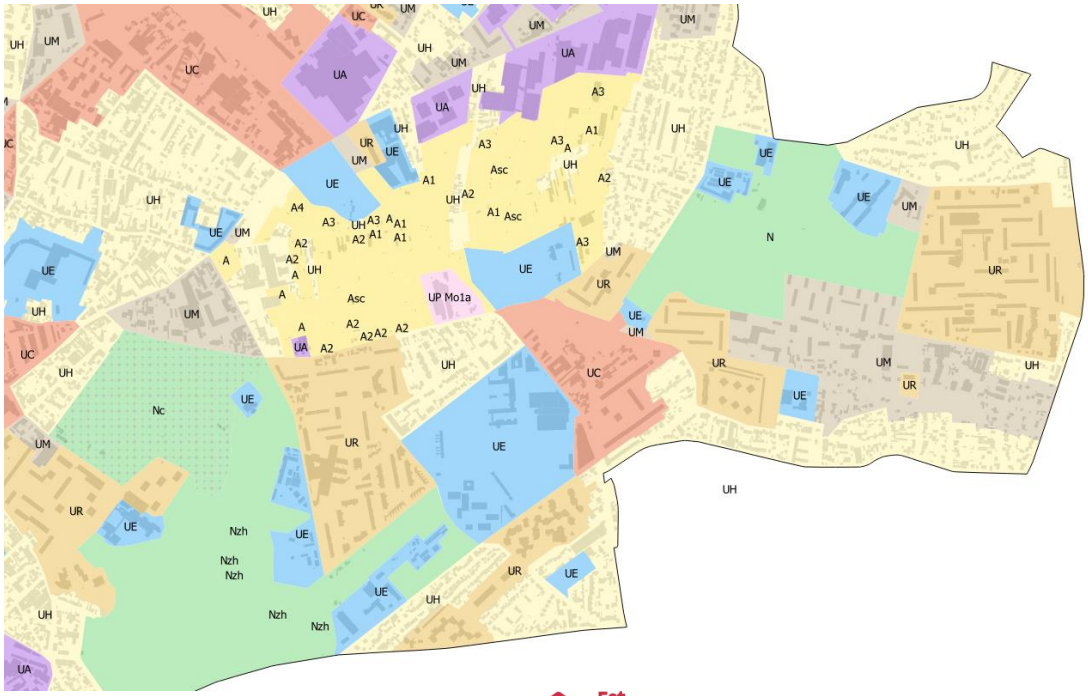
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



2. Mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs

Portée de la modification : MONTREUIL

Modification du plan de zonage

Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil

Changement de zonage secteur Murs à Pêche	Indices PLUi en vigueur	Indices issus de la modification n°2
Quartier du Bel Air : Rue Paul Doumer / Rue du Jardin Ecole / Rue Lenain de Tillemont / Rue de la Mare à l'Ane / Rue Pierre de Montreuil	UC91Jb2	UR91D19
57 59 rue Pierre de Montreuil	UH91E10	UA91B22
Terrain Pêche Mêle	UH91E10	UE91Anr
Ensemble rue des grands Pêchers jusqu'à l'Allée des Tillers	UC91Jb2	UR91E19
Ensemble Bd Théophile Sueur / Rue Maurice Bouchor	UC91Jb2	UR91E19
Collège Georges Politzer	UC91Jb2	UE91Anr
Grands Ensembles des Ruffins de part et d'autre de la rue de la Côte du Nord	UC91Jb2	UR91E19
Quartier des Morillons	UM91D13	UR91D13
Maison de Quartier Esperanto / Centre de loisirs	UE91Anr	UM91D13

2. Mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs

Portée de la modification : MONTREUIL

Modification du plan de zonage

Justification de la modification demandée :

Les modifications de zonage du Haut Montreuil

Dans l'objectif de s'appuyer sur les identités existantes constitutives d'une ville mixte et faubourienne, des zones de centralité UC sont modifiées. Ces modifications visent à adapter la règle aux quartiers et à la réalité des formes urbaines et des destinations : le classement des îlots en plan libre (UR), des zones d'activités au sud de la rue de Rosny (UA) et des quartiers pavillonnaires (UM ou UC). En préfiguration des projets T1 la zone de centralité UC est maintenue le long du tramway T1 et boulevard Aristide Briand et sur le secteur central Théophile Sueur .

Tableau synthétique des changements et créations d'indices à Montreuil :

Indices PLUi en vigueur	Indices issus de la modification n°2	Justification
UC91Jb2	UC91Jb2	Les indices de la zone UC sont déclinés afin de traiter les zones de centralité avec davantage de finesse que dans le PLUi en vigueur, et correspondre aux caractéristiques des formes urbaines.
	UC91B22	
	UC91D19	
	UC91E19	
/	UEh91Anr	Classement de l'Hôpital de Montreuil en zone UEh (application d'une décision du Tribunal administratif)
UM91Jb5	UM91E13	Adaptation des indices de la zone UM en lien avec la volonté de traiter plus finement les différents tissus de faubourg.
/	UR91C19	Les secteurs en plan libre, classés en zone UC ou UM dans le PLUi en vigueur, sont classés dans une zone de grandes résidences UR abandonnant le système inapplicable des bandes principales et secondaires dans ce type de tissu urbain constitué.
	UR91D13	
	UR91D19	
	UR91E19	

2. Mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs

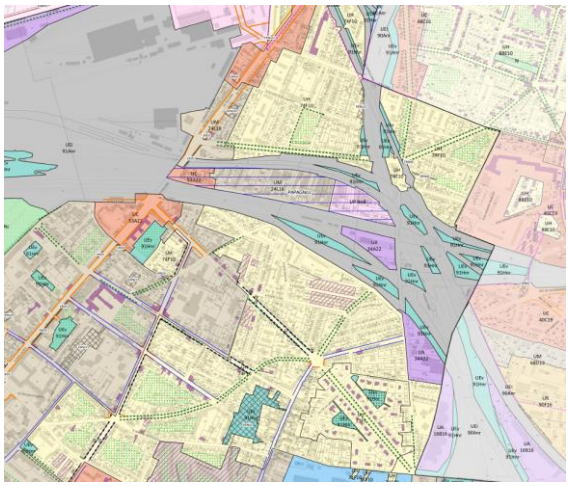
Portée de la modification : NOISY LE SEC

Modification de l'indice d'emprise au sol en zone UH

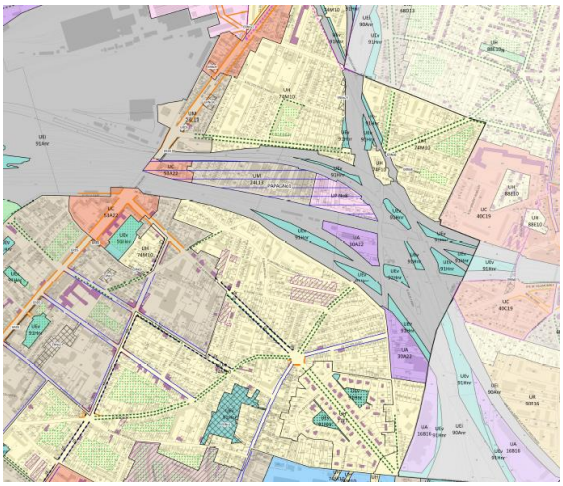
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.8 Plan zonage Noisy-le-Sec

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Cette modification a pour objectif de lutter contre la division parcellaire dans le pavillonnaire UH en instaurant une bande de constructibilité ainsi qu'un indice d'emprise au sol plus restrictif.

Pour la modification d'indice en zone pavillonnaire UH74F10, l'indice d'emprise et de nature en ville passe de F à M afin de limiter les divisions parcellaires et préserver les cœurs d'ilots ainsi que le tissu pavillonnaire.
De plus, cet indice M qui introduit la bande de constructibilité favorise le maintien de la nature en ville et des ilots de fraicheurs.
En effet, plusieurs divisions parcellaires ont modifié sensiblement la consistance de ces espaces verts. Ce mitage des cœurs d'ilots est perceptible à travers l'analyse de l'évolution du bâti et sa répartition par ilot aux dépens des espaces végétalisées plantés.

Ancien indice F :
Emprise au sol : 30 %
Pleine terre : 50 %
Coefficient de biotope : 0 %

Nouvel indice M :
Emprise au sol : 50 % (Bande principale) + 0% (bande secondaire)
Pleine terre : 25 % (Bande principale) + 70% (bande secondaire)
Coefficient de biotope : 15 % (Bande principale) + 0% (bande secondaire)

2. Mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs

Portée de la modification : PANTIN

Modification du zonage de la parcelle H64 – 40-42 rue Denis Papin pour le passer du zonage Uei 91Anr (infrastructure) au zonage UC 00Pb3 (centralité), en articulation avec les formes urbaines autorisées le long de la rue Denis Papin.

Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.9 Plan zonage Pantin
- 6.9.d Pantin Secteurs à typologie de logements spécifiques
- 6.12 Plan Est Ensemble – Mixité Sociale

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



2. Mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs

Portée de la modification : PANTIN

Modification du zonage de la parcelle H64 – 40-42 rue Denis Papin pour le passer du zonage Uei 91Anr (infrastructure) au zonage UC 00Pb3 (centralité), en articulation avec les formes urbaines autorisées le long de la rue Denis Papin.

Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.9 Plan zonage Pantin
- 6.9.d Pantin Secteurs à typologie de logements spécifiques
- 6.12 Plan Est Ensemble – Mixité Sociale

Justification de la modification demandée :

Permettre la constructibilité du 40 rue Denis Papin en continuité du tissu constitué le long de la rue Denis Papin. Cela implique principalement : - Autoriser la destination «équipement d'intérêt collectif et services publics» et en particulier la sous-destination «autre équipement recevant du public» afin de permettre la programmation d'une antenne jeunesse, d'un musée numérique et d'un espace scénique. - Autoriser la destination «commerce et activité de service» et en particulier la sous-destination «restauration» afin de permettre la programmation d'un café.

Passage du zonage Uei91Anr (infrastructure) au zonage UC00Pb3(centralité). Passage de la zone des emprises des grandes infrastructures routières et ferroviaires (UEi) à la zone de centralité (UC) afin de permettre la création de logement et d'hébergement.

Les indices d'alignement par rapport aux voies et aux limites séparatives sont modifiés pour correspondre à une implantation plus en adéquation avec la destination de la future zone de centralité (indice pour l'alignement par rapport aux voies passe de 9 - pas de règle fixée - à 0 - alignement obligatoire sauf cas particuliers - ; indice pour l'alignement par rapport aux limites séparatives passe de 1 - alignement ou retrait de 3 m minimum - à 0 - alignement sans vue ou retrait de 3 m avec vue secondaire ou 6 m avec vue principale -).

L'indice d'emprise au sol est modifié pour être en adéquation avec la destination de la future zone de centralité (indice passe de A - permettant une emprise au sol de 80% de la parcelle - à P - permettant une emprise au sol de 100% dans la bande principale de 15 m de profondeur et de 20% dans le restant-). L'indice des hauteurs est modifié pour être en adéquation avec les hauteurs déjà présentes dans la future zone de centralité (indice nr - pas de règle - passe à b3 - hauteur donnée en fonction de la destination du rdc et de l'emprise de la voie avec un maximum à 20 m-).

Le plan de mixité sociale et le plan des secteurs à typologie de logements spécifiques ont été modifiés en conséquence.

2. Mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs

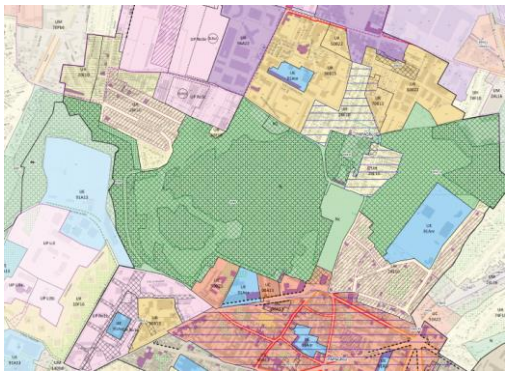
Portée de la modification : ROMAINVILLE

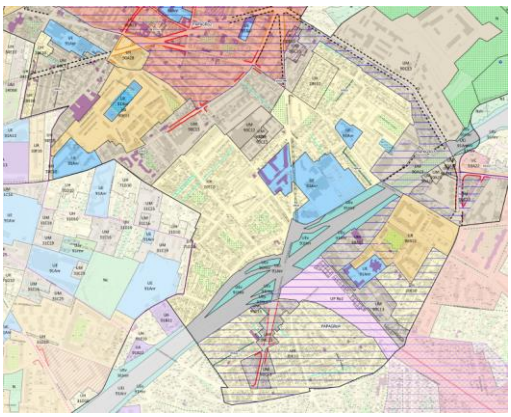
Changement des indices d'emprise au sol et de nature en ville en zone d'habitat pavillonnaire UH (indice E à T)

Pièce concernée et numéro :

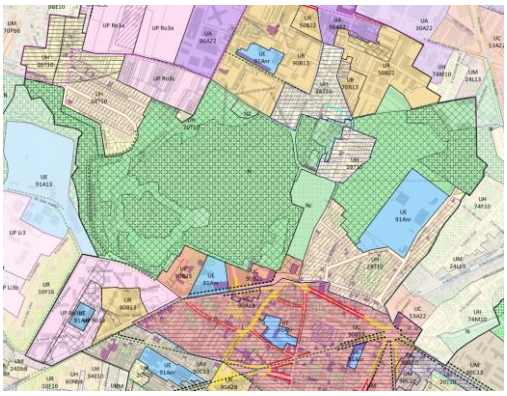
- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.10 Plan zonage Romainville

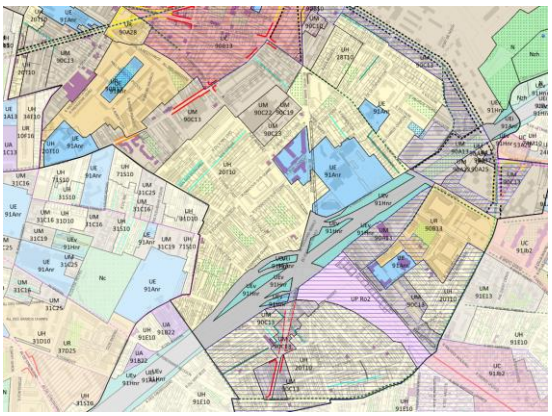
Identification de l'état existant :





Proposition de modification en modification 2 :





Justification de la modification demandée :

La zone UH de Romainville représente une superficie d'environ 60 hectares, soit 17% de la commune (22% de la zone constructible).
Sur environ 2100 parcelles, la superficie moyenne des terrains de cette zone est de 279 m². A noter que plusieurs résidences d'habitat social sont inscrites dans cette zone pour des raisons de continuité territoriale de la zone, et occupent des parcelles de taille conséquente (entre 0,3 et 1,2 hectare) ce qui tire la moyenne vers le haut.
- 50% des terrains ont une taille inférieure à 203 m², et un quart fait plus de 300 m².
- Les deux tiers des terrains de la zone ont une superficie inférieure à 250 m².

Actuellement les densités générées par des projets regroupant plusieurs parcelles contiguës ne correspondent pas aux formes urbaines majoritaires dans cette zone, à savoir de l'habitat individuel pavillonnaire avec jardin privatif. Cette règle d'emprise au sol dégressive permet de mieux respecter les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en matière de préservation de ce type de tissu urbain, tout en orientant le développement de la commune vers les secteurs centraux et mixtes.

- Depuis 2013, de nombreux projets autorisés dans la zone UH en question
- Les zones de 500m autour des stations comprennent également des zones de centralité (UC) et mixtes (UM), qui ont permis et permettront une densification à venir
- Les droits à construire projetés permettent de maintenir une constructibilité équivalente pour les petits terrains, objectifs de préservation des formes urbaines pavillonnaires

3. Adapter les destinations des constructions autorisées

Portée de la modification : PRE SAINT-GERVAIS

Modification destinations autorisées en zone UA, UC et UM

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.147, 152 et 169

Identification de l'état existant :

En zone UC :

			nuisances pour le voisinage.
Entrepôt		À Pantin	**À Bagnolet, Bobigny, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Romainville,** à condition d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes et autorisées sur la zone. **Aux Lilas,** à condition que la construction ne soit pas à destination exclusive d'entrepôt. **À Bondy,** à condition d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques autorisées sur la zone.
	Dans toutes		

En zone UM :

Entrepôt		À Bondy, Pantin	**À Bagnolet, Bobigny, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Romainville,** à condition d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques autorisées sur la zone. **Aux Lilas,** à condition d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques autorisées sur la zone et que la construction ne soit pas à destination exclusive d'entrepôt.

En zone UA :

Entrepôt	À Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas Montreuil, Pantin, Romainville		**À Bobigny et Noisy-le-Sec,** à condition d'être directement liées au fonctionnement d'activités économiques présentes et autorisées sur la zone, et de ne pas constituer une emprise de plus de 30% de l'emprise totale des bâtiments sur le *terrain*. **À Bagnolet**, à condition d'être directement liées au fonctionnement d'activités économiques autorisées sur la zone

3. Adapter les destinations des constructions autorisées

Portée de la modification : PRE SAINT-GERVAIS

Modification destinations autorisées en zone UA, UC et UM

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.147, 152 et 169

Proposition de modification en modification 2 :

En zone UC :

Entrepôt		À Pantin et au Pré Saint-Gervais	**À Bagnolet, Bobigny, ~~Le Pré Saint-Gervais,~~ Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Romainville,** à condition d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes et autorisées sur la zone. **Aux Lilas,** à condition que la construction ne soit pas à destination exclusive d'entrepôt. **À Bondy,** à condition d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques autorisées sur la zone.

En zone UM :

Entrepôt		À Bondy, Pantin, Le Pré Saint-Gervais	**À Bagnolet, Bobigny, ~~Le Pré Saint-Gervais,~~ Montreuil, Noisy-le-Sec, Romainville,** à condition d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques autorisées sur la zone. **Aux Lilas,** à condition d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques autorisées sur la zone et que la construction ne soit pas à destination exclusive d'entrepôt.

En zone UA :

Entrepôt	À Bondy, ~~Le Pré Saint-Gervais~~, Les Lilas Montreuil, Pantin, Romainville	Au Pré Saint-Gervais	**À Bobigny et Noisy-le-Sec,** à condition d'être directement liées au fonctionnement d'activités économiques présentes et autorisées sur la zone, et de ne pas constituer une emprise de plus de 30% de l'emprise totale des bâtiments sur le *terrain*. **À Bagnolet**, à condition d'être directement liées au fonctionnement d'activités économiques autorisées sur la zone

Justification de la modification demandée :

L'objectif de cette modification est d'affiner les types de destinations et d'activités autorisées dans les zones d'activités économiques (UA), de centralité (UC) et mixtes (UM) en cohérence avec le tissu existant.

3. Adapter les destinations des constructions autorisées

Portée de la modification : LES LILAS - PANTIN

Interdiction de la sous-destination hébergement au sein de la zone UE des Lilas et de Pantin

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.172

Identification de l'état existant :

			fonctionnement ou le gardiennage des installations.
Hébergement	À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville en UE	À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville en UEv, UEh et UEi et à Montreuil.	
Commerces et activités de			

Proposition de modification en modification 2 :

			fonctionnement ou le gardiennage des installations.
Hébergement	À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, ~~Les Lilas,~~ Noisy-le-Sec, ~~Pantin,~~ Romainville en UE	À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, ~~Les Lilas~~, Noisy-le-Sec, ~~Pantin~~, Romainville en UEv, UEh et UEi et à Montreuil, aux Lilas et Pantin.	

Justification de la modification demandée :

Les communes des Lilas et de Pantin, à l'instar de Montreuil, ne souhaitent pas autoriser la sous-destination « hébergement » au sein de leurs zones d'équipement UE.

3. Adapter les destinations des constructions autorisées

Portée de la modification : PANTIN

Modification du zonage depuis la zone UEi 91Anr (infrastructure) à la zone UC 00Pb3 (centralité), en articulation avec les formes urbaines autorisées le long de la rue Denis Papin.

Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.9 Plan zonage Pantin
- 6.9.d Pantin Secteurs à typologie de logements spécifiques
- 6.12 Plan Est Ensemble – Mixité Sociale

Justification de la modification demandée :

L'objectif de cette modification est de permettre la constructibilité du 40 rue Denis Papin (parcelle H64) en continuité du tissu constitué le long de la rue Denis Papin. Cela implique principalement :

- Autoriser la destination «équipement d'intérêt collectif et services publics» et en particulier la sous-destination «autre équipement recevant du public» afin de permettre la programmation d'une antenne jeunesse, d'un musée numérique et d'un espace scénique. –
- Autoriser la destination «commerce et activité de service» et en particulier la sous-destination «restauration» afin de permettre la programmation d'un café.
- Autoriser la destination « logement et hébergement »

Les indices d'alignement par rapport aux voies et aux limites séparatives sont modifiés pour correspondre à une implantation plus en adéquation avec la destination de la future zone de centralité (indice pour l'alignement par rapport aux voies passe de 9 - pas de règle fixée - à 0 - alignement obligatoire sauf cas particuliers - ; indice pour l'alignement par rapport aux limites séparatives passe de 1 - alignement ou retrait de 3 m minimum - à 0 - alignement sans vue ou retrait de 3 m avec vue secondaire ou 6 m avec vue principale -).

L'indice d'emprise au sol est modifié pour être en adéquation avec la destination de la future zone de centralité (indice passe de A - permettant une emprise au sol de 80% de la parcelle - à P - permettant une emprise au sol de 100% dans la bande principale de 15 m de profondeur et de 20% dans le restant-).

L'indice des hauteurs est modifié pour être en adéquation avec les hauteurs déjà présentes dans la future zone de centralité (indice nr - pas de règle - passe à b3 - hauteur donnée en fonction de la destination du rdc et de l'emprise de la voie avec un maximum à 20 m-).

Le plan de mixité sociale et le plan des secteurs à typologie de logements spécifiques ont été modifiés en conséquence.

3. Adapter les destinations des constructions autorisées

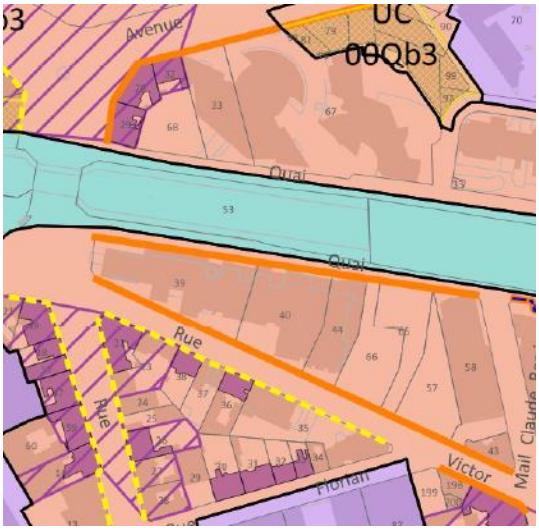
Portée de la modification : PANTIN

Classement du Centre national de la danse (CND), situé au 1-7 rue Victor Hugo, dans la zone réservée aux équipements

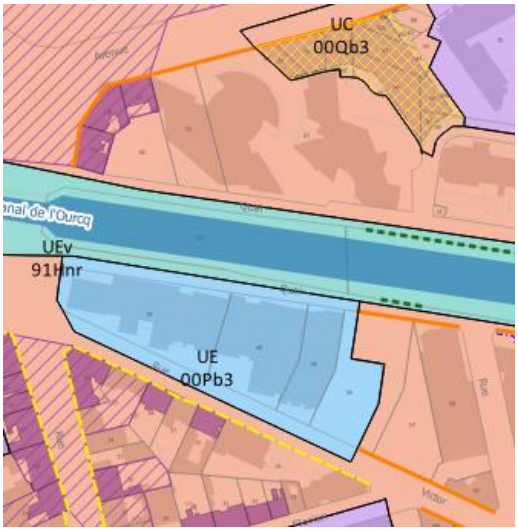
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.9 Plan zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

La modification du zonage des parcelles AN39, AN40, AN44 et AN66 (1-7 rue Victor Hugo (Centre National de la Danse)) implique le passage de la zone de centralité UC 00Pb3 permettant le logement à la zone d'équipement UE 00Pb3 interdisant le logement. Seuls les destinations autorisées sont modifiées. Les indices de cette zone restent les mêmes qu'au sein de PLUi actuellement en vigueur.

Ce changement de zonage vise à pérenniser l'implantation du Centre national de la danse (CND) en interdisant les sous-destination logement et hébergement comme destinations possibles sur cette parcelle.

3. Adapter les destinations des constructions autorisées

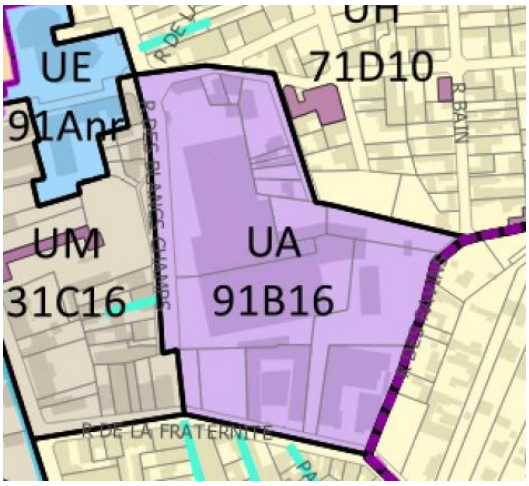
Portée de la modification : BAGNOLET

Changement de zonage des parcelles cadastrées section AE n° 83 à 87 et n°93 du zonage d'activités économiques UA à zone d'habitat pavillonnaire UH

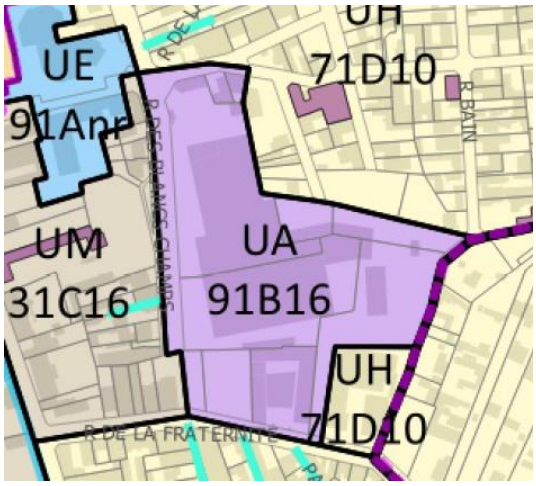
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.2 Plan zonage Bagnolet

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Il s'agit ici de corriger l'erreur matérielle de zonage, impactant l'impasse Désiré Vienot. Ce secteur comprend cinq parcelles (situées du côté gauche de l'impasse Désiré Vienot) Ces parcelles sont aujourd'hui occupées par de l'habitat privé, mais se retrouvent par erreur en zone UA (activité). La parcelle AE93 se situe à l'intérieur d'une zone UA (zone destinée à l'activité économique), cependant son occupation correspond à de l'habitat individuel et fait écho avec le secteur UH (zone d'habitat pavillonnaire) du côté sud de la rue de la Fraternité et celui de Montreuil à l'Est. Même évolutions d'indice que pour la modification précédente.

La ville souhaite ainsi, faire basculer ces parcelles en zone UH (habitat privé), afin d'avoir une cohérence avec les occupations actuelles et une harmonisation avec le coté droit de l'impasse Désiré Vienot, déjà localisé en zone UH.

Indices actuels : UA 91B16
E. Sol = 70% / Pleine terre = 20% - CBD = 15%
Hauteur = 16 mètres (R+4)

Nouveaux indices : UH 71D10
E. Sol = 50% / Pleine terre = 30% - CBD = 5%
Hauteur = 10 mètres (R+2)

AXE 6
Mettre en œuvre les projets urbains

Accompagner les projets du territoire en cohérence avec la stratégie de développement d'Est Ensemble

Les modifications effectuées dans le cadre de cet axe visent à permettre la mise en œuvre des projets du territoire, à toutes leurs échelles.

Cela passe à la fois par des modifications d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) existantes, la création de nouvelles OAP, mais aussi par la mise en œuvre de dispositifs réglementaires adaptés pour ces sites de projet.

Par ailleurs, les dispositifs réglementaires ont évolué afin d'accompagner les évolutions des projets (règlements des zones de projet (UP), secteurs de plan masse…).

Enfin, un travail sur les emplacements réservés a également été mis en œuvre, afin d'adapter ceux-ci à l'évolution des besoins de la collectivité et de ses projets.

a. Accompagner l'évolution de projets déjà identifiés au sein du PLUi p.149

b. Accompagner, par l'intermédiaire du PLUi, la mise en œuvre de nouveaux projets p.169

c. Accompagner l'évolution des besoins en aménagements d'intérêt général par l'évolution des emplacements réservés p.182

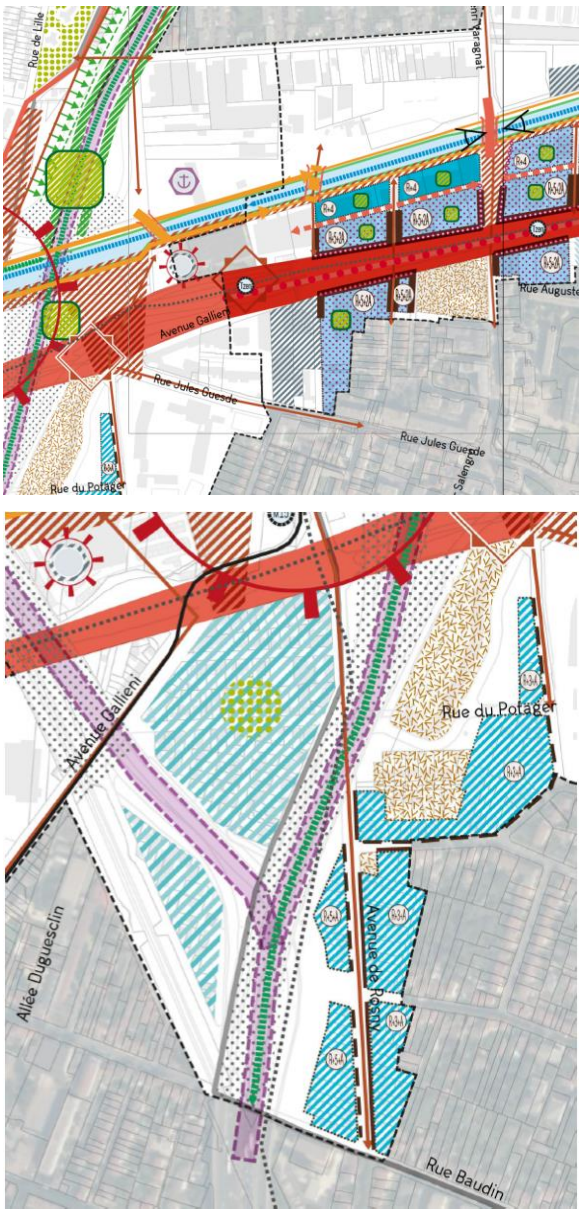
Portée de la modification : PLAINE DE L'OURCQ

Ajustement des périmètres des OAP Pont de Bondy et Canal/Avenue Gallieni

Pièce concernée et numéro :

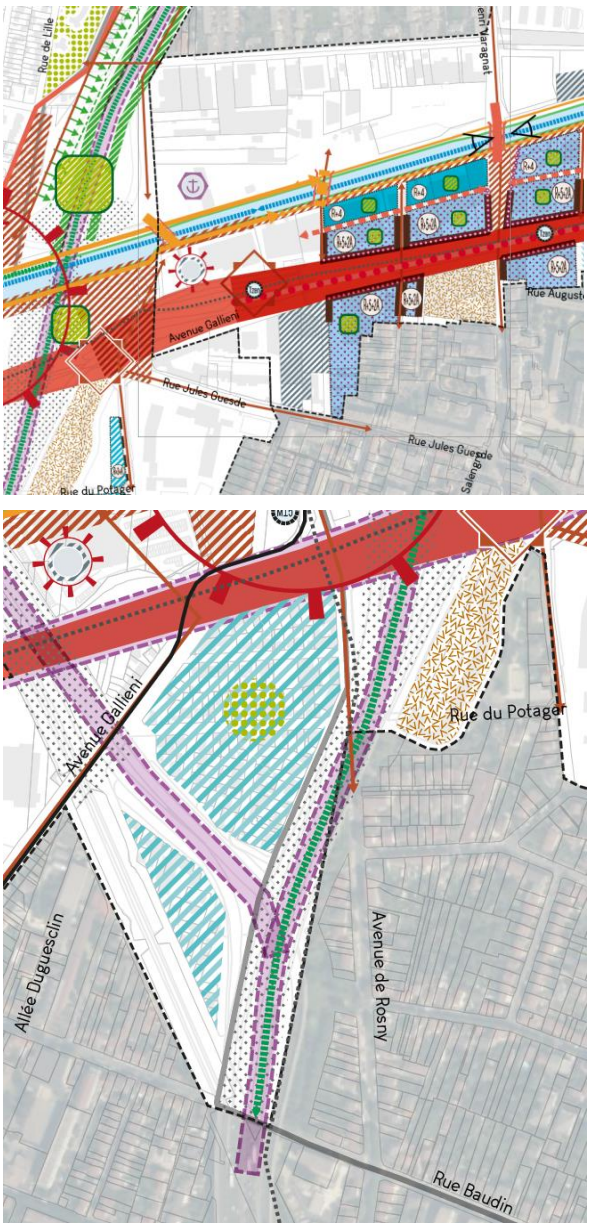
- 4.3 OAP sectorielles

Identification de l'état existant :



Périmètre OAP

Proposition de modification en modification 2 :



Périmètre OAP

Justification de la modification demandée :

L'ajustement du périmètre vise à mettre en cohérence les secteurs d'OAP avec les périmètres retenus pour les études urbaines sur chacun de ces secteurs.

Le périmètre de l'OAP Pont de Bondy est également ajusté sur la partie sud-est du secteur, au sein du secteur 2 « Mainguy-Petit-Noisy » en raison de l'évolution des projets et en compatibilité avec le changement de zonage réalisé dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi.

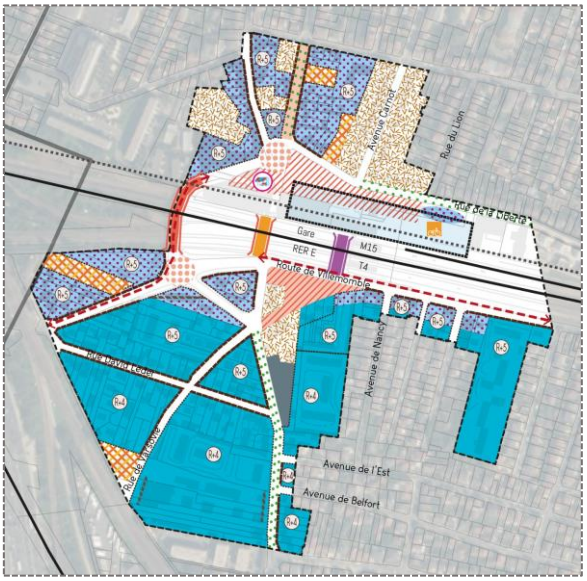
Portée de la modification : PLAINE DE L'OURCQ - BONDY

Actualisation de la carte de l'OAP Gare de Bondy en fonction de l'évolution des projets

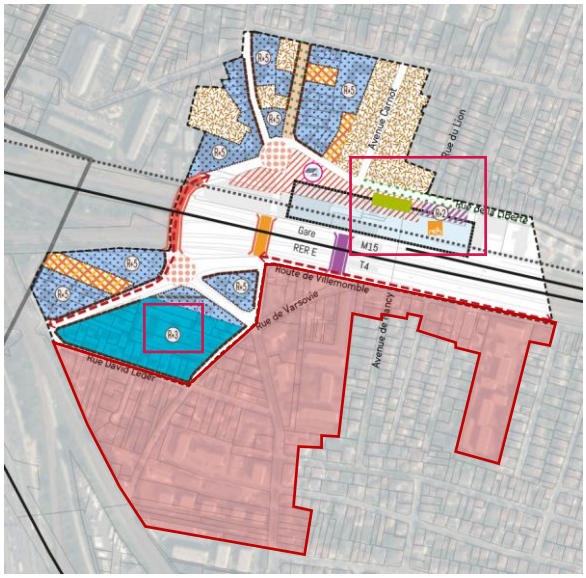
Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP Sectorielles

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Équipement ou commerces/activités de service ou tertiaire en rez-de-chaussée, activités tertiaires à partir du R+1

Espace vert ou piéton à créer

Jusqu'à R+3 maximum

Situation des modifications (hors changement de périmètre)

Partie supprimée de l'OAP en compatibilité avec les évolutions du plan de zonage

Justification de la modification demandée :

Cette modification vise à faire évoluer l'OAP au regard de l'évolution du projet sur le secteur de la Gare de Bondy. Ainsi, les modifications sont de trois ordres :

- un ajustement du périmètre de l'OAP sur sa partie sud, afin de prendre en compte l'évolution des projets : les modifications de zonage réalisés dans le cadre de la présente procédure de modification induisent une temporisation de la densification sur ce secteur,
- un ajustement des hauteurs maximales des constructions afin d'assurer une densification du secteur gare en harmonie avec le tissu pavillonnaire préexistant et dans l'objectif d'une bonne valorisation paysagère des futures constructions,
- l'identification d'une nouvelle programmation à destination principalement d'activités tertiaires sur un îlot donnant sur le parvis de la gare, afin de développer une meilleure mixité fonctionnelle sur le secteur,
- la création d'un espace vert ou piéton sur le parvis de la gare, permettant une valorisation de la nature en ville.

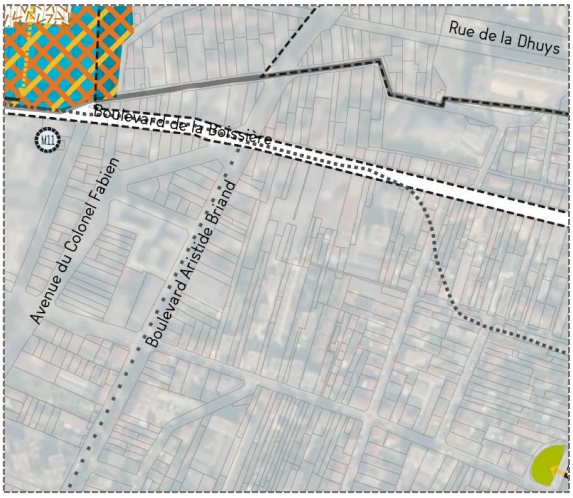
Portée de la modification : PARC DES HAUTEURS - MONTREUIL

Modification de l'OAP « Prolongement ligne 11 » dans le sens d'une meilleure préservation des tissus de faubourg du secteur Boissière-Aristide Briand

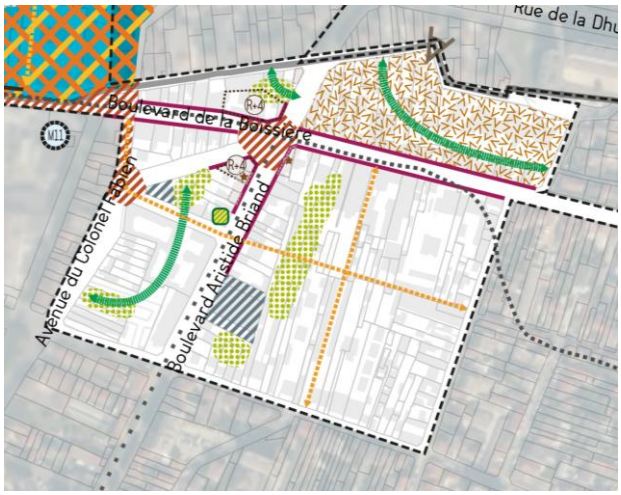
Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP Sectorielles

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Nouveaux éléments de légende et éléments de légende complétés :

Populations
Logements
Equipements
Densités

Préserver et revitaliser les caractéristiques des tissus pavillonnaires par le maintien de la végétalisation, la préservation des jardins privés ou partagés.

Favoriser un projet d'intérêt collectif répondant aux échelles locales et/ou métropolitaine

Economie
Emplois
commerces

Maintenir des RDC actifs et à vocation commerciale

Environnement
Santé
Energie

Végétaliser les cœurs d'îlots

Connecter les cœurs d'îlots entre eux

Végétaliser les espaces publics par un renforcement des surfaces de pleine-terre, ceci afin d'en améliorer les fonctionnalités écologiques

Mobilités
Coupures urbaines

Requalifier les espaces publics et ordonner les mobilités au profit des modes actifs

Sente verte à créer

Paysages
Patrimoine
Citoyenneté

Patrimoine :

Bâti existant à préserver et à valoriser pour sa qualité architecturale

Forme urbaine :

Bâti existant à préserver et à améliorer pour son rôle urbain et identitaire avec la possibilité de surrélever et/ou d'extension

R+4 Hauteur des constructions entre R+3 et R+4

(Les règles concernant les hauteurs inscrites dans l'OAP permettent de déroger, sur ce secteur, aux règles des hauteurs définies dans le règlement et le zonage)

Paysage :

Cônes de vue à préserver ou à créer ; créer des effets belvédères

Portée de la modification : PARC DES HAUTEURS - MONTREUIL

Modification de l'OAP « Prolongement ligne 11 » dans le sens d'une meilleure préservation des tissus de faubourg du secteur Boissière-Aristide Briand

Justification de la modification demandée :

Le carrefour Aristide Briand Boissière, situé à l'Est de la station de métro Hôpital, est un quartier en limite communale de Montreuil et Noisy-le-Sec. Il bénéficie d'une dynamique liée à l'implantation de commerces de proximité et de la présence de l'Hôpital intercommunal de Montreuil.

L'objectif est de limiter un renouvellement urbain de nature à effacer l'identité de ce quartier. Pour accompagner sa transformation et son attractivité liée à la station de métro 11, plusieurs modifications de l'OAP sont mises en œuvre :

- L'OAP repère certains bâtis du tissu faubourien à préserver garant de la mémoire de ce quartier.
- L'OAP repère les équipements d'intérêt collectif qui vont jouer un rôle à l'échelle locale ou métropolitaine.
- L'OAP autorise un gabarit à R+4 (au lieu de R+3) avec un filet de hauteur pour intensifier le carrefour.
- L'OAP repère les linéaires de commerces pour le maintien de la vie locale. Un linéaire actif viendra renforcer cette attention dans le plan de zonage au niveau du carrefour Aristide Briand Boissière

Les objectifs de ce quartier portent aussi sur la valorisation des jardins privés existants dans les tissus pavillonnaires et des espaces végétalisés en cœur d'îlot. Elle incite également pour la renaturation d'emprises aujourd'hui imperméables afin de limiter les effets d'îlots de chaleur.

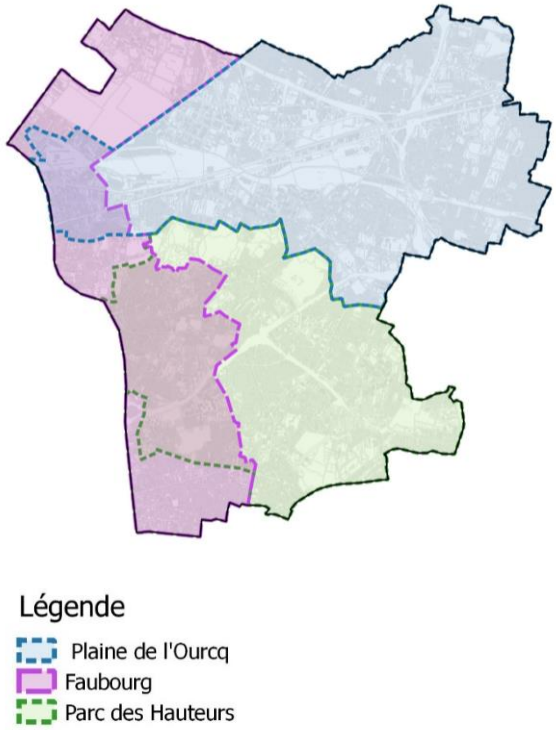
Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Modification des limites entre les trois territoires d'entraînement

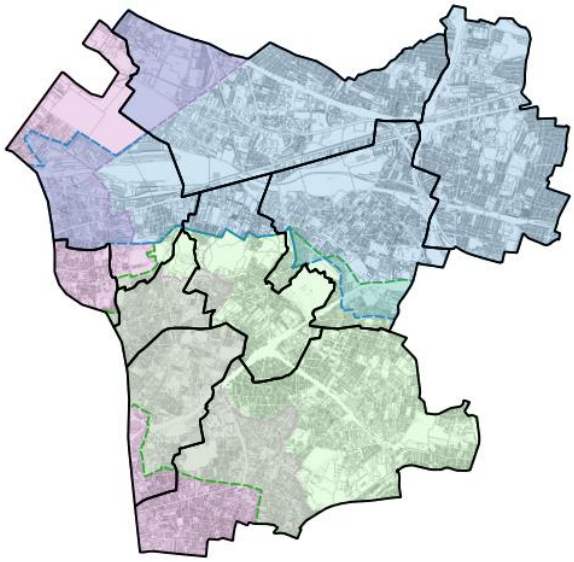
Pièce concernée et numéro :

- 4.2 OAP Territoires

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Le périmètre des trois territoires d'entraînement de l'OAP Territoires sont ajustés sur trois secteurs distincts, pour les raisons suivantes, suivant des logiques territoriales et d'aménagement :

- La redélimitation de la limite entre les territoires Plaine de l'Ourcq et Parc Des Hauteurs est mise en œuvre pour ajuster l'intégration des coteaux du plateau de Romainville au nord et le parc des Guillaumes situé au sud de l'autoroute A3 qui appartiennent aux caractéristiques physiques du territoire Parc des Hauteurs et sur lesquels doivent s'appliquer les prescriptions de l'OAP Parc des Hauteurs.

- La redélimitation de la limite entre les territoires Plaine de l'Ourcq et Faubourg est motivée par le fait que l'ensemble des projets portés sur le secteur (Campus de l'illustration, extension de l'hôpital Avicenne, PRU Grand Quadrilatère, Plaine des Sports) font tous partie du projet de Projet Partenarial d'Aménagement de la Plaine de l'Ourcq ; il convient dès lors de les y rattacher.

- Enfin, la redélimitation du Faubourg avec le Parc des Hauteurs est induite par des logiques territoriales : il s'agit d'intégrer dans le territoire d'entraînement du Faubourg le centre-ville bicéphale de Montreuil, marqué par les entités que sont la Croix de Chavaux et le quartier de la Mairie, et d'y intégrer l'entrée ville sud qui fonctionne avec le centre-ville. Ces secteurs sont situés en contrebas du Plateau et donc ne faisaient pas partie de l'entité géographique du Parc des hauteurs.

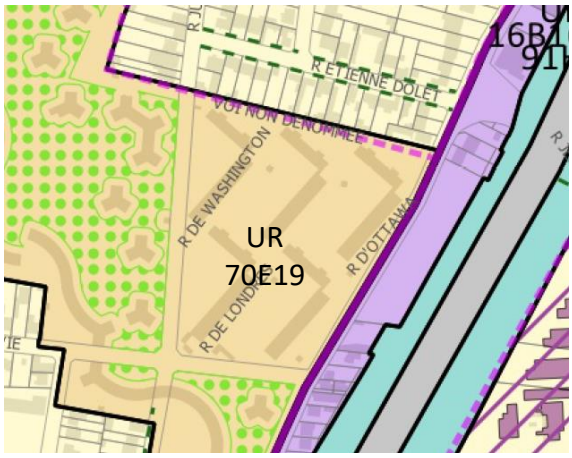
Portée de la modification : BOBIGNY

Modification du zonage du quartier des Equerres

Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.3 Plan zonage Bobigny

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Conformément au plan guide du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) de l'Abreuvoir, validé en 2019, après deux ans d'études et de concertation, dans le cadre du protocole de préfiguration de l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU), le changement d'indice vise la réalisation d'un projet de démolition-reconstruction, dont les formes urbaines seront contemporaines et nécessitent de revoir les règles d'emprise au sol, d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et de hauteur maximale des constructions.

Indices actuels : UR70E19
Emprise au sol= 40 % - Pleine terre=40% -Coefficient de biotope =0%
Hauteur= 19 mètres (R+5)

Nouveaux indices : UR20D22
Emprise au sol =50% - Pleine terre=30% - Coefficient de biotope =5%
Hauteur= 22 mètres (R+6)

a. Accompagner l'évolution de projets déjà identifiés au sein du PLUi

Portée de la modification : MONTREUIL

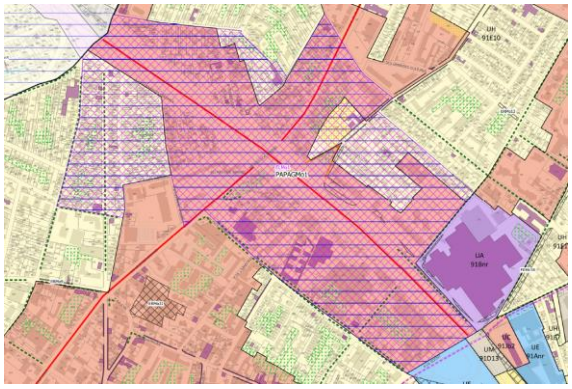
Création d'un Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) aux abords du futur tramway T1

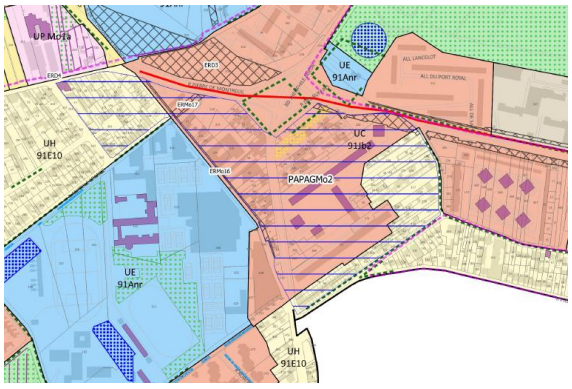
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil
- 6.15 Liste des emplacements réservés
- 6.16 Atlas des emplacements réservés

Identification de l'état existant :

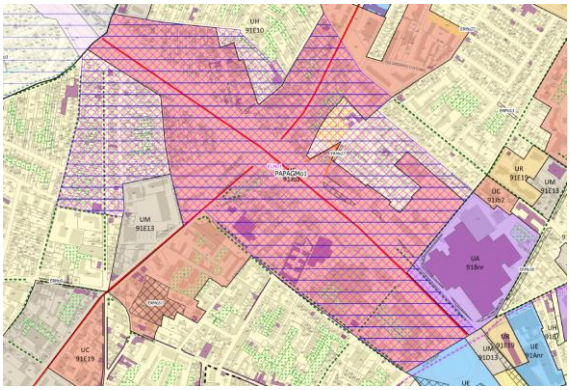


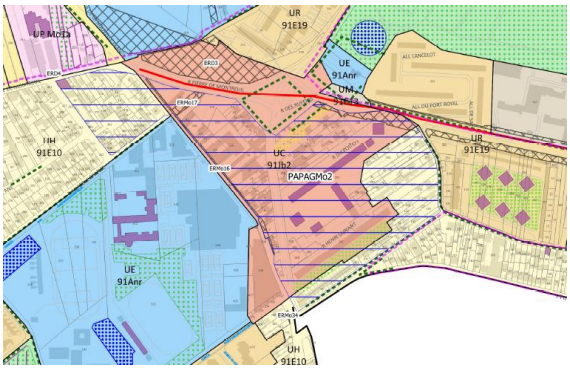




Proposition de modification en modification 2 :







Portée de la modification : MONTREUIL

Création d'un Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) aux abords du futur tramway T1

Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil
- 6.15 Liste des emplacements réservés
- 6.16 Atlas des emplacements réservés

Justification de la modification demandée :

Une étude urbaine en concertation avec les populations étant en cours sur le secteur des délaissés du T1, le Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) des abords du futur tramway T1 permet de préserver l'évolution de cette partie de Montreuil pendant la durée de la définition des orientations et évolutions souhaitables. L'objectif est de répondre aux objectifs du Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) et d'être en cohérence avec les orientations et programmations du futur Plan guide des abords du tramway T1. L'enjeu est de garantir et prévenir la meilleure articulation entre l'arrivée des transports collectifs structurants et les mutations urbaines.
Le périmètre d'attente proposé est donc directement concerné par les aménagements induits par le prolongement du tramway T1. Les travaux de démolition des anciennes infrastructures autoroutières de l'A186 ont fait émerger de vastes emprises amenées à muter dans les prochaines années.

Le secteur en question s'étend sur une superficie de 49,55 hectares.

Il comprend des îlots situés au Nord et au Sud de la future avenue du tramway traversant différents quartiers :
- Une emprise de 36,5 hectares aux abords de l'ex-A186, du carrefour des Trois communes en limite avec Romainville, puis Aristide Briand et jusqu'à la rue de Rosny,
- Une emprise de 8,68 hectares aux abords du carrefour Théophile Sueur,
- Une emprise de 4,37 hectares dans la pente des Ruffins jusqu'à la limite avec Fontenay-sous-Bois.

Cette reconfiguration des quartiers via de nouvelles infrastructures viaires va conduire à des mutabilités importantes dont il convient de définir les conditions d'évolution. Cela va notamment permettre de nouvelles coutures urbaines et resituer des liens Nord-Sud au niveau des espaces publics.
Le projet d'aménagement du secteur nécessite donc la définition du niveau de constructibilité adéquat autour d'un axe de transport en commun structurant, mais aussi d'aménités offertes aux habitants actuels et futurs, et de nature à améliorer leur cadre de vie tout en augmentant les ratios de nature en ville et d'équipements.
Une étude urbaine menée par Est Ensemble en 2021 et 2022 prend en considération cette traversée du haut Montreuil d'Ouest en Est pour réfléchir aux mutations à venir dans le quartier

Ce PAPAG interdit toute nouvelle construction ou extension de constructions existantes dans la limite de 50m² de surface de plancher et il sera levé en date du 1er juin 2027 (durée de 5 ans).
Les règles d'urbanisme seront alors ajustées pour répondre aux enjeux définis et co-construits avec les habitants et les partenaires institutionnels dans le cadre de l'étude urbaine concertée aux abords du prolongement du tramway T1.

a. Accompagner l'évolution de projets déjà identifiés au sein du PLUi

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Permettre le projet pôle Gare à Noisy-le-Sec

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.172

Proposition de modification en modification 2 :

Identification de l'état existant :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition…
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			**Dans toutes les communes,** à condition que ces constructions soient liées à des projets de transports collectifs souterrains.
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			**Dans toutes les communes,** à condition que ces constructions soient liées à des projets de transports collectifs souterrains.

Proposition de modification en modification 2 :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition…
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			**Dans toutes les communes,** à condition que ces constructions soient liées à des projets de transports collectifs souterrains. **Dans toutes les communes en UEi,** à condition que ces constructions soient liées à des projets de transports collectif ferroviaire.
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			**Dans toutes les communes,** à condition que ces constructions soient liées à des projets de transports collectifs souterrains. **Dans toutes les communes en UEi,** à condition que ces constructions soient liées à des projets de transport collectif ferroviaire.

Justification de la modification demandée :

Les zones UEi correspondent aux grandes infrastructures routières et ferroviaires du Territoire et intègrent pour certaines d'entre elles des gares du réseau ferré francilien qui pourront être amenées à connaître des projets de requalification ou d'extension dans les années à venir mais qui ne présentent pas d'infrastructures en sous-terrain afin d'être plus cohérent et de permettre l'évolution de ces pôles structurants, en espace de vie qualitatif pour les voyageurs avec la possibilité de création de nouveaux petits commerces : il est procédé à l'ajustement de la règle en autorisant l'artisanat et le commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la zone UEi à condition qu'ils soient liés au projet de transport collectif ferroviaire.

Portée de la modification : PANTIN

Ajustement d'un linéaire de commerces et d'activités de services à créer au 48-50 rue Cartier Bresson

Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.9 Plan zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Les linéaires de commerce et d'activité de services à créer obligatoirement peuvent mettre en difficulté les capacités économiques de portage de nouveau projet immobilier. Il s'agit d'une programmation de bail réel solidaire (BRS) qui est actée où la programmation commerciale ou artisanale sera recherchée sans néanmoins l'imposer.
La modification a pour objectif de supprimer le linéaire de commerces et d'activités de services à créer (filet orange continu) sur les parcelles K 22 et K 23 sises 48-50 rue Cartier Bresson afin de ne pas obérer de futurs projets en imposant du commerces en rdc mais aussi afin de prendre en compte la localisation des parcelles qui n'est pas située sur un linéaire commercial que la Ville souhaite développer. Par ailleurs, les prix de sortie des commerces sont moins importants que ceux des logements et dans la recherche d'une balance économique d'une opération il est plus intéressant de laisser la réflexion de cette possibilité sans l'imposer avec l'opérateur immobilier

a. Accompagner l'évolution de projets déjà identifiés au sein du PLUi

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Ajuster les règles d'emprise au sol en Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) pour les constructions dont le rez-de-chaussée est occupé entièrement par la sous-destination Artisanat et commerce de détail et/ou de la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics.

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.229

Identification de l'état existant :

- L'emprise au sol de la future construction pourra couvrir la totalité de l'emprise représentée au document graphique sous réserve d'une destination artisanat et commerce de détail sur la totalité du rez-de-chaussée de la construction, hors espace de desserte ainsi que des locaux techniques et communs du rez-de-chaussée.

Proposition de modification en modification 2 :

- ~~L'emprise au sol de la future construction pourra couvrir la totalité de l'emprise représentée au document graphique sous réserve d'une destination artisanat et commerce de détail sur la totalité du rez-de-chaussée de la construction, hors espace de desserte ainsi que des locaux techniques et communs du rez-de-chaussée.~~

- En zone d'aménagement concerté (ZAC), l'emprise au sol de la future construction pourra couvrir la totalité de l'emprise représentée au document graphique sous réserve de la sous-destination Artisanat et commerce de détail et/ou de la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception de la sous-destination Autres équipements recevant du public), sur la totalité du rez-de-chaussée de la construction, hors espace de desserte ainsi que des locaux techniques et communs du rez-de-chaussée.

Justification de la modification demandée :

L'objectif est d'élargir la règle existante pour permettre le développement de projets présentant des crèches en plus de locaux à sous-destination artisanat et commerce de détail mais uniquement en ZAC.

a. Accompagner l'évolution de projets déjà identifiés au sein du PLUi

Portée de la modification : PANTIN

Modification du zonage Uei 91Anr (infrastructure) au zonage UC 00Pb3 (centralité) au sein de la ZAC Ecoquartier

Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.9 Plan zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

L'objectif est de permettre la constructibilité du lot 10a en cohérence avec le tissu bâti le long de la rue Cartier Bresson (parcelles N23, N24, N59, N58 et N19, situées en ZAC Ecoquartier Gare de Pantin). Cela implique principalement d'autoriser la destination «logement» et en particulier la sous-destination «Hébergement ».
Ces évolutions s'inscrivent dans le cadre d'un projet global à réaliser dans un futur proche : Cette opération pionnière, constitue la première phase d'un projet urbain qui s'étendra sur 43 ha. La programmation prévisionnelle de la Zone d'Aménagement Concertée comprend environ 1 500 logements (dont 33 % seront sociaux), environ 135 000 m2 de locaux d'activités, de commerces, de services et de bureaux, 5 hectares d'espaces public, un groupe scolaire et une passerelle urbaine. Une seconde modification du PLUI sera nécessaire afin d'ouvrir à l'urbanisation une partie du périmètre et sera effectuée dès que le plan d'aménagement d'ensemble sera stabilisé.

La modification consiste en un passage de la zone des emprises des grandes infrastructures routières et ferroviaires (UEi) à la zone de centralité (UC) afin de permettre la création de logement et d'hébergement. Les indices d'alignement par rapport aux voies et aux limites séparatives sont modifiés pour correspondre à une implantation plus en adéquation avec la destination de la future zone de centralité (indice pour l'alignement par rapport aux voies passe de 9 - pas de règle fixée - à 0 - alignement obligatoire sauf cas particuliers - ; indice pour l'alignement par rapport aux limites séparatives passe de 1 - alignement ou retrait de 3 m minimum - à 0 - alignement sans vue ou retrait de 3 m avec vue secondaire ou 6 m avec vue principale -). L'indice d'emprise au sol est modifié pour être en adéquation avec la destination de la future zone de centralité (indice passe de A - permettant une emprise au sol de 80% de la parcelle - à P - permettant une emprise au sol de 100% dans la bande principale de 15 m de profondeur et de 20% dans le restant-). L'indice des hauteurs est modifié pour être en adéquation avec les hauteurs déjà présentes dans la future zone de centralité (indice nr - pas de règle - passe à b3 - hauteur donnée en fonction de la destination du rdc et de l'emprise de la voie avec un maximum à 20 m-).

a. Accompagner l'évolution de projets déjà identifiés au sein du PLUi

Portée de la modification : PANTIN

Suppression d'une partie des servitudes de localisation SLpa3 et SLpa4, ayant pour objet la création d'un espace vert et d'un équipement scolaire au bénéfice de la commune,

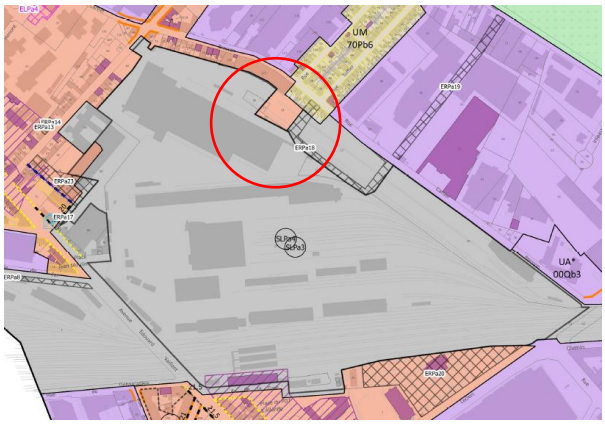
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.9 Plan zonage Pantin
- 6.15 Liste des emplacements réservés
- 6.16 Atlas des emplacements réservés

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

L'objectif est de permettre la constructibilité du lot 10a en cohérence avec le tissu bâti le long de la rue Cartier Bresson, sur les parcelles N23, N24, N59, N58 et N19, situées en ZAC Ecoquartier Gare de Pantin.

Suppression des servitudes de localisation SLpa3 et SLpa4 ayant pour objet la création d'un espace vert et d'un équipement scolaire au bénéfice de la commune sur le futur lot 10A de la ZAC Ecoquartier afin d'éviter une fragilité juridique lors de l'instruction du futur permis de construire du lot 10A. La réalisation de ce projet du lot 10A vient s'intégrer dans le projet d'Ecoquartier dont les contours de l'espace vert est en cours de finalisation.

Eviter une fragilité juridique en ayant des objets différents sur cette parcelle (lot 10A) destinée à accueillir un projet d'hébergement ADOMA.

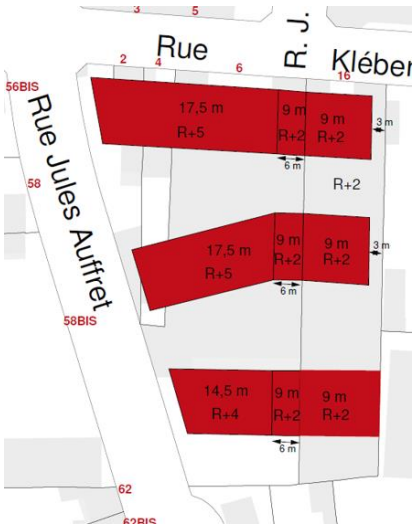
Portée de la modification : PANTIN

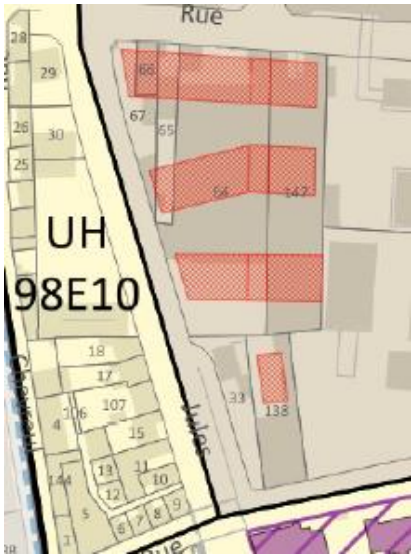
Modification de la volumétrie alternative du plan des volumes alternatifs (Plan 6.9e), à l'angle des rues Jules Auffret et Kléber

Pièce concernée et numéro :

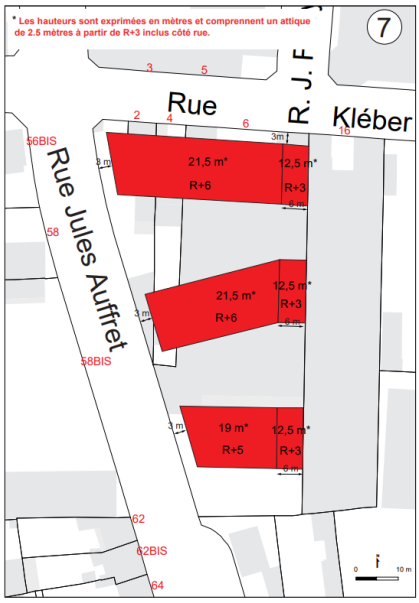
- 6.9.e Plan Pantin – Volume alternatifs

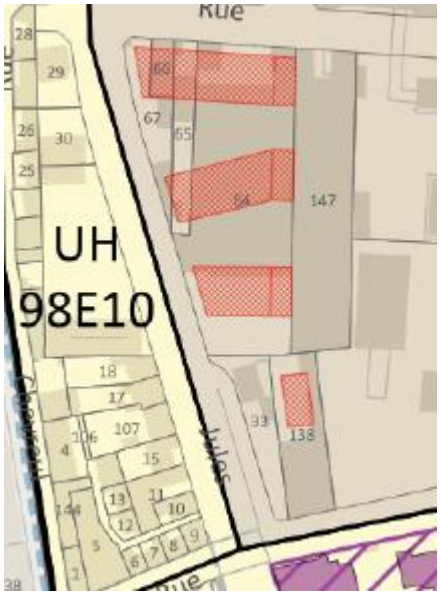
Identification de l'état existant :





Proposition de modification en modification 2 :





Justification de la modification demandée :

Cette modification intervient pour intégrer les derniers éléments de projets sur la mutation de ces parcelles. L'augmentation des hauteurs tient compte des coûts importants de maîtrise foncière et des contraintes du site en matière de développement.

a. Accompagner l'évolution de projets déjà identifiés au sein du PLUi

Portée de la modification : ROMAINVILLE

Modification de règles dans la ZAC de l'Horloge (UPRo3) en fonction de l'avancée des études

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.409

Identification de l'état existant :

a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit
Restauration	Au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d,	Au sein du secteur UPRo3e
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d,	Au sein du secteur UPRo3e

c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des nus des façades des constructions doit se situer :

- Soit sur les limites séparatives en cas de murs aveugles ou percés de jours de souffrance
- soit en retrait des limites séparatives en respectant :
  - D = (H-3)/2 > 4 mètres si les façades comportent des vues ;
  - D = (H-3)/2 > 2,5 mètres en cas de murs aveugles ou percés de jours de souffrance.

Dans tous les cas, les nus des façades des constructions peuvent être implantées en surplomb d'une propriété voisine lorsque les deux propriétaires voisins concluent une servitude de surplomb (de droit privé).

Proposition de modification en modification 2 :

a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit
Restauration	Au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d, ~~UPRo3e~~	~~Au sein du secteur UPRo3e~~
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d, ~~UPRo3e~~	~~Au sein du secteur UPRo3e~~

c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

~~L'implantation des nus des façades des constructions doit se situer :~~

- ~~Soit sur les limites séparatives en cas de murs aveugles ou percés de jours de souffrance~~
- ~~soit en retrait des limites séparatives en respectant :~~
  - ~~D = (H-3)/2 > 4 mètres si les façades comportent des vues ;~~
  - ~~D = (H-3)/2 > 2,5 mètres en cas de murs aveugles ou percés de jours de souffrance.~~

~~Dans tous les cas, les nus des façades des constructions peuvent être implantées en surplomb d'une propriété voisine lorsque les deux propriétaires voisins concluent une servitude de surplomb (de droit privé).~~

L'implantation des constructions est possible sur les *limites séparatives* ou en retrait.

En cas de retrait :

- Lorsque la façade ou partie de façade comporte un ou plusieurs éléments *créant des vues*, la distance de retrait minimale est égale à la **moitié de la *hauteur* de la façade ou partie de façade**, avec un **minimum de 6 mètres**.
- Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas d'éléments *créant des vues*, la distance de retrait minimale en tout point est égale au **quart de la *hauteur* de façade ou partie de façade**, avec un **minimum de 3 mètres**.

Portée de la modification : ROMAINVILLE

Modification de règles dans la ZAC de l'Horloge (UPRo3) en fonction de l'avancée des études

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.410

Identification de l'état existant :

d. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance mesurée horizontalement de nu de façade à nu de façade entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inferieure à :

- 8 mètres pour les constructions destinées à l'*habitation*, si le ou les bâtiments comportent des baies et en cas d'un vis-à-vis entre un bâtiment destiné à l'*habitation* comportant des baies et un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné à une ou plusieurs autres destinations des constructions ;
- 4 mètres pour les autres destinations des constructions et dans le cas d'un vis-à-vis entre un mur aveugle d'un bâtiment destiné à l'*habitation* et un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné à une ou plusieurs autres destinations des constructions ;
- 2,5 mètres minimum pour les constructions dont les façades ne créent pas de vues entre elles.

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée, et que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairement des pièces d'*habitation* ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire ;
- aux constructions ou équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...), ces constructions, équipements et ouvrages étant implantés à une distance correspondant aux contraintes architecturales ou fonctionnelles.

Proposition de modification en modification 2 :

d. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale :

- **A la moitié de la *hauteur*** de la construction la plus haute **avec un minimum de 8 mètres**, lorsqu'une des *façades ou partie de façade* comporte un ou plusieurs éléments *créant des vues*.
- **Au quart de la *hauteur*** de la construction la plus haute **avec un minimum de 6 mètres**, lorsque les *façades ou partie de façade* ne comportent pas d'éléments *créant des vues*.

Portée de la modification : ROMAINVILLE

Modification de règles dans la ZAC de l'Horloge (UPRo3) en fonction de l'avancée des études

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.413-414

Identification de l'état existant :

f. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 23 mètres maximum au sein des secteurs UPRo3a (dépassement possible des hauteurs jusqu'à 29,5 mètres sur 25% maximum de l'emprise bâtie)
- 21,5 mètres au sein du secteur UPRo3b (dépassement possible des hauteurs jusqu'à 27 mètres sur 25% maximum de l'emprise bâtie)
- 12 mètres au sein du secteur UPRo3c (dépassement possible des hauteurs jusqu'à 15 mètres sur 25% maximum de l'emprise bâtie)
- 19,5 mètres sur une profondeur de 20 mètres comptée depuis le filet de hauteur maximale autorisée figurant sur le document graphique.
- 32 mètres au sein du secteur UPRo3d,
- 22 mètres au sein du secteur UPRo3e,

Proposition de modification en modification 2 :

f. Hauteur des constructions

Par dérogation aux définitions inscrites dans le dictionnaire du PLUi, la hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre le niveau du terrain une fois aménagé et tout point d'un bâtiment, exception faite des ouvrages de superstructures, tels que souches de cheminées, sortie de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères et équipements de sécurité.

En UPRo3e, la hauteur est mesurée en tout point du bâtiment par rapport au point le plus bas de la future voie publique attenante à chaque bâtiment, dite « voie nord-sud » figurant dans l'OAP Raymond Queneau » ;

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 23 mètres maximum au sein des secteurs UPRo3a et UPRo3e (dépassement possible des hauteurs jusqu'à 29,5 mètres sur 25% maximum de l'emprise bâtie)
- 21,5 mètres au sein du secteur UPRo3b (dépassement possible des hauteurs jusqu'à 27 mètres sur 25% maximum de l'emprise bâtie)
- 12 mètres au sein du secteur UPRo3c (dépassement possible des hauteurs jusqu'à 15 mètres sur 25% maximum de l'emprise bâtie)
- 19,5 mètres sur une profondeur de 20 mètres comptée depuis le filet de hauteur maximale autorisée figurant sur le document graphique.
- 32 mètres au sein du secteur UPRo3d,
- ~~22 mètres au sein du secteur UPRo3e,~~

Portée de la modification : ROMAINVILLE

Modification de règles dans la ZAC de l'Horloge (UPRo3) en fonction de l'avancée des études

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.412

Identification de l'état existant :

g. Nature en ville

Il est appliqué le principe du coefficient de biotope par surface. Ainsi, il n'est pas fait obligation de réaliser des espaces verts sur une part minimale du terrain d'assiette. En revanche, il est mis en place une disposition destinée à favoriser les espaces libres plantés ainsi que tous les autres supports extérieurs naturels de biodiversité, par la prise en compte d'une « Surface Végétalisée Pondérée » qui doit représenter au minimum, en fonction de la destination des constructions :

- Habitat et hébergement hôtelier : 50% de la surface de l'unité foncière ;
- Bureaux et équipements d'intérêt collectif et services publics : 30% de la surface l'unité foncière ;
- Industrie, artisanat, commerce et entrepôt : 20% de la surface de l'unité foncière ;
- Dans le cas d'une unité foncière avec plusieurs destinations des constructions non assujetties à la même proportion obligatoire de « Surface Végétalisée Pondérée », la règle appliquée est celle correspondant à la destination majoritaire en surface de plancher des constructions de l'opération.

Calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée »

Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal seront cumulées et affectées d'un coefficient en fonction de leur nature :

- 1,5 pour les espaces en pleine terre ;
- 1 pour les espaces plantés d'arbres à grand développement sur dalle ;
- 0,8 pour les espaces plantés d'arbres à moyen développement sur dalle ;
- 0,7 pour les espaces plantés d'arbres à petit développement sur dalle ;
- 0,5 pour les toitures végétalisées comportant une épaisseur minimale de terre végétale de 20 centimètres (couche drainante non comprise) et les espaces verts sur dalle contenant au minimum 50 centimètres d'épaisseur de terre végétale ;
- 0,3 pour les surfaces de murs ou de façades aménagés pour être végétalisées ; les parois couvertes de végétaux grimpants ne sont pas prises en compte dans cette disposition ;
- 0,2 pour les surfaces semi-perméables à l'eau (ex : pavés ou dallage de roche sur lit de sable) ;
- 0,1 pour les toitures végétalisées comportant une épaisseur de terre végétale inférieure à 20 centimètres et les surfaces des autres espaces verts sur dalle ;
- 0 pour les surfaces imperméables à l'eau (ex : enrobés ou béton).

Les différents dispositifs végétalisés pris en compte devront être constitués d'emprises minimales de 20 m² d'un seul tenant. Les espaces type aires de jeux, zones piétonnes, cheminements piétons… sont pris en compte dans le calcul de la surface végétalisée.

Les dispositifs « hors-sol » de type jardinière ponctuelle, les surfaces dédiées à la circulation automobile ainsi que les aires de stationnement (qu'elles soient imperméabilisées ou non) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface végétalisée.

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Les dalles couvrant des parcs de stationnement et autres constructions en sous-sol devront recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à :

- 50 centimètres pour les aires engazonnées et les arbustes ;
- 1 mètre pour les arbres à petit développement (hauteur jusque 8 mètres à la taille adulte) ;
- 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement (hauteur supérieure à 8 mètres et jusque 15 mètres à la taille adulte) ;
- 2 mètres pour les arbres à grand développement (hauteur au-delà de 15 mètres à la taille adulte).

Le choix des arbres et plantes doit être en adéquation avec les caractéristiques propres à chaque espace en lien avec le paysage urbain.

Dans les espaces libres il faudra privilégier les plantes ayant une capacité de captation et de rétention des polluants. Le choix des végétaux doit prendre en compte les besoins en eau et en entretien.

Des dispositifs de protection des arbres, contre les chocs des automobiles, seront mis en place.

Portée de la modification : ROMAINVILLE

Modification de règles dans la ZAC de l'Horloge (UPRo3) en fonction de l'avancée des études

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.412

Proposition de modification en modification 2 :

g. Nature en ville

Il est appliqué le principe du coefficient de biotope par surface. Ainsi, il n'est pas fait obligation de réaliser des espaces verts sur une part minimale du terrain d'assiette. En revanche, il est mis en place une disposition destinée à favoriser les espaces libres plantés ainsi que tous les autres supports extérieurs naturels de biodiversité, par la prise en compte d'une ~~« surface végétalisée pondérée »~~ « Coefficient de biotope par surface » qui doit représenter au minimum, en fonction de la destination des constructions :

- Habitat et hébergement hôtelier : 50% de la surface de l'unité foncière ;
- Bureaux et équipements d'intérêt collectif et services publics : 30% de la surface l'unité foncière ;
- Industrie, artisanat, commerce et entrepôt : 20% de la surface de l'unité foncière ;
- Dans le cas d'une unité foncière avec plusieurs destinations des constructions non assujetties à la même proportion obligatoire de ~~« Surface Végétalisée Pondérée »~~ « coefficient de biotope par surface », la règle appliquée est celle correspondant à la destination majoritaire en surface de plancher des constructions de l'opération.

Calcul du coefficient de biotope par surface :

Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal seront cumulées et affectées d'un coefficient en fonction de leur nature. Ces coefficients sont indiqués dans les définitions du présent règlement.

Les différents dispositifs végétalisés pris en compte devront être constitués d'emprises minimales de 20 m² d'un seul tenant. Les espaces type aires de jeux, zones piétonnes, cheminements piétons… sont pris en compte dans le calcul du coefficient de biotope.

Les dispositifs « hors-sol » de type jardinière ponctuelle, les surfaces dédiées à la circulation automobile ainsi que les aires de stationnement (qu'elles soient imperméabilisées ou non) ne sont pas pris en compte dans le calcul du coefficient de biotope.

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Les dalles couvrant des parcs de stationnement et autres constructions en sous-sol devront recevoir une épaisseur de terre végétale adaptée à la végétalisation prévue pour assurer sa pérennité.

Le choix des arbres et plantes doit être en adéquation avec les caractéristiques propres à chaque espace en lien avec le paysage urbain.

Dans les espaces libres il faudra privilégier les plantes ayant une capacité de captation et de rétention des polluants. Le choix des végétaux doit prendre en compte les besoins en eau et en entretien.

Des dispositifs de protection des arbres, contre les chocs des automobiles, seront mis en place.

Portée de la modification : ROMAINVILLE

Modification de règles dans la ZAC de l'Horloge (UPRo3) en fonction de l'avancée des études

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.412

Justification de l'ensemble des modifications demandées :

La zone UP Ro3 correspond au secteur de projet de la ZAC de l'Horloge. Son règlement est issu de l'élaboration du projet en 2012, et intégré tel quel lors de l'élaboration du PLUi afin de permettre la continuité du projet tel que conçu alors.

Une phase de reprise des études sur le devenir de cette zone est en cours depuis l'automne 2021, suivie par l'aménageur Séquano et le bureau d'études Atelier Ruelle.

Dans l'attente des résultats définitifs de cette étude, et en vue d'ores et déjà d'une amélioration qualitative des futurs projets développés.

Il est proposé de revenir aux règles communes du PLUi en matière :
- de coefficient de biotope, plus exigeantes en ce qui concerne notamment la comptabilisation de la pleine terre à un coefficient de 1 plutôt qu'1.5 ; Les coefficients spécifiques hérités des anciennes règles sont rendus obsolètes par les nouvelles exigences environnementales nécessaires aux projets ;

- de distances des bâtiments aux limites séparatives et entre eux, en revenant à l'indice « 0 » du PLUi en vigueur sur la commune de Romainville concernant cet aspect règlementaire, et qui prévoit de plus grandes distances des bâtiments par rapport aux limites séparatives afin de mieux gérer la densité produite dans cette zone d'opérations d'aménagement.

Par ailleurs, sont effectuées les modifications suivantes pour le secteur UPR03e, correspondant au secteur Biocitech :

▪ appliquer les mêmes règles de hauteur que celles de la zone UPRO3a, c'est-à-dire une hauteur maximum de 23 mètres, avec dépassement possible jusqu'à 29,5 mètres sur 25 % maximum de l'emprise bâtie, afin d'uniformiser les règles applicables au secteur Biocitech, aujourd'hui couvert par deux règlements différents, d'autoriser une plus grande diversité de gabarits et de permettre, à constructibilité constante, de dégager des espaces de pleine terre plus généreux. Par ailleurs, une clarification d'écriture est apportée à la rédaction du mode de calcul de la hauteur en précisant que cela s'applique par dérogation aux dispositions inscrites dans le dictionnaire commun du PLUi, selon lesquelles la hauteur est mesurée à compter du terrain naturel, hors édicules dans une limite de 3 m, contrairement à la ZAC de l'Horloge où cela est mesuré à compter du niveau du terrain une fois aménagé, hors édicule sans limite de hauteur, permettant des programmes spécifiques d'activités économiques ayant des ouvrages de superstructure importants en toiture.

En effet, avec une cession foncière récente du secteur dit « Biocitech », le contexte opérationnel sur ce site avance. Il s'agit actuellement d'une unité foncière constituée d'une partie ouest non bâtie en zone UP Ro3e au PLUI, et d'une parcelle est bâtie en zone UA indices 9.6.A.22 au PLUI. Cette emprise, selon l'OAP sectorielle intercommunale Raymond Queneau, est destinée à accueillir notamment une continuité verte et écologique en liaison avec le parc des Hauteurs. Il paraît essentiel de limiter l'emprise au sol des nouveaux bâtiments et d'introduire une obligation de pleine terre sur le site.

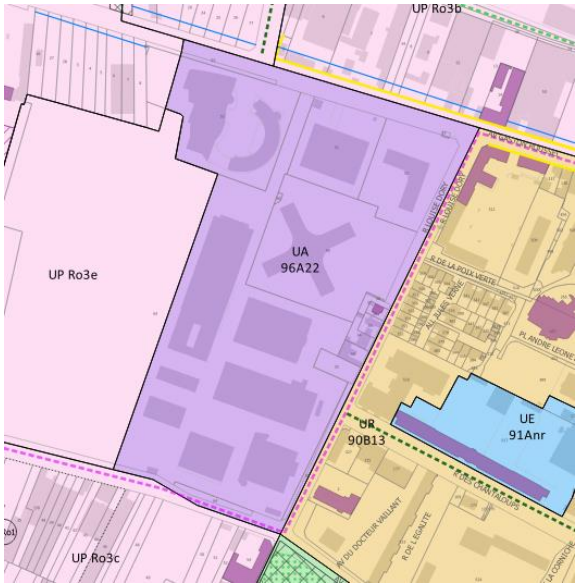
Portée de la modification : ROMAINVILLE

Modification de règles dans la ZAC de l'Horloge (UPRo3) en fonction de l'avancée des études

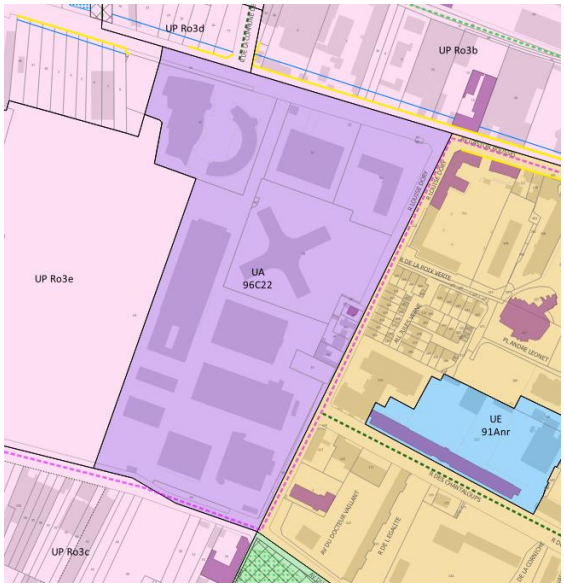
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.10 Plan zonage Romainville
- 6.11 Plan Est Ensemble - Patrimoine

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de l'ensemble des modifications demandées :

Avec une cession foncière récente du secteur dit « Biocitech », le contexte opérationnel sur ce site avance. Il s'agit actuellement d'une unité foncière constituée d'une partie ouest non bâtie en zone UP Ro3e au PLUI, et d'une parcelle est bâtie en zone UA indices 9.6.A.22 au PLUI. Cette emprise, selon l'OAP sectorielle intercommunale Raymond Queneau, est destinée à accueillir notamment une continuité verte et écologique en liaison avec le parc des Hauteurs. Il paraît essentiel de limiter l'emprise au sol des nouveaux bâtiments et d'introduire une obligation de pleine terre sur le site.

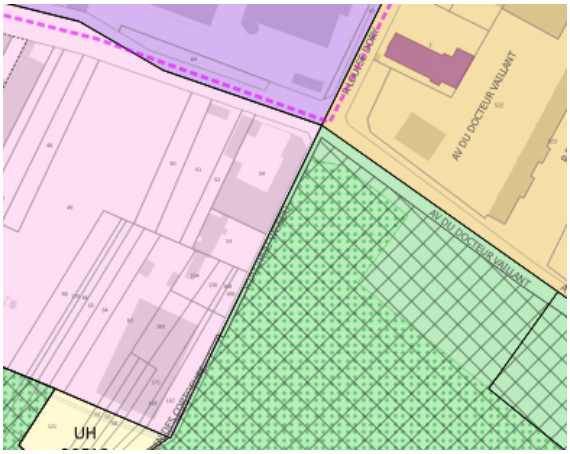
Portée de la modification : ROMAINVILLE

Protection du bâtiment au 61-63 avenue du docteur Vaillant

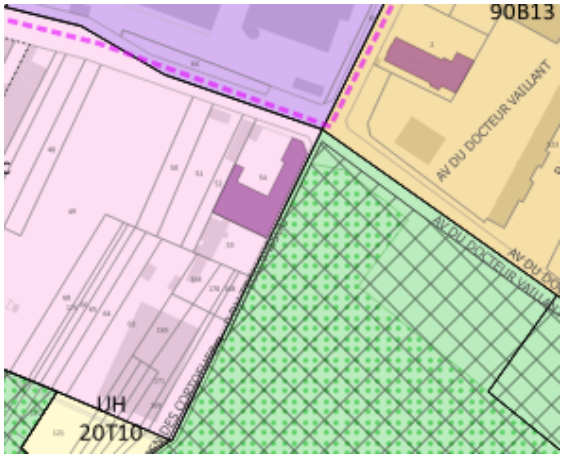
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.10 Plan zonage Romainville
- 6.11 Plan Est Ensemble - Patrimoine

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de l'ensemble des modifications demandées :

Construit en 1936 le poste de désinfection de Romainville constitue un patrimoine bâti témoin de la politique sanitaire de la première moitié du XXème siècle. Confié à Henri Viet la construction est un bâtiment emblématique du quartier du bas pays localisé au 61-63 av du docteur Vaillant à l'angle avec la rue du trou Vassou. Il est inscrit à l'inventaire patrimonial du département de la Seine saint Denis et ses plans sont accessibles à l'inventaire général du patrimoine culturel de la Région Ile de France.

Portée de la modification : LES LILAS

Permettre la réalisation du projet Lucie Aubrac

Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP Sectorielles

Proposition de modification en modification 2 :



Légende de l'OAP en page suivante.

Justification de la modification demandée :

La création de l'OAP permet un accompagnement du projet de réaménagement aux abords du Parc Lucie Aubrac, situé en centre-ville de la commune des Lilas et inauguré en 2007. L'orientation d'aménagement et de programmation vise ainsi à encadrer l'évolution des abords du site et en poursuivant les objectifs suivants (lesquels ont fait l'objet d'une large concertation avec les habitants) :

- Étendre le parc et ainsi finaliser son aménagement (les espaces verts devront participer à améliorer les fonctionnalités écologiques du Parc Lucie Aubrac) ;
- Permettre le relogement des associations présentes sur le site dans des locaux adaptés (Secours populaire, Restos du Cœur…) ;
- Reloger la crèche parentale Ribambelle pour la doter de locaux modernes et mis aux normes ;
- Permettre le développement d'un habitat mixte au sein de bâtiments intégrés au tissu urbain ;
- Créer un lieu de vie à proximité immédiate du parc.

L'édification des nouvelles constructions devra se faire en apportant une attention particulière à leur insertion dans le tissu existant.

b. Accompagner, par l'intermédiaire du PLUi, la mise en œuvre de nouveaux projets

Portée de la modification : LES LILAS

Permettre la réalisation du projet Lucie Aubrac

Légende de l'OAP Lucie Aubrac:

Populations
Logements
Equipements
Densités

Densités / Projets :

Apporter une attention particulière à l'insertion dans le tissu existant. Les constructions devront s'adapter aux nuisances et risques potentiellement présents dans le secteur.

1 **Ilot Piattino :**

Développer un programme de logements libres d'une hauteur maximum de 13 mètres et R+3

2 **Ilot Romainville :**

Développer un programme de logements en accession sociale d'une hauteur maximum de 13 mètres et R+3

3 **Ilot Centre :**

Développer un programme de logements locatifs sociaux d'une hauteur maximum de 13 mètres et R+3

100 % minimum de logements sociaux dans l'opération (en locatif ou accession sociale)

C Réaliser une crèche à rez-de-chaussée d'une superficie minimale de 300 m².

L Créer des locaux associatifs (dont café associatif) à rez-de-chaussée et dans le pavillon existant d'une superficie minimum de 400 m²

Paysage
Patrimoine
Citoyenneté

Patrimoine:

Pavillon existant à réhabiliter

Paysages

Créer une porosité visuelle vers le parc Lucie Aubrac depuis la rue Romain Rolland

19m R+5 Filet de hauteur autorisant une hauteur jusqu'à 19 mètres et R+5 sous la forme d'un épannelage dans la continuité du bâtiment mitoyen le plus proche

16m R+4 Filet de hauteur autorisant une hauteur jusqu'à 16 mètres et R+4 sous la forme d'un épannelage dans la continuité du bâtiment mitoyen le plus proche

Principe d'accroche au bâtiment mitoyen

Mobilités
Coupures urbaines

Stationnement :

Principe de localisation des places de stationnement pour les îlots Piattino et Romainville.

Desserte et liaisons :

Créer une zone d'attente ouverte sur le parc et une zone de livraison.

Environnement
Santé
Energie

Trame verte :

Pérenniser et conforter le caractère naturel et paysager du parc Lucie Aubrac

Conserver la glycine

Etendre le parc Lucie Aubrac sur le site du service municipal des espaces verts : les espaces verts devront participer à améliorer les fonctionnalités écologiques du parc Lucie Aubrac

1 **Ilot Piattino :**

Extension du parc minimum de 200 m² pouvant accueillir un jardin pour la crèche

2 **Ilot Romainville :**

Extension du parc minimum de 150 m² pouvant accueillir une terrasse couverte pour un café associatif

3 **Ilot Centre :**

Extension du parc minimum de 100 m²

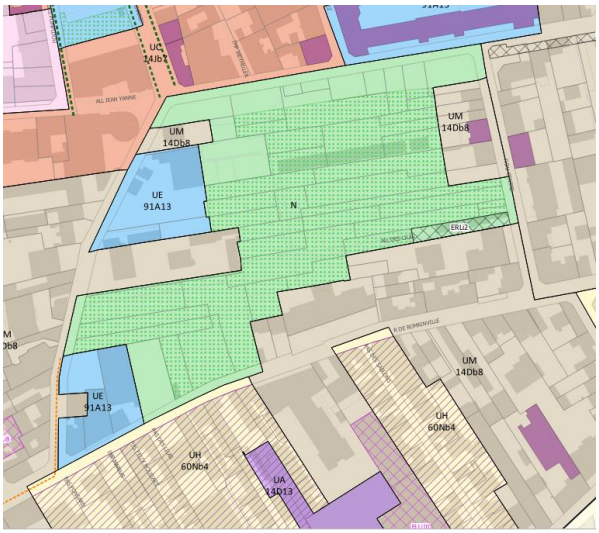
Portée de la modification : LES LILAS

Permettre la réalisation du projet Lucie Aubrac

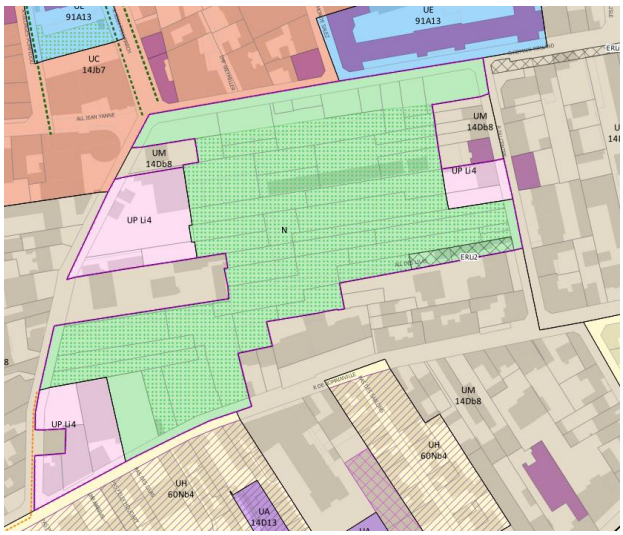
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.6 Plan zonage Les Lilas
- 6.14 Plan Est Ensemble - OAP

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Le parc Lucie Aubrac est situé en centre ville de la commune des Lilas. Il a été réalisé par la municipalité, par l'aménagement progressif sur un tissu bâti mixte préexistant et inauguré en 2007. La création de la zone de projet UP Li 4 a pour objectif de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement, étendre le parc et ainsi finaliser l'aménagement des abords du parc pour répondre à un certain nombre d'objectifs portés par la municipalité et confortés par une large concertation avec les habitants:

- Étendre le parc et ainsi finaliser son aménagement;
- Permettre le relogement des associations présentes sur le site dans des locaux adaptés (Secours populaire, Restos du Cœur…);
- Reloger la crèche parentale Ribambelle pour la doter de locaux modernes et mis aux normes;
- Permettre le développement d'un habitat mixte au sein de bâtiments intégrés au tissu urbain;
- Créer un lieu de vie à proximité immédiate du parc.

Portée de la modification : LES LILAS

Permettre la réalisation du projet Lucie Aubrac

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – zones de projet UP **: création d'une nouvelle zone UPLi4** dédiée au projet des abords du parc Lucie Aubrac

Justification de la modification demandée :

Il s'agit d'un projet d'aménagement des abords du parc Lucie Aubrac, sur du foncier maîtrisé par la ville qui permet la constitution de 3 petits îlots urbains aux pourtours du parc accueillant une programmation mixte tant en termes d'habitat que de fonctions.

Le projet, conçu dans le cadre d'une concertation approfondie avec la population, débutée en 2019, vise à favoriser :

- Des extensions du parc Aubrac, espace vert majeur de la ville, sur chacun des îlots, et également l'aménagement en parc de la parcelle I72, aujourd'hui occupée par la service municipal des espaces verts.
- Le relogement d'associations (Secours Populaire, Restaurants du Cœur, AMAP) présentes sur site occupant aujourd'hui des locaux vétustes sur l'îlot Piattino,
- Le relogement d'une crèche parentale "Ribambelle" présente sur site, sur l'îlot Centre, pour la doter de locaux modernes adaptés aux normes actuelles d'accueil des jeunes enfants,
- La réalisation d'un habitat mixte au sein de bâtiments bien intégrés dans le tissu urbain, avec une densité raisonnée et acceptable,
- La création d'un café associatif, lieu de vie et d'activité, à proximité immédiate du parc.

Ce projet a pour principal objectif de requalifier les abords du parc Lucie Aubrac en favorisant son extension. Le projet ne prévoit aucune artificialisation de terrain non artificialisé. Les constructions s'implantent sur des espaces occupés par du bâti (peu qualitatif, vieillissant, voire très vétuste), une friche industrielle polluée, des espaces de stockage et d'entrepôt. Des espaces de pleine terre à usage de parc sont créés sur ces terrains artificialisés. Il participe donc à une désartificialisation, ainsi qu'à une dépollution des sols.

Le projet permet également le réemploi du pavillon existant typique des années 1930, la dépollution de sols pollués, la démolition de bâti vétuste et l'enlèvement de bâtiments modulaires dégradés remplacés par du bâti neuf, et ainsi la relocalisation d'associations dans des locaux adaptés.

L'adaptation des règles d'urbanisme, dans le cadre de la modification n°2 du PLUi, doit permettre la mise place de ce projet stratégique et vertueux, dans le respect du programme issu de la concertation, en prenant en compte ses multiples contraintes liés notamment à la configuration et à l'état des terrains, à la création de nombreux espaces verts ouverts au public et équipements, et aux aspects financiers et de supportabilité pour les finances publiques qui a été recherchée tout au long de l'étude de préfiguration.

Le dispositif règlementaire des zones ordinaires du règlement ne permettant pas la réalisation de ce projet particulier, la création d'une zone de projet spécifique était nécessaire pour permettre la réalisation de ce projet qui participera à l'augmentation de la superficie d'espaces verts publics accessibles sur le Territoire.

Portée de la modification : LES LILAS

Permettre la réalisation du projet Lucie Aubrac

Un des objectifs prioritaires issus de la concertation sur le projet d'aménagement des abords du parc Lucie Aubrac est celui de l'extension, la plus importante possible, de la surface du parc.

Il s'agit pour les habitants et pour la Ville d'augmenter la capacité d'accueil et d'usages de ce parc très fréquenté en cœur de ville, espace vert principal structurant le territoire communal. Par conséquent, des surfaces d'agrandissement du parc sont prévues sur les 3 îlots du projet.

Le parti est de se placer dans les objectifs ambitieux de création de nature en ville sur tout le territoire intercommunal du PLUi d'Est Ensemble, en créant, sur l'ensemble du projet traduit par l'orientation d'aménagement et de programmation "Le Parc Lucie Aubrac", au moins 30% de surface de pleine terre et 5 % de biotope sur les îlots à bâtir aujourd'hui très artificialisés.

En lien avec la superficie réduite des îlots et l'objectif évoqué ci-avant, il a été fait le choix de consacrer la majeure partie des 30% de surface de pleine terre aux nouveaux espaces de parcs ouverts au public, plutôt qu'à des espaces verts privés, potentiellement moins bien entretenus et/ou et potentiellement dénués d'usage.

Ce choix permet également la réalisation de l'ensemble du programme issu de la concertation, malgré la petitesse des îlots :

- Réalisation de locaux pour reloger des associations présentes sur site, et créer un café associatif ;
- Réalisation d'opérations de logements mixtes bénéficiant d'espaces verts privatifs pour les besoins des logements.

Cela se traduit par des pourcentages de nature en ville nécessairement restreints sur les terrains d'assiette des futures constructions, et adaptés aux îlots en fonction de leur capacité d'accueil et de leur programme :

- 10 % de pleine terre et 5 % de biotope sur l'îlot Romainville, qui est le plus contraint du fait de sa configuration (marquée par un bâtiment hors projet en enclave et par un bâtiment réhabilité pour sa qualité patrimoniale) et de la présence d'une forte pollution des sols.
- 10 % de pleine terre et 10 % de biotope sur les îlots Piattino et Centre. L'îlot Piattino, en particulier, doit permettre l'accueil d'un parking en sous-sol car c'est le seul îlot dont la configuration est adaptée à la création des stationnement nécessaires au projet.

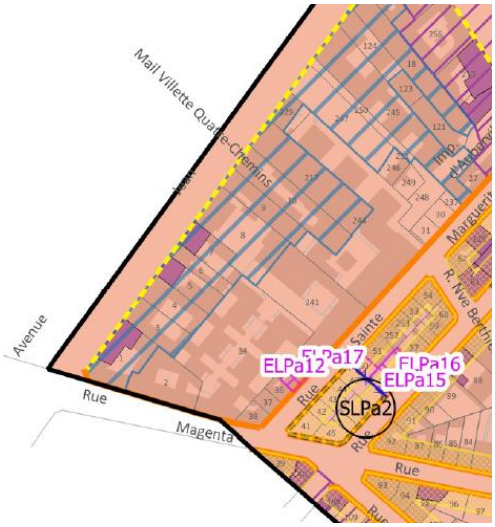
Portée de la modification : PANTIN

Création d'un linéaire de filet de hauteur maximale autorisée de R+7 et 26 mètres

Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.9 Plan zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

L'objectif est de créer un linéaire de filet de hauteur maximale autorisée de R+7 sur 26 mètres de hauteur maximale (parcelles I7, I8 , I9, I10, I217, I229, I247, I250 et I245 (42-62 avenue Jean Jaurès)) pour réaliser de futures opérations immobilières à l'image de celles déjà présentes sur ce linéaire. En effet, cette modification permettra l'inscription de futures constructions dans le gabarit majoritairement représenté sur ce linéaire de l'avenue. Gabarit justifié au regard de la largeur de l'avenue d'une part et de la proximité avec une porte de Paris où les bâtiments présentent un gabarit similaire à celui recherché.

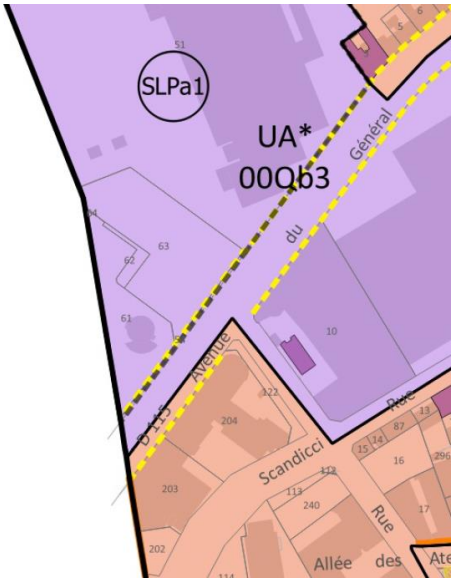
Portée de la modification : PANTIN

Création d'un secteur d'implantation spécifique, d'une bande principale graphique et d'un secteur de hauteur plafond

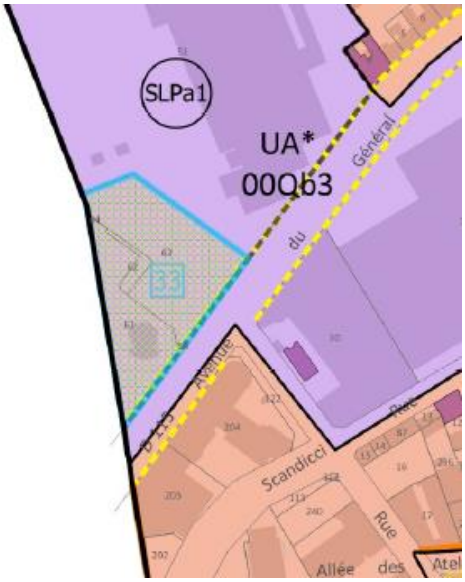
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.9 Plan zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

L'objectif est de permettre la réalisation d'une opération immobilière cohérente en entrée de ville de Pantin (9-11 avenue Général Leclerc). conformément aux objectifs fixés au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et aux secteurs d'étude Porte de l'Ourcq, une évolution de la réglementation ou du zonage est nécessaire pour les parcelles A 63/62/61/64/65. Cette évolution sera forcément à conforter avec un travail à plus grande maille à réaliser sur l'opération Renault mais elle permettrait de ne pas perdre l'année d'étude nécessaire sur ce projet d'aménagement qui sera suivi d'une année pour assurer la modification du PLUI. L'objet est de conforter la capacité à développer une opération tiroir sur ces parcelles.

Portée de la modification : PANTIN

Création de secteurs de plan masse.

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.177,178,195,216,240

Identification de l'état existant :

Sur la commune de **Pantin**

Le secteur de plan masse 6.9.g situé en zone UA précise les implantations des bâtiments conservés ainsi que des nouvelles constructions.

Le secteur de plan masse 6.9.h situé en zone UA et en zone UM précise les implantations des bâtiments conservés ainsi que les polygones d'implantation des nouvelles constructions.

Proposition de modification en modification 2 :

Sur la commune de **Pantin**

Le secteur de plan masse 6.9.g situé en zone UA précise les implantations des bâtiments conservés ainsi que des nouvelles constructions.

Le secteur de plan masse 6.9.h situé en zone UA et en zone UM précise les implantations des bâtiments conservés ainsi que les polygones d'implantation des nouvelles constructions.

Le secteur de plan masse 6.9.i situé en zone UM précise les polygones d'implantation des nouvelles constructions.

Les secteurs de plan masse 6.9.j et 6.9.k situés en zone UC précisent les implantations des bâtiments conservés ainsi que les polygones d'implantation des nouvelles constructions.

Justification de la modification demandée :

En cohérence avec la création de secteurs de plan masse, ces derniers sont mentionnés dans les fiches d'indice (implantation, hauteur, emprise au sol). La justification de la création des secteurs de plan masse est détaillée au sein de la partie « documents graphiques » du présent rapport.

b. Accompagner, par l'intermédiaire du PLUi, la mise en œuvre de nouveaux projets

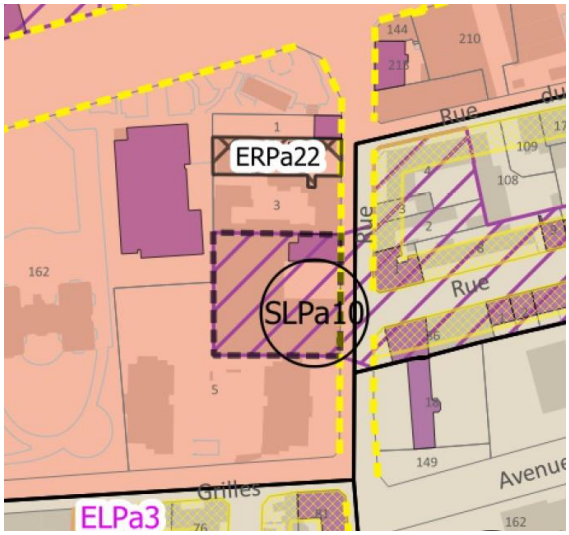
Portée de la modification : PANTIN

Création de secteurs de plan masse.

Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.9 Plan zonage Pantin
- 6.9.j Secteur de plan masse Jules Auffret

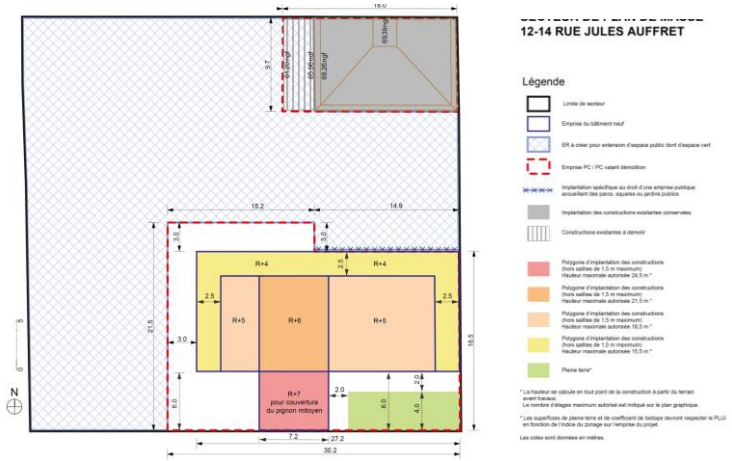
Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Plan masse créé en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

La parcelle (AK 4 - 10-12 rue Jules Auffret) est concernée par une servitude de localisation ayant pour objet la création d'un espace vert. Ce dernier va être supprimé pour être remplacé par un emplacement réservé ayant toujours pour objet la création d'un espace vert au profit de la commune mais sur une emprise plus précise, suite à l'affinement du projet. Sur l'emprise sortie de l'ancienne servitude de localisation, un projet immobilier créant environ 25 logements verra le jour ainsi que la réhabilitation du pavillon existant (Bâtiment remarquable au PLUi, ancienne Maison Pouchard) pour y créer un nouveau lieu de proximité à vocation commerciale (petite restauration). L'ensemble de l'emplacement réservé sera cédé à la Ville pour étendre le parc Stalingrad et l'ouvrir sur la rue Jules Auffret. Un plan masse est donc créé pour encadrer précisément la réalisation du projet.

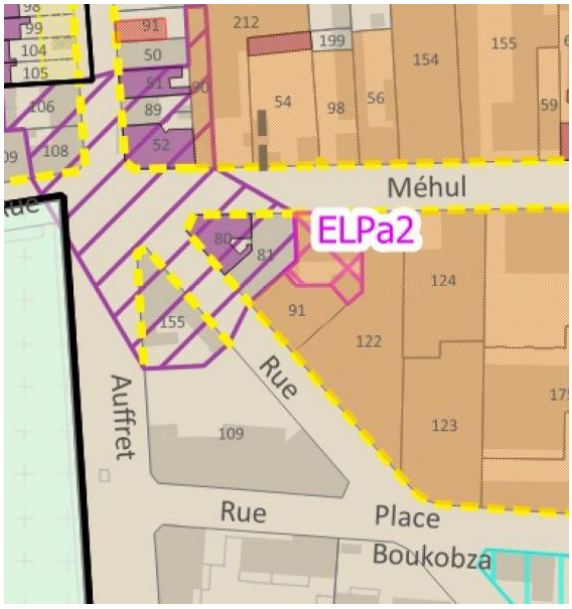
Portée de la modification : PANTIN

Création d'un plan masse au 6 rue Méhul et 7 rue Gambetta

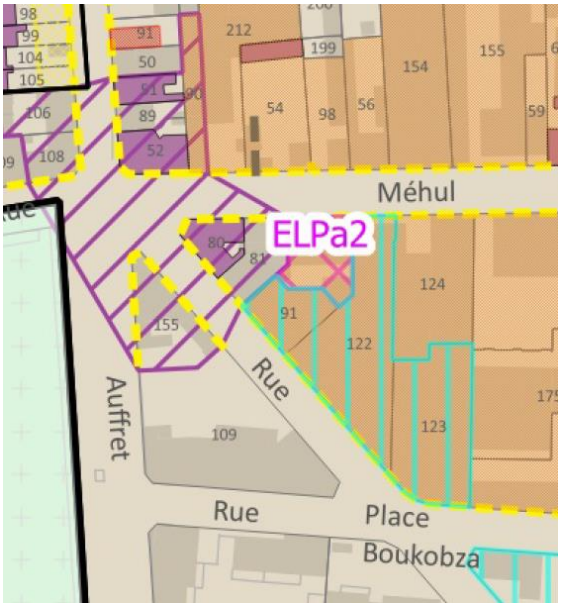
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.9 Plan zonage Pantin
- 6.9.i Plan masse Gambetta

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Plan masse créé en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Cette modification du PLUi via la création d'un secteur de plan masse (sur la parcelle AF 122,123 et AF 91 - 6 rue Méhul et 7 rue Gambetta) permet d'intégrer un projet atypique développé sur des terrains propriété de l'établissement public foncier d'Ile de France (EPFIF) ou en cours d'acquisition par l'EPFIF en lien avec la Ville. Le projet qui verra le jours permettra une grande mixité d'usage mêlant formation en art, atelier d'artiste et programmation de logements et offrira un cœur d'ilot fortement végétalisé pour répondre aux enjeux environnementaux.

Portée de la modification : PANTIN

Création d'un plan masse au 28 rue Hoche

Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.9 Plan zonage Pantin
- 6.9.k Secteur de plan masse Hoche

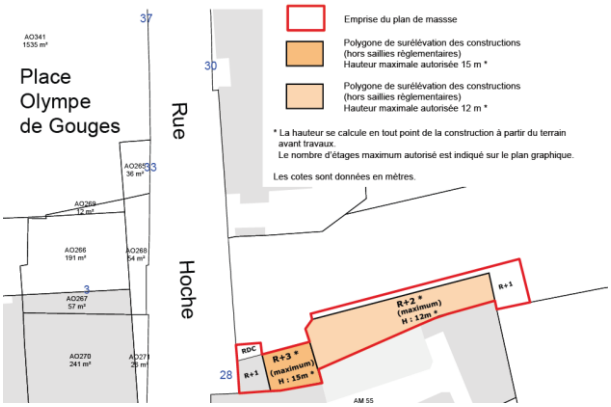
Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Plan masse créé en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Le plan masse proposé a pour objectif la surélévation d'un bâtiment existant implanté dans un tissu urbain dense (sur la parcelle AM192- 28 rue Hoche). Ce bâtiment est structuré par un parc sur la limite sud, plusieurs bâtiments mitoyens sur la limite nord dont un bâtiment identifié au PLUI comme remarquable et deux pignons visibles.
Cette surélévation a pour intérêt de développer la parcelle tout en respectant le tissu urbain existant et l'intégration urbaine de la nouvelle construction.
Pour cela, le plan masse s'appuie sur l'implantation du bâtiment existant qui est utilisé comme une assise et un socle pour la surélévation. Ce principe permet de conserver une enveloppe constructible identique au bâtiment existant.
Le plan masse se compose d'un premier volume bâti d'un gabarit de R+2. Cette hauteur permet de limiter l'impact de la surélévation par rapport au bâtiment mitoyen en R+C et par rapport au bâtiment en R+3+C.
Le pignon du bâtiment remarquable qui se révèle comme une masse verticale définissant un vide sur l'espace public est habillé dans ce cadre. Pour cela, le plan masse propose de traiter le pignon grâce à un volume bâti d'une taille maximum de R+3 qui accompagnera le premier volume bâti en R+2. Afin de respecter les jours de souffrance du bâtiment remarquable et d'accompagner la différence de niveau du bâtiment existant, le plan masse intègre un retrait par rapport à la limite du domaine public situé à l'est de la parcelle. Ce retrait permet un aménagement de la toiture terrasse existante et visible depuis le domaine public.
Enfin, sur la partie ouest du bâtiment surélevé, un retrait est mis en place afin de traiter le pignon du bâtiment avoisinant tout en respectant l'alignement par rapport à cette façade.
Les différents volumes proposés dans le plan masse grâces aux retraits et aux des gabarits permettent une relation harmonieuse entre la surélévation et le bâtiment existant mais également avec les bâtiments mitoyens

c. Accompagner l'évolution des besoins en aménagements d'intérêt général par l'évolution des emplacements réservés

Portée de la modification : BOBIGNY

Création d'un emplacement réservé rue de l'Etoile sud, sur la commune de Bobigny

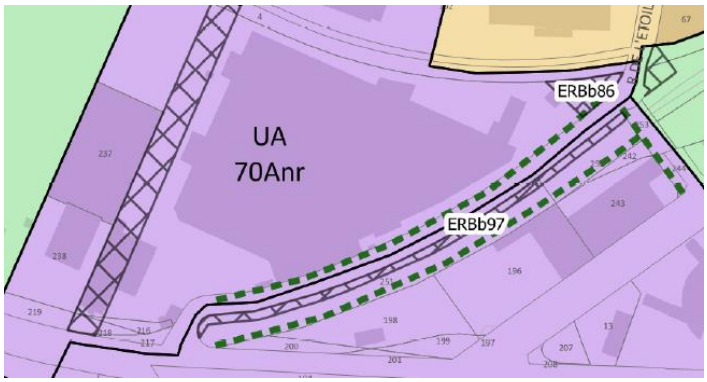
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.3 Plan zonage Bobigny
- 6.15 Liste des emplacements réservés
- 6.16 Atlas des emplacements réservés

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Cet emplacement réservé au bénéfice de la ville de Bobigny permettra d'agrandir les trottoirs de la rue de l'Etoile dans sa partie sud (profil d'élargissement de la voie à 15,50m), aujourd'hui sous dimensionnés. Ces projets s'inscriront dans la continuité des travaux d'aménagement de la portion nord dans le cadre du Nouveau projet national de renouvellement urbain (NPNRU) Grand Quadrilatère

c. Accompagner l'évolution des besoins en aménagements d'intérêt général par l'évolution des emplacements réservés

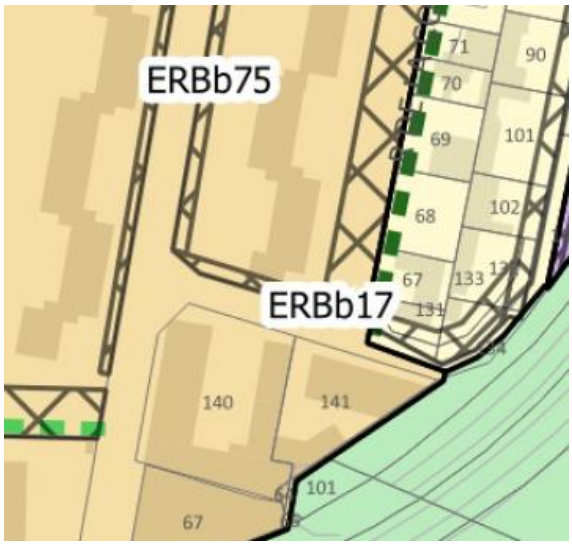
Portée de la modification : BOBIGNY

Création d'un emplacement réservé à l'angle des rues Etoile-Champignoles, sur la commune de Bobigny

Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.3 Plan zonage Bobigny
- 6.15 Liste des emplacements réservés
- 6.16 Atlas des emplacements réservés

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Cet emplacement réservé au bénéfice de la ville de Bobigny permettra d'acter le statut public de ce trottoir compris dans la parcelle d'une copropriété et ainsi rationaliser le tracé de la rue de l'Etoile

c. Accompagner l'évolution des besoins en aménagements d'intérêt général par l'évolution des emplacements réservés

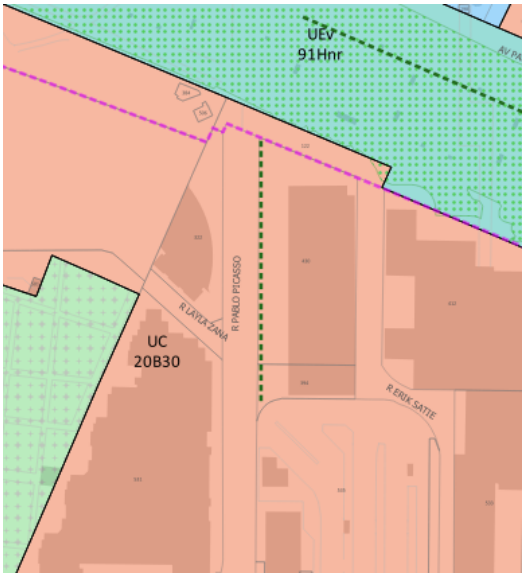
Portée de la modification : BOBIGNY

Création d'un emplacement réservé pour l'élargissement de la rue Pablo Picasso, sur la commune de Bobigny

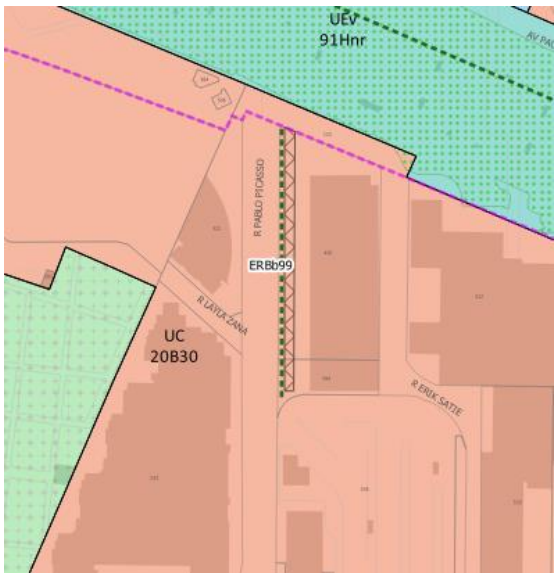
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.3 Plan zonage Bobigny
- 6.15 Liste des emplacements réservés
- 6.16 Atlas des emplacements réservés

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Afin de permettre la mise en œuvre du projet de pôle Pablo Picasso, un l'élargissement de la rue Pablo Picasso (voie communale) est demandé par tous les partenaires, en particulier le préfet dans le cadre de l'intensification des flux piétons vers la future extension du Tribunal de Bobigny. Cet élargissement s'élève à 20,85m

c. Accompagner l'évolution des besoins en aménagements d'intérêt général par l'évolution des emplacements réservés

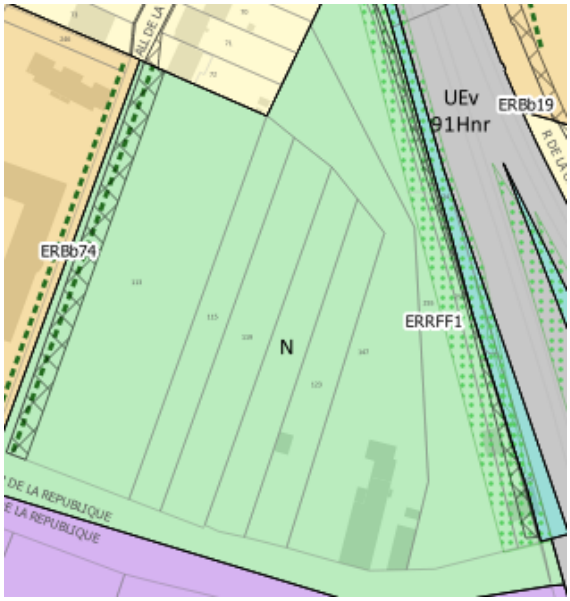
Portée de la modification : BOBIGNY

Création d'un emplacement réservé pour la renaturation du territoire

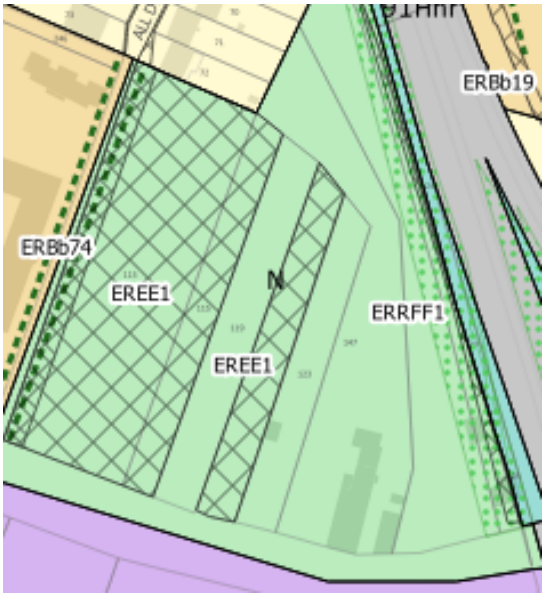
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.3 Plan zonage Bobigny
- 6.15 Liste des emplacements réservés
- 6.16 Atlas des emplacements réservés

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Cet emplacement réservé à destination d'un aménagement nécessaire à la renaturation du territoire permettra la mise en œuvre d'un projet d'agriculture urbaine issu de la démarche portée par Est Ensemble en partenariat avec l'ANRU "Quartiers fertiles".

c. Accompagner l'évolution des besoins en aménagements d'intérêt général par l'évolution des emplacements réservés

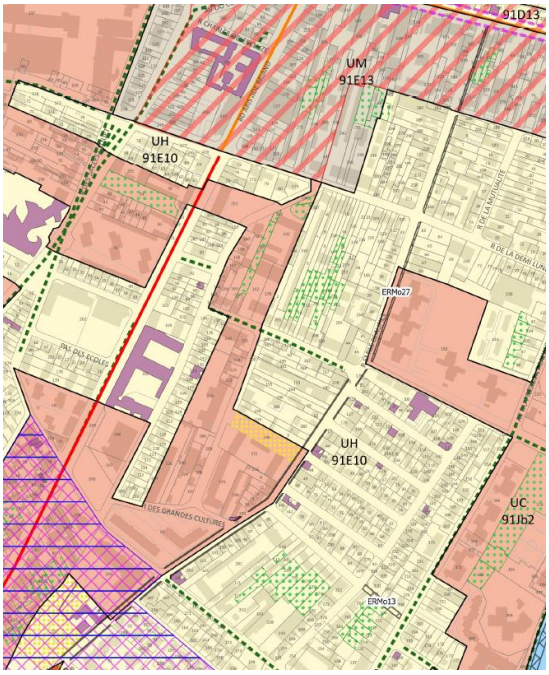
Portée de la modification : MONTREUIL

Modification de l'emplacement réservé situé dans la rue Emile Beaufils

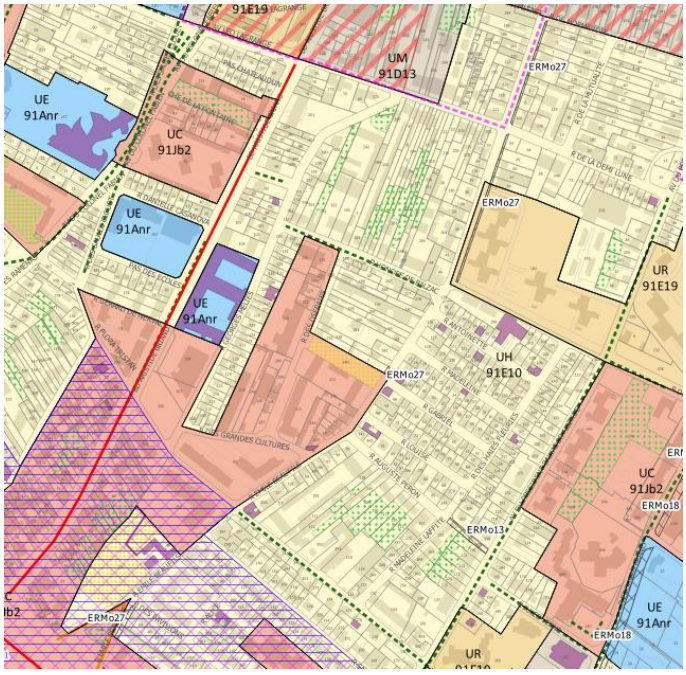
Pièce concernée et numéro :

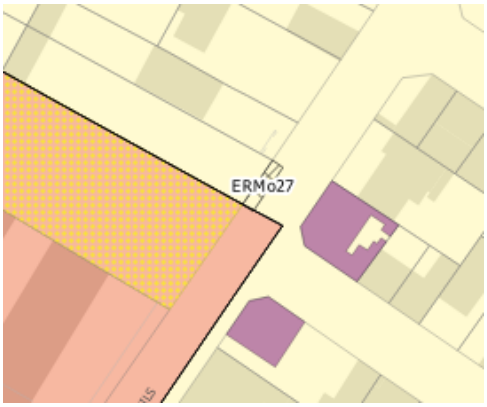
- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil
- 6.15 Liste des emplacements réservés
- 6.16 Atlas des emplacements réservés

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :





Justification de la modification demandée :

Il s'agit de mettre a jour de l'emplacement réservé anciennement servitude, compte tenu du plan de circulation et des mises en œuvre réalisées. Création ponctuelle d'un emplacement réservé sur trottoir pour la constitution d'espace public.

c. Accompagner l'évolution des besoins en aménagements d'intérêt général par l'évolution des emplacements réservés

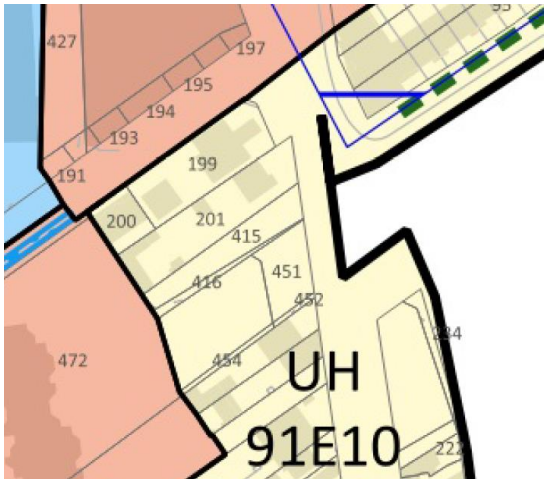
Portée de la modification : MONTREUIL

Création d'un emplacement réservé au 238-240 boulevard Théophile Sueur

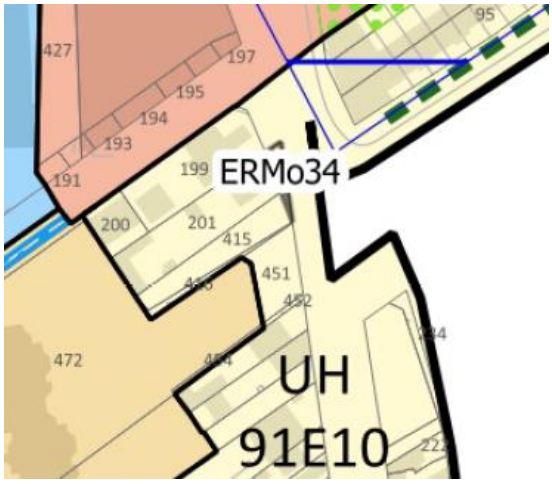
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil
- 6.15 Liste des emplacements réservés
- 6.16 Atlas des emplacements réservés

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :





Justification de la modification demandée :

Un emplacement réservé est créé au bénéfice de la ville de Montreuil afin d'élargir le trottoir à proximité du carrefour pour permettre une meilleure circulation piétonne. Cela a été relevé dans le mémoire en réponse complémentaire en date du 4 mai.

c. Accompagner l'évolution des besoins en aménagements d'intérêt général par l'évolution des emplacements réservés

Portée de la modification : MONTREUIL

Création d'un emplacement réservé au 1 avenue Gabriel Péri

Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil
- 6.15 Liste des emplacements réservés
- 6.16 Atlas des emplacements réservés

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Dans le cadre de la requalification de l'avenue Gabriel Péri afin d'élargir le trottoir un emplacement réservé à été créé sur la parcelle BN 48 au bénéfice du Département.

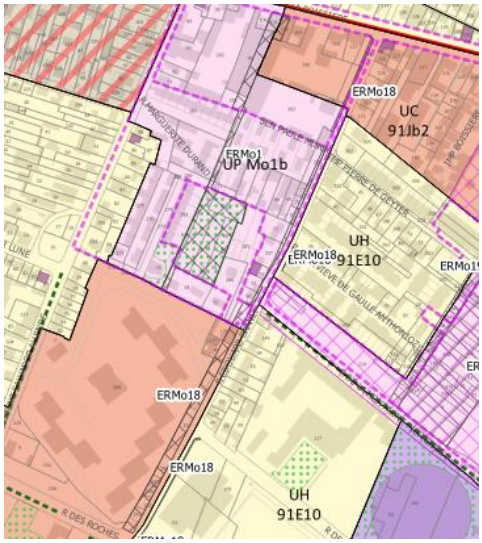
Portée de la modification : MONTREUIL

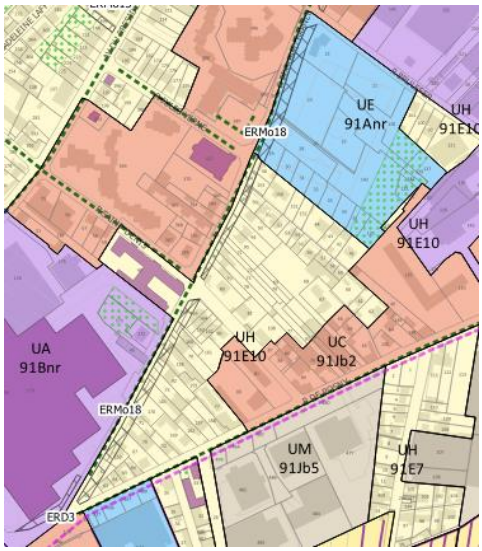
Modification d'un emplacement réservé rue Edouard Branly

Pièce concernée et numéro :

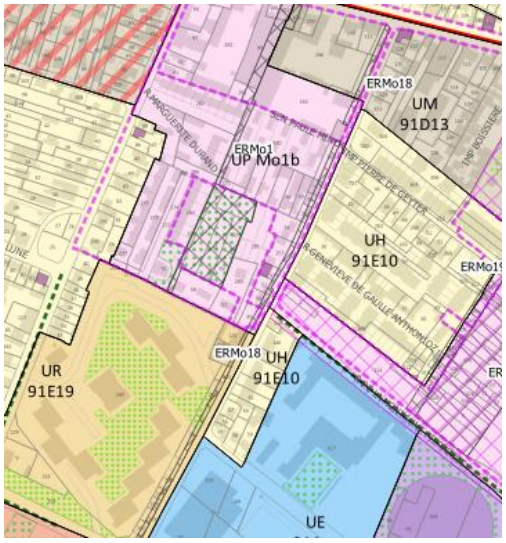
- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil
- 6.15 Liste des emplacements réservés
- 6.16 Atlas des emplacements réservés

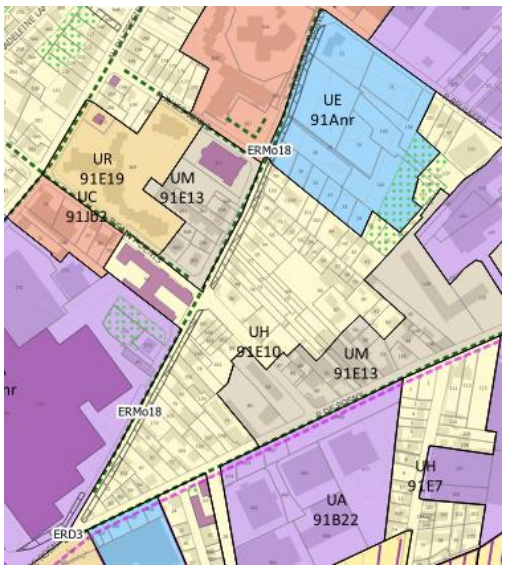
Identification de l'état existant :





Proposition de modification en modification 2 :





Justification de la modification demandée :

La largeur imposée par l'ER Mo18 rue Edouard Branly est réduite, en coordination avec le plan de voirie de la Ville.

c. Accompagner l'évolution des besoins en aménagements d'intérêt général par l'évolution des emplacements réservés

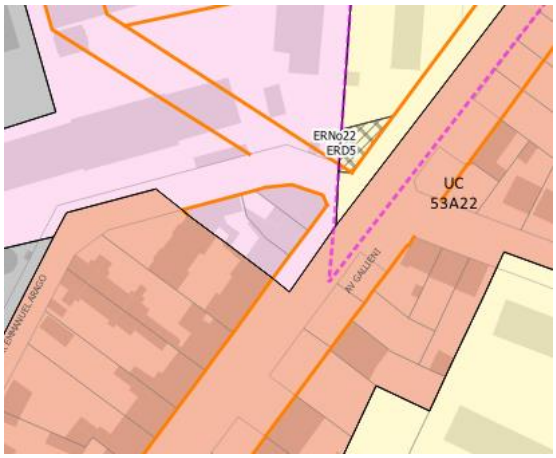
Portée de la modification : NOISY-LE-SEC

Suppression d'un emplacement réservé angle Gallieni/Arago

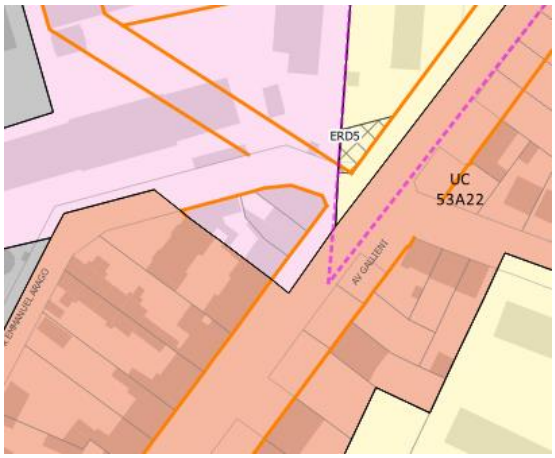
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.8 Plan zonage Noisy-le-Sec
- 6.15 Liste des emplacements réservés
- 6.16 Atlas des emplacements réservés

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Cet emplacement réservé n'est plus d'actualité et apparaît en doublon avec l'emplacement réservé à l'attention du département (ERD5), il convient donc de le supprimer.

c. Accompagner l'évolution des besoins en aménagements d'intérêt général par l'évolution des emplacements réservés

Portée de la modification : PANTIN

Modification de l'emplacement réservé ERPa11

Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.9 Plan zonage Pantin
- 6.15 Liste des emplacements réservés
- 6.16 Atlas des emplacements réservés

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Le périmètre et l'objet de ce dernier n'étant plus compatibles avec le projet souhaité par la commune, il est demandé de modifier l'ER. L'ER actuel est donc légèrement réduit et son objet est modifié afin de laisser la place à futur espace vert.

c. Accompagner l'évolution des besoins en aménagements d'intérêt général par l'évolution des emplacements réservés

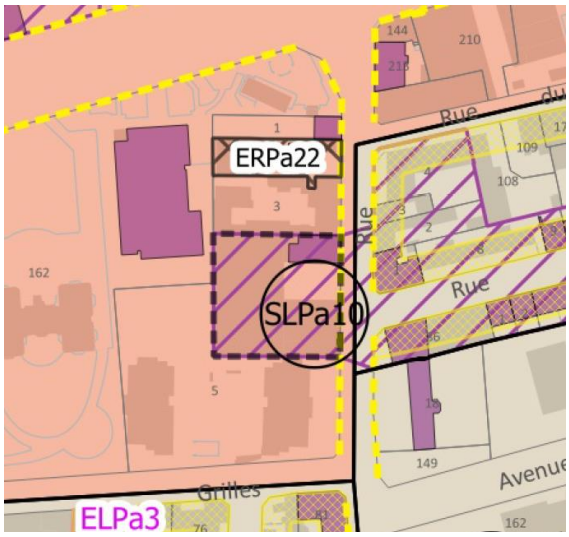
Portée de la modification : PANTIN

Suppression de la servitude de localisation SLPa10 ayant pour objet la création d'un espace vert au bénéfice de la commune de Pantin

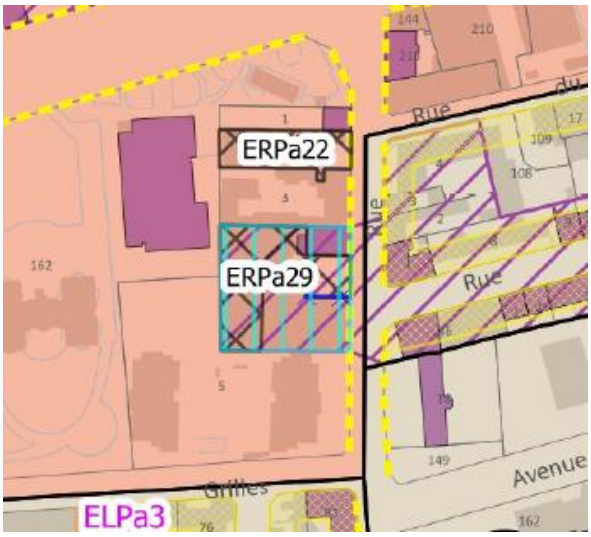
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.9 Plan zonage Pantin
- 6.15 Liste des emplacements réservés
- 6.16 Atlas des emplacements réservés

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

La parcelle est concernée par une servitude de localisation ayant pour objet la création d'un espace vert. Ce dernier va être supprimé pour être remplacé par un emplacement réservé ayant toujours pour objet la création d'un espace vert au profit de la commune mais sur une emprise plus précise, suite à l'affinement du projet. Sur l'emprise sortie de l'ancienne servitude de localisation, un projet immobilier créant environ 25 logements verra le jour ainsi que la réhabilitation du pavillon existant (Bâtiment remarquable au PLUi, ancienne Maison Pouchard) pour y créer un nouveau lieu de proximité à vocation commerciale (petite restauration). L'ensemble de l'ER sera cédé à la Ville pour étendre le parc Stalingrad et l'ouvrir sur la rue Jules Auffret.

c. Accompagner l'évolution des besoins en aménagements d'intérêt général par l'évolution des emplacements réservés

Portée de la modification : PANTIN

Modification de l'objet de la SLPa7 (équipement culturel) sur la parcelle R42 (ajout de la création d'un espace vert), sur la commune de Pantin

Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.9 Plan zonage Pantin
- 6.15 Liste des emplacements réservés
- 6.16 Atlas des emplacements réservés

Identification de l'état existant :

SLPa7	Équipement culturel	Pantin	Commune	R 42

Proposition de modification en modification 2 :

SLPa7	Équipement culturel et Espace vert	Pantin	Commune	R 42

Justification de la modification demandée :

L'objectif est de préciser et mettre à jour la destination d'une servitude de localisation existante.

c. Accompagner l'évolution des besoins en aménagements d'intérêt général par l'évolution des emplacements réservés

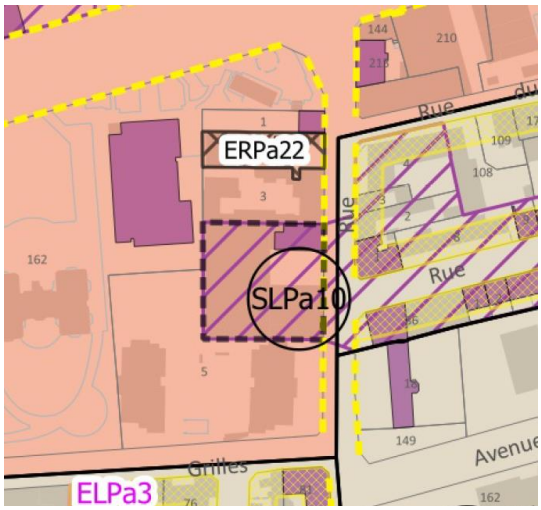
Portée de la modification : PANTIN

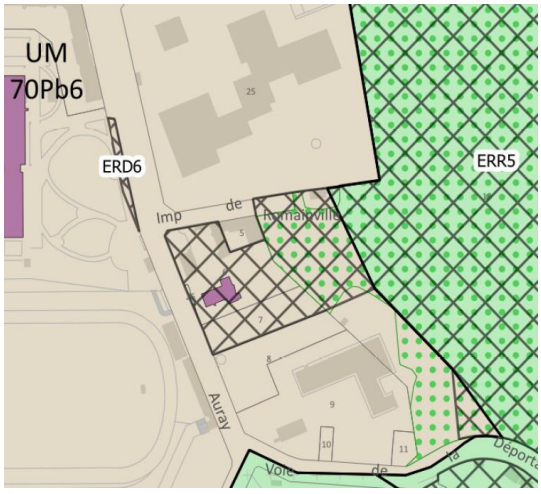
Suppression de la servitude SLPa10 et création d'un emplacement réservé sur la parcelle AB5 (impasse de Romainville) pour l'extension d'un espace public (dont un espace vert), dans le cadre de la réalisation de l'OAP La Folie, sur la commune de Pantin

Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.9 Plan zonage Pantin
- 6.15 Liste des emplacements réservés
- 6.16 Atlas des emplacements réservés

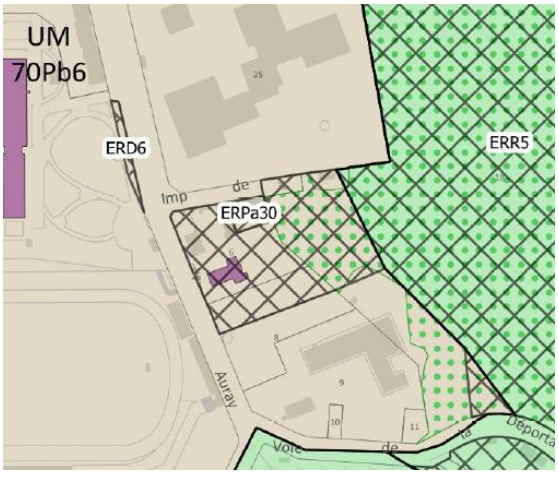
Identification de l'état existant :





Proposition de modification en modification 2 :





Justification de la modification demandée :

L'objectif est de corriger et mettre à jour des emplacements réservés existants ainsi que créer de nouveaux emplacements réservés suite à la réalisation de projets objet de l'emplacement ou pour permettre de futurs projets.

c. Accompagner l'évolution des besoins en aménagements d'intérêt général par l'évolution des emplacements réservés

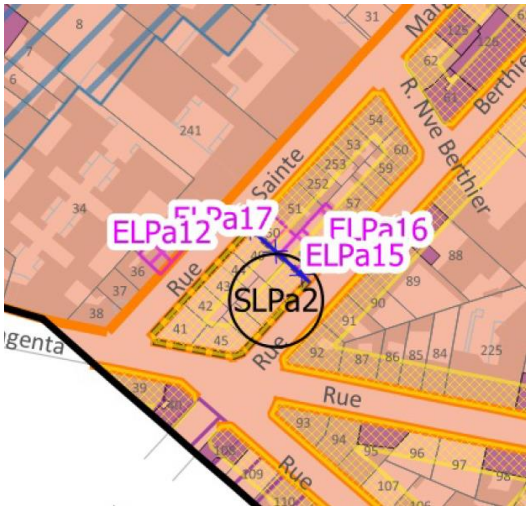
Portée de la modification : PANTIN

Suppression de l'emplacement réservé ELPa12 sur la parcelle I35 (7 rue Sainte-Marguerite)

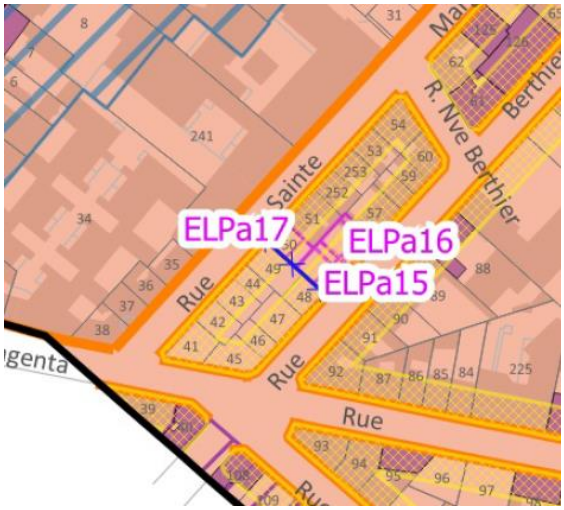
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.9 Plan zonage Pantin
- 6.15 Liste des emplacements réservés
- 6.16 Atlas des emplacements réservés

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

L'objectif est de corriger et mettre à jour des emplacements réservés existants ainsi que créer de nouveaux emplacements réservés suite à la réalisation de projets objet de l'emplacement ou pour permettre de futurs projets.

c. Accompagner l'évolution des besoins en aménagements d'intérêt général par l'évolution des emplacements réservés

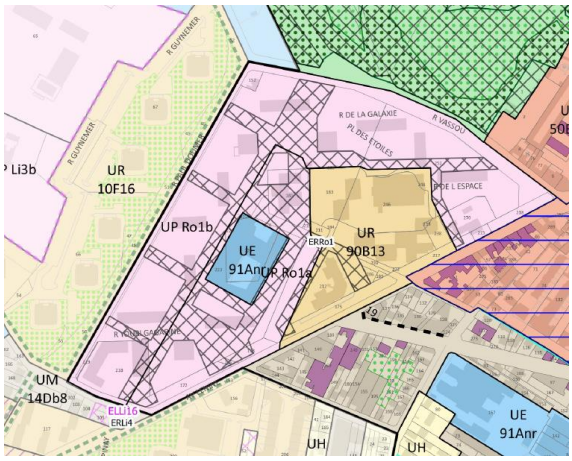
Portée de la modification : ROMAINVILLE

Modification de l'emplacement réservé pour voirie du quartier Gagarine (ERRo1), sur la commune de Romainville

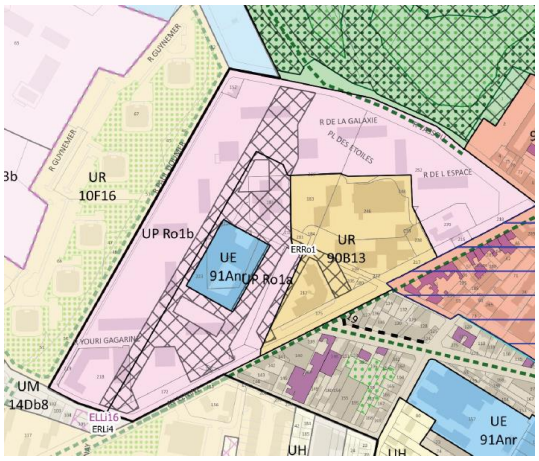
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.10 Plan zonage Romainville
- 6.15 Liste des emplacements réservés
- 6.16 Atlas des emplacements réservés

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Un emplacement réservé est inscrit actuellement dans le PLUi pour la réalisation des futures voies du projet de renouvellement urbain du quartier Gagarine, quartier d'habitat collectif construit dans les années 1960. Ce projet, établi à partir de 2015, avait institué cet emplacement réservé au bénéfice de la Ville. Une première phase du projet est en cours de finalisation, avec la réalisation effective d'un groupe scolaire et de 5 lots comprenant habitations et équipements publics.
Depuis 2020, une réflexion sur la deuxième phase du projet est en cours, avec une concertation auprès des habitants pour redéfinir les caractéristiques du projet, notamment en matière de démolition/reconstruction et d'espace public. Cette réflexion induit une mise à jour de l'ancien emplacement réservé sur les espaces de la deuxième phase afin de permettre la poursuite du projet à l'issue de la fin de la concertation. Les voies déjà réalisées ou en passe de l'être à l'occasion de la première phase de l'opération sont maintenues dans l'emplacement réservé

c. Accompagner l'évolution des besoins en aménagements d'intérêt général par l'évolution des emplacements réservés

Portée de la modification : ROMAINVILLE

Modification d'emplacement réservé existant rue Paul De Kock par un changement de sa destination, sur la commune de Romainville

Pièce concernée et numéro :

- 6.15 Liste des emplacements réservés

Identification de l'état existant :

ERRo9	Équipement	Romainville	Équipement public (groupe scolaire) et voie de liaison principalement piétonne	Commune	5380	J74 à 81,134

Proposition de modification en modification 2 :

ERRo9	Équipement	Romainville	Équipement public et voie de liaison principalement piétonne	Commune	5380	J74 à 81,134

Justification de la modification demandée :

L'emplacement réservé ER Ro9 situé rue Paul de Kock à Romainville, sur les parcelles J 74 à 81 et 134, a été inscrit dans le PLUi en 2020 avec une destination d'équipement public (groupe scolaire) et voie de liaison principalement piétonne. Il est souhaité de supprimer la précision « (groupe scolaire) » pour ne pas limiter le type d'équipement public possible sur ces terrains en partie maitrisés par la commune. En effet les besoins en équipements d'un quartier en mutation sont également dans les domaines du sport, de la petite-enfance, de la jeunesse.

Cet emplacement réservé plus souple permettra à terme de compléter l'offre en équipements publics dans le nord de la commune, à proximité immédiate des secteurs d'aménagement des Coudes Cornettes (réalisé) et de la ZAC de l'Horloge (en cours).

c. Accompagner l'évolution des besoins en aménagements d'intérêt général par l'évolution des emplacements réservés

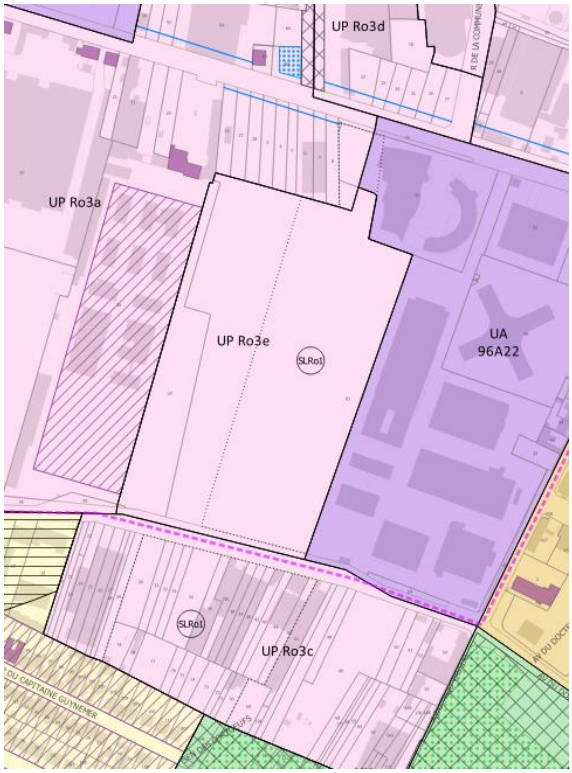
Portée de la modification : ROMAINVILLE

Suppression de l'emplacement réservé SPLRo1 sur la parcelle biocitech

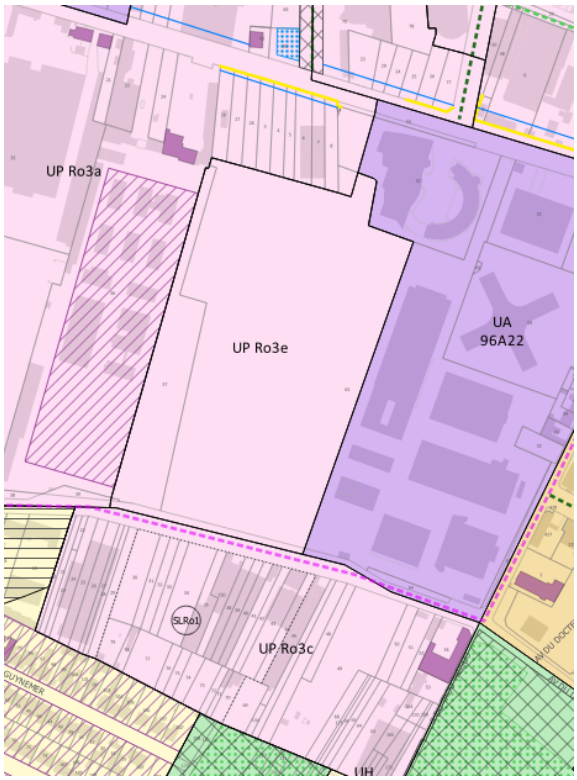
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.10 Plan zonage Romainville
- 6.15 Liste des emplacements réservés
- 6.16 Atlas des emplacements réservés

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Suppression partielle de la servitude de localisation SLRo1 pour la création d'un lycée sur le site dit « Biocitech » mais elle est maintenue sur le secteur des Coteaux qui mutera prochainement en un quartier d'habitation, plus adapté à accueillir un lycée qu'un campus d'entreprises.

AXE 7
Améliorer l'applicabilité du PLUi

Depuis la mise en application du PLUi, des améliorations des règles, de la lisibilité du document, des erreurs matérielles ont pu être repérées. Ces modifications découlent principalement de l'expérience des services instructeurs des villes et des rencontres régulières organisées par le territoire pour travailler en commun sur l'application du PLUi. Les modifications effectuées dans ce cadre visent également à éviter toute différence d'interprétation d'une ville à une autre.

a. Suppression de dispositifs incohérents et/ou inapplicables, d'erreurs matérielles
   1. Règlement écrit p.196
   2. Documents graphiques p.203

b. Précision de définitions, modes de calcul et/ou de références
   1. Règlement écrit p.209

c. Intégration de procédures/jugements hors procédure de modification du PLUi
   1. Règlement écrit p.214
   2. Documents graphiques p.216

d. Amélioration de la lisibilité, de la précision de certaines règles/dispositifs
   1. Règlement écrit p.221
   2. Documents graphiques p.231

e. Amélioration de la mise en forme du PLUi
   1. Règlement écrit p.232
   2. Documents graphiques p.233

a. Suppression de dispositifs incohérents et/ou inapplicables, d'erreurs matérielles

1. Règlement écrit

Portée de la modification : BOBIGNY

Suppression d'une disposition particulière

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.150 – Destinations et sous destinations autorisées ou interdites en zone UM

Proposition de modification en modification 2 :

Artisanat et commerce de détail			**Dans toutes les communes,** à condition de ne pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone. ~~**À Bobigny,** à condition que ces constructions soient liées à des projets de transports collectifs souterrains.~~ **À Bondy,** à condition que ces constructions soient liées à des projets de transports collectifs souterrains ou à condition d'être non génératrices de nuisances notamment olfactives, visuelles, bruyantes et compatibles avec le voisinage des zones habitées. **Aux Lilas,** à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique ou qu'il s'agisse de travaux de rénovation, réaménagement d'une construction existante sans augmentation de la surface dédiée à ces destinations, y compris les surfaces affectées au stockage. Dans le cas de la démolition d'une construction accueillant l'une de ces destinations, sa reconstruction est autorisée dans la limite des surfaces existantes précédemment. **À Noisy-le-Sec,** à condition que ces constructions : • se situent le long des linéaires identifiés sur le document graphique, ou • excèdent 150 m² de Surface de Plancher si elles ne se situent pas le long des linéaires identifiés sur le document graphique, ou • soient liées à des projets de transports collectifs souterrains **À Romainville,** à condition que ces constructions soient liées à des projets de transports collectifs souterrains ou, à condition que leur *surface de plancher* n'excède pas 500 m². Toutefois, la *surface de plancher* existante sur un terrain peut être conservée, y compris dans le cadre d'une démolition/reconstruction.

Justification de la modification demandée :

Dispositif incompatible avec la présence de commerces en rez-de-chaussée au sein de plusieurs secteurs classés en zone UM. Incohérence avec plusieurs linéaires de commerces et d'activités de services à créer / conforter dans cette même zone.

a. Suppression de dispositifs incohérents et/ou inapplicables, d'erreurs matérielles

1. Règlement écrit

Portée de la modification : MONTREUIL

Correction d'une erreur matérielle

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.119

Identification de l'état existant :

Sur la commune de **Montreuil**

En zone UH au sein du périmètre de l'OAP des Murs à Pêches

Le logement est autorisé à rez-de-chaussée dans la limite de 50% de la *surface de plancher* La *hauteur* minimum sous dalle des rez-de-chaussée doit être de **3 mètres** .

Proposition de modification en modification 2 :

Sur la commune de **Montreuil**

En zone UH au sein du périmètre de l'OAP des Murs à Pêches

Le logement est autorisé à rez-de-chaussée dans la limite de 50% de la *surface de plancher* du rez-de-chaussée. La *hauteur* minimum sous dalle des rez-de-chaussée doit être de **3 mètres** .

Justification de la modification demandée :

Précision de la règle pour faciliter l'instruction.

a. Suppression de dispositifs incohérents et/ou inapplicables, d'erreurs matérielles

1. Règlement écrit

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Correction d'une erreur matérielle

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.249

Identification de l'état existant :

b2

Dans la *bande principale* d'une profondeur de 20 mètres :

- La *hauteur* des constructions est limitée à **19,5 mètres maximum**
- Le nombre de niveaux est limité à **R+5 maximum.**

Dans la *bande secondaire* :

- La *hauteur* des constructions est limitée à **13,5 mètres maximum**
- Le nombre de niveaux est limité à **R+3 maximum.**

Proposition de modification en modification 2 :

b2

Dans la *bande principale* d'une profondeur de ~~20~~18 mètres :

- La *hauteur* des constructions est limitée à **19,5 mètres maximum**
- Le nombre de niveaux est limité à **R+5 maximum.**

Dans la *bande secondaire* :

- La *hauteur* des constructions est limitée à **13,5 mètres maximum**
- Le nombre de niveaux est limité à **R+3 maximum.**

Justification de la modification demandée :

Il s'agit de la correction d'une erreur matérielle afin de mettre en cohérence la réduction de la BP en modification 1 du PLUi dans l'indice J relatif à la nature en ville et à l'emprise au sol.

a. Suppression de dispositifs incohérents et/ou inapplicables, d'erreurs matérielles

1. Règlement écrit

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Correction d'une erreur matérielle

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.129

Identification de l'état existant :

Filet de *hauteur* maximale autorisée

Des *hauteurs* spécifiques sur les linéaires de voies identifiées sur le document graphique (plan général et plan spécifique plan 6.6.f) s'appliquent :

- Dans la bande de constructibilité principale ou à défaut dans une bande de 16 mètres de profondeur comptée perpendiculairement au filet de hauteur matérialisé sur le plan.

Proposition de modification en modification 2 :

Filet de *hauteur* maximale autorisée

Des *hauteurs* spécifiques sur les linéaires de voies identifiées sur le document graphique (plan général et plan spécifique plan 6.~~6~~7.f) s'appliquent :

- Dans la bande de constructibilité principale ou à défaut dans une bande de 16 mètres de profondeur comptée perpendiculairement au filet de hauteur matérialisé sur le plan.

Justification de la modification demandée :

Correction de coquilles et incohérences dans le règlement.

a. Suppression de dispositifs incohérents et/ou inapplicables, d'erreurs matérielles

1. Règlement écrit

Portée de la modification : PANTIN

Correction d'une erreur matérielle

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.253

Identification de l'état existant :

Hauteur des constructions selon leur destination à rez-de-chaussée (dans la limite de la hauteur maximale fixée ci-dessus) :

Lorsque le rez-de-chaussée est à destination de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma ou d'industrie, la hauteur H est définie de la manière suivante : H = L + 5 m, L étant la largeur de la voie. Lorsque le rez-de-chaussée est à destination d'habitation, d'artisanat et de commerce de détail, de commerce de gros ou de bureau, la hauteur maximale (H) est définie de la manière suivante : H = L+3 m, L étant la largeur de la voie.

[…]

Le long des linéaires commercial à protéger et lorsque le rez-de-chaussée est en totalité à destination d'artisanat et de commerce de détail ou de restauration, hors espaces de desserte ainsi que les locaux techniques et communs du RDC, la hauteur H est définie de la manière suivante : H = L + 5 m, L étant la largeur de la voie à la condition que le RDC présente une hauteur minimale sous dalle de 3,60 mètres.

Proposition de modification en modification 2 :

Hauteur des constructions selon leur destination à rez-de-chaussée (dans la limite de la hauteur maximale fixée ci-dessus) :

Lorsque le rez-de-chaussée est à sous-destination de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma ou d'industrie, la hauteur H est définie de la manière suivante : H = L + 5 m, L étant la largeur de la voie. Lorsque le rez-de-chaussée est à destination d'habitation, à sous-destination d'artisanat et de commerce de détail, de commerce de gros ou de bureau, la hauteur maximale (H) est définie de la manière suivante : H = L+3 m, L étant la largeur de la voie.

[…]

Le long des linéaires commercial à protéger et lorsque le rez-de-chaussée est en totalité à sous-destination d'artisanat et de commerce de détail ou de restauration, hors espaces de desserte ainsi que les locaux techniques et communs du RDC, la hauteur H est définie de la manière suivante : H = L + 5 m, L étant la largeur de la voie à la condition que le RDC présente une hauteur minimale sous dalle de 3,60 mètres.

Justification de la modification demandée :

Correction de coquilles et incohérences dans le règlement.

a. Suppression de dispositifs incohérents et/ou inapplicables, d'erreurs matérielles

1. Règlement écrit

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Correction d'une erreur matérielle

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.125

Identification de l'état existant :

Les programmes de logements conduisant à l'existence sur un même terrain de **4 logements** ou plus ne sont autorisées que si elles comportent au minimum **[…]**

Proposition de modification en modification 2 :

Les programmes de logements conduisant à l'existence sur un même terrain de **4 logements** ou plus ne sont autorisé~~e~~s que ~~si elles~~ s'ils comportent au minimum **[…]**

Justification de la modification demandée :

Correction d'une erreur rédactionnelle.

a. Suppression de dispositifs incohérents et/ou inapplicables, d'erreurs matérielles

1. Règlement écrit

Portée de la modification : ROMAINVILLE

Correction d'une erreur matérielle

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.248, 249

Proposition de modification en modification 2 :

Identification de l'état existant :

- La hauteur des constructions est limitée à **10 mètres maximum ;**
- Le nombre de niveaux est limité à **R+2 maximum.**

Sur la commune de **Romainville**

- La hauteur des constructions est limitée à **10 mètres maximum** ;
- Le nombre de niveaux est limité à **R+2 maximum**.

Proposition de modification en modification 2 :

- La hauteur des constructions est limitée à **10 mètres maximum ;**
- Le nombre de niveaux est limité à **R+2 maximum.**

Sur la commune de **Romainville**

- ~~La hauteur des constructions est limitée à **10 mètres maximum ;**~~
- ~~Le nombre de niveaux est limité à **R+2 maximum.**~~

- La hauteur des constructions est limitée à **13 mètres maximum ;**
- Le nombre de niveaux est limité à **R+3 maximum.**

Sur la commune de **Romainville**

- La hauteur des constructions est limitée à **13 mètres maximum** ;
- Le nombre de niveaux est limité à **R+3 maximum**.

- La hauteur des constructions est limitée à **13 mètres maximum ;**
- Le nombre de niveaux est limité à **R+3 maximum.**

Sur la commune de **Romainville**

- ~~La hauteur des constructions est limitée à **13 mètres maximum ;**~~
- ~~Le nombre de niveaux est limité à **R+3 maximum.**~~

Justification de la modification demandée :

Romainville a fait évolué en modification 1 ces règles pour les indices 10 et 13, ceux-ci sont désormais les mêmes que la règle générale, ils apparaissent donc en doublon et sont dorénavant à supprimer.

2. Documents graphiques

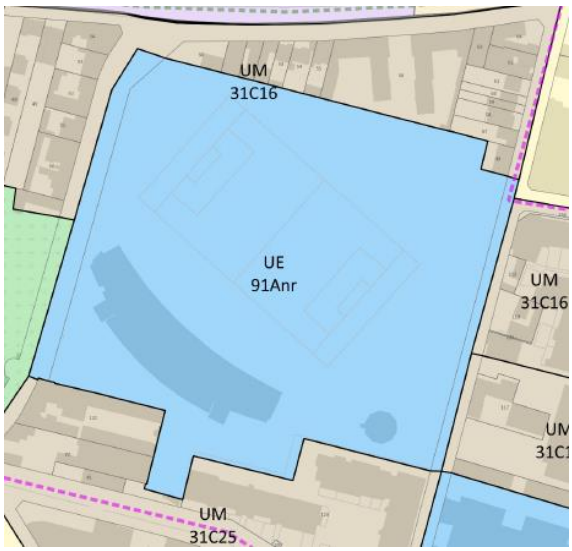
Portée de la modification : BAGNOLET

Ajustement de zonage

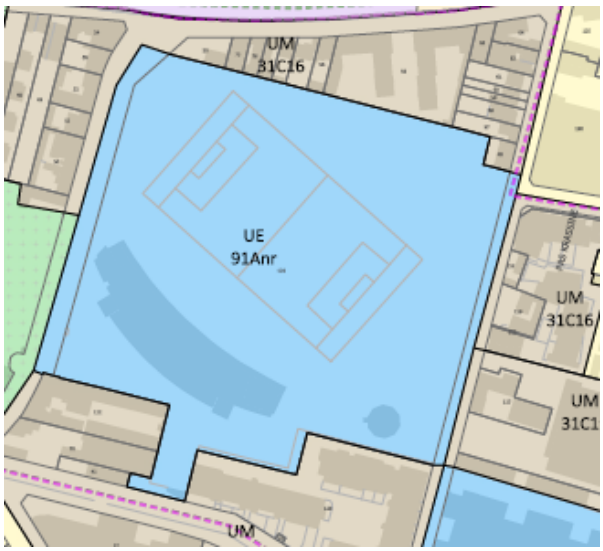
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.2 Plan zonage Bagnolet

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Une erreur dans le zonage englobant la parcelle D124 a été repéré du côté sud de la parcelle. Il était nécessaire d'inclure la partie manquante de la parcelle

2. Documents graphiques

Portée de la modification : BOBIGNY

Suppression du linéaire actif à créer le long de l'avenue Edouard Vaillant

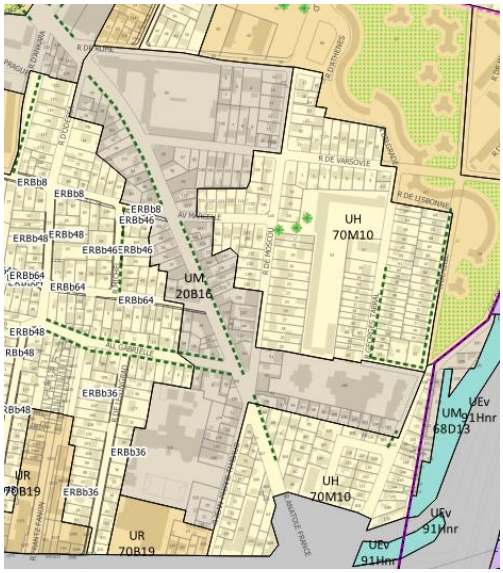
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.3 Plan zonage Bobigny

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Mise en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique "économie et commerces" qui localise un pole de proximité à conforter sur l'avenue Edouard Vaillant, lié aux interventions menées dans le cadre du Nouveau programme de renouvellement urbain (NPRU) Edouard Vaillant-Abreuvoir. Le maintien de ce linéaire est contradictoire avec l'ambition de renforcer la centralité commerciale existante autour de la place du marché, dans une logique de polarité, car cet outils favorise une dispersion des commerces dans une logique d'axe.

2. Documents graphiques

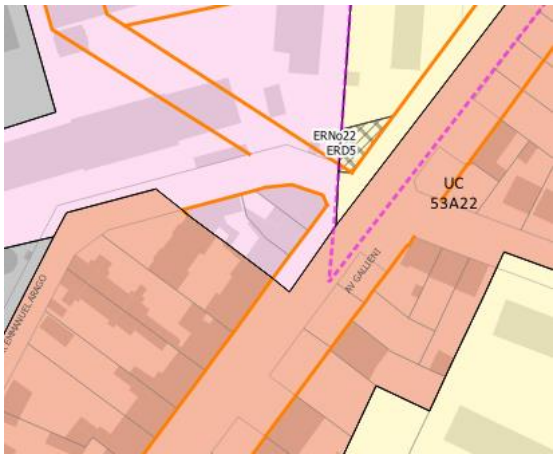
Portée de la modification : NOISY-LE-SEC

Suppression de l'emplacement réservé ERNo27 angle Gallieni/Arago pour permettre une meilleure visibilité de l'ERD5

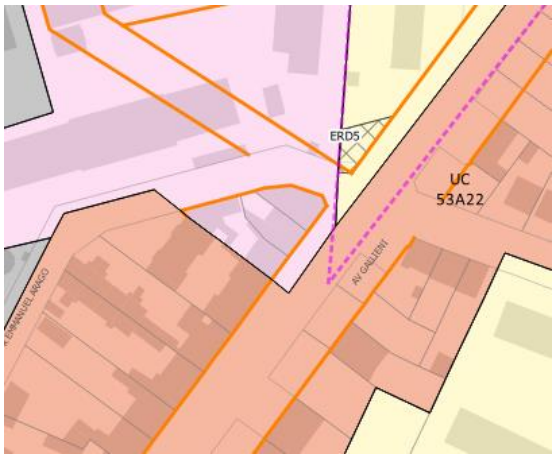
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.8 Plan zonage Noisy-le-Sec
- 6.15 Liste des emplacements réservés
- 6.16 Atlas des emplacements réservés

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

/

2. Documents graphiques

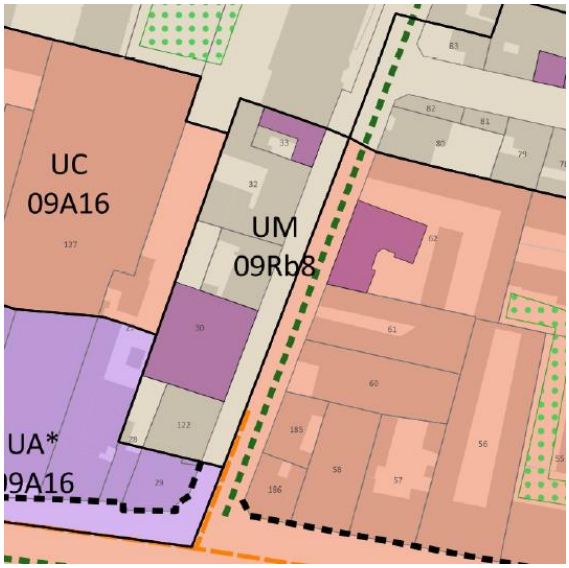
Portée de la modification : LE PRÉ SAINT-GERVAIS

Harmonisation du repérage patrimonial (bâtiment du 4 rue de Stalingrad)

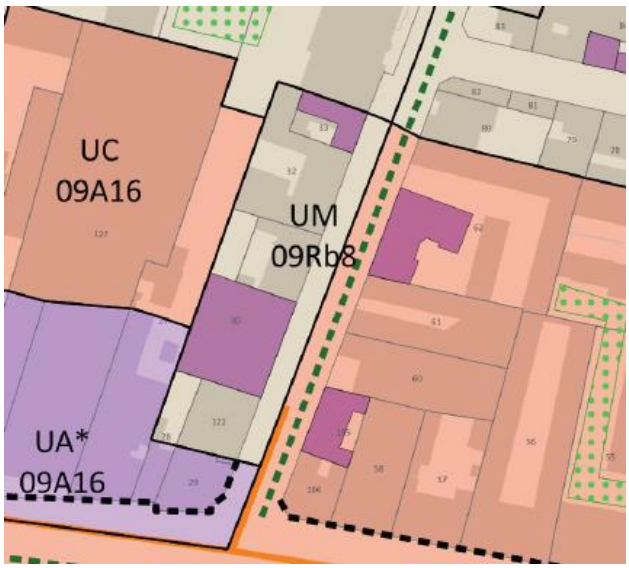
Pièce concernée et numéro :

- 5.2 Annexe Patrimoine
- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.5 Plan zonage Le Pré Saint-Gervais

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :







Justification de la modification demandée :

Cette modification vise à la correction d'une erreur matérielle. L'immeuble situé au 4 rue de Stalingrad (parcelle B n°185) est déjà repéré dans les typologies présentes sur la Ville (immeuble de la fin du XIXe - début du XXe siècle) au sein du PLUi en vigueur.

2. Documents graphiques

Portée de la modification : MONTREUIL

Correction d'une erreur matérielle concernant les périmètres d'un rayon de 500 mètres autour des gares dans le sud ouest de Montreuil (gares de Vincennes)

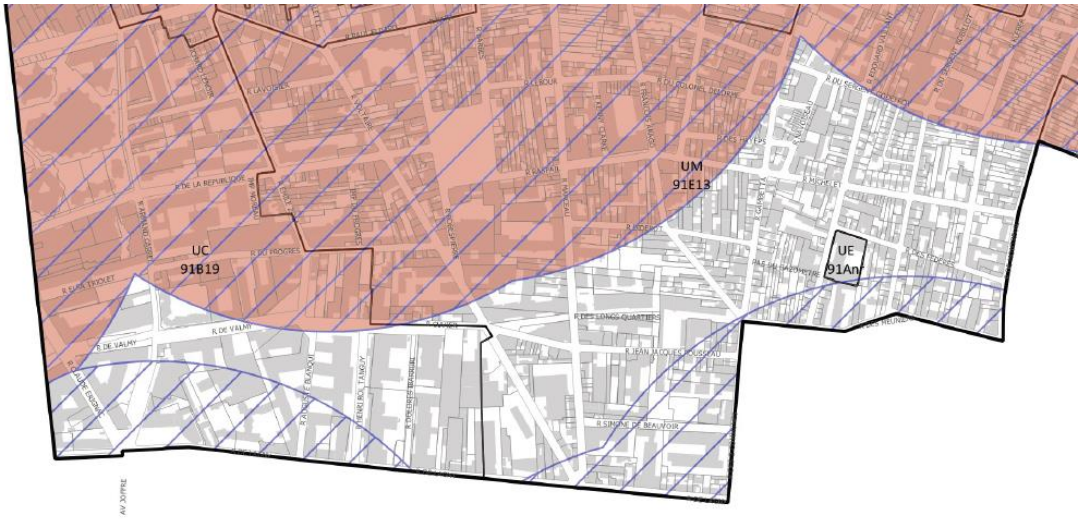
Pièce concernée et numéro :

- 6.13 Plan Est Ensemble - Stationnement

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

L'objectif de cette modification est de corriger une matérielle sur les cartes pour recentrer les cercles de 500m sur les stations. Les cercles en limite de Vincennes étaient colorées en rouge alors que ce sont des périmètres qui concernent uniquement les bureaux et non les logements.

2. Documents graphiques

Portée de la modification : PANTIN

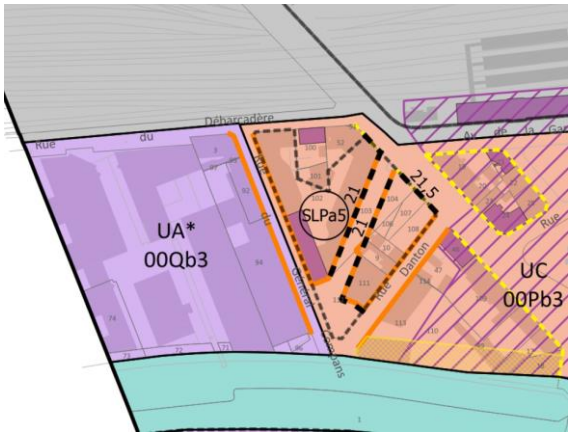
Suppression du linéaire de commerces et d'activités de services à créer (filet orange continu) sur la rue Danton, en dehors des angles de rue. Soit sur les parcelles 09, 010, 0113, 0114 et 047 – 3-5-7 rue Danton et 6-8 rue Danton.

Alignement du linéaire de commerces et d'activités de services à créer (filet orange continu) présent sur le mail de la Blanchisserie avec le filet de hauteur notamment au droit de la parcelle 09 – 8 rue Danton.

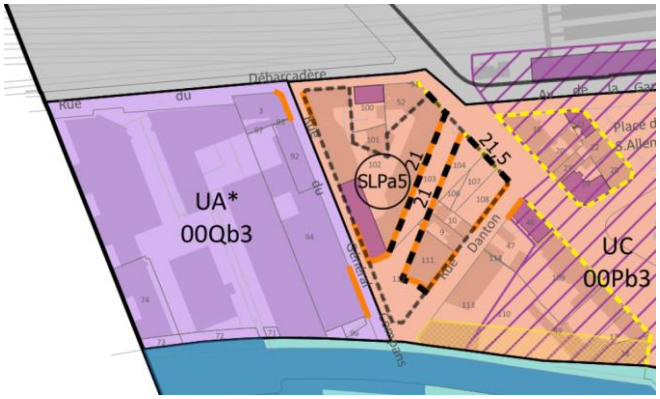
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.9 Plan zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Les linéaires de commerce et d'activité de services ne correspondent pas à la réalité en termes géométriques et en termes de logique urbaine. Les linéaires seront laissés où des commerces sont déjà présents et supprimés là où des opérations immobilières sans commerces sont déjà réalisées ou prévues sans commerce de par un linéaire sur rue trop faible.

2. Documents graphiques

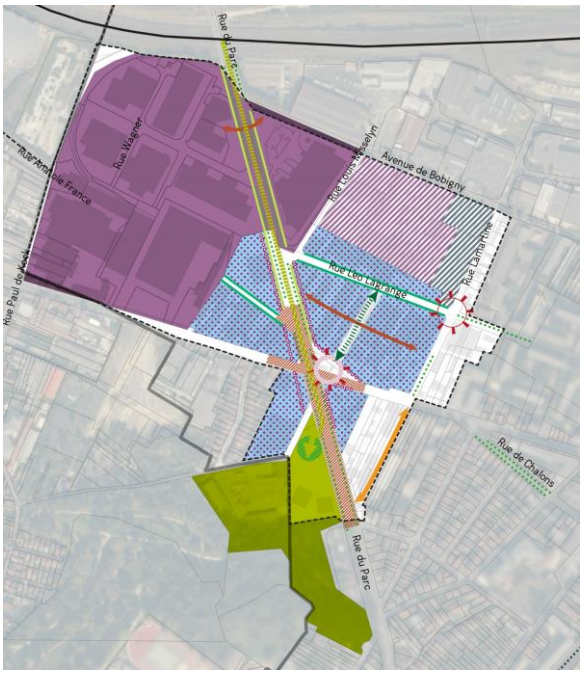
Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Complément de la légende de l'OAP Plaine Ouest

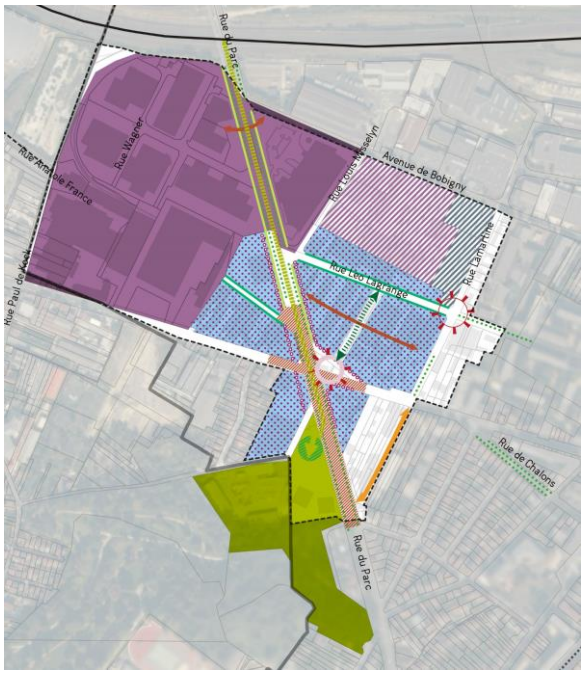
Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP Sectorielles

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Améliorer l'interface avec le Parc des Hauteurs

Justification de la modification demandée :

Cette modification vise à corriger une erreur matérielle qui était caractérisée par l'existence d'un figuré non légendé pour le Parc des Hauteurs, au sein de l'OAP Plaine Ouest.

b. Précision de définitions, modes de calcul et/ou de références

1. Règlement écrit

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Précision de la définition sur les limites séparatives avec l'ajout d'un schéma

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.40

Identification de l'état existant :

Limite séparative latérale :

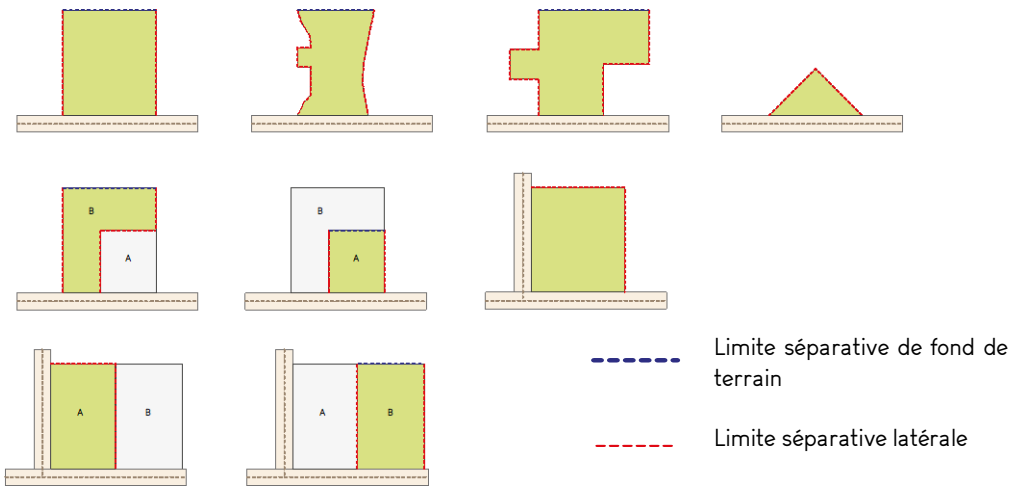
La limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou emprise publique doit être considérée comme une limite séparative latérale même si elle est constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux.

Proposition de modification en modification 2 :

Limite séparative latérale :

~~La limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou emprise publique doit être considérée comme une limite séparative latérale même si elle est constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux.~~

Il s'agit des limites qui ont un contact avec une voie publique (ou, le cas échéant, privée) ou une emprise publique. Elle peut être constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux.



Justification de la modification demandée :

L'objectif de la modification est de clarifier et de préciser la différenciation entre une limite séparative latérale et une limite de fond de terrain pour faciliter l'instruction.

b. Précision de définitions, modes de calcul et/ou de références

1. Règlement écrit

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

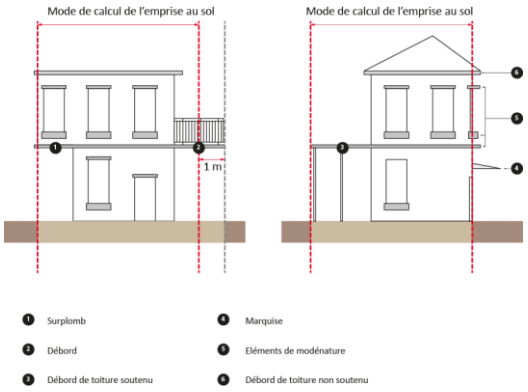
Emprise au sol des constructions

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.50

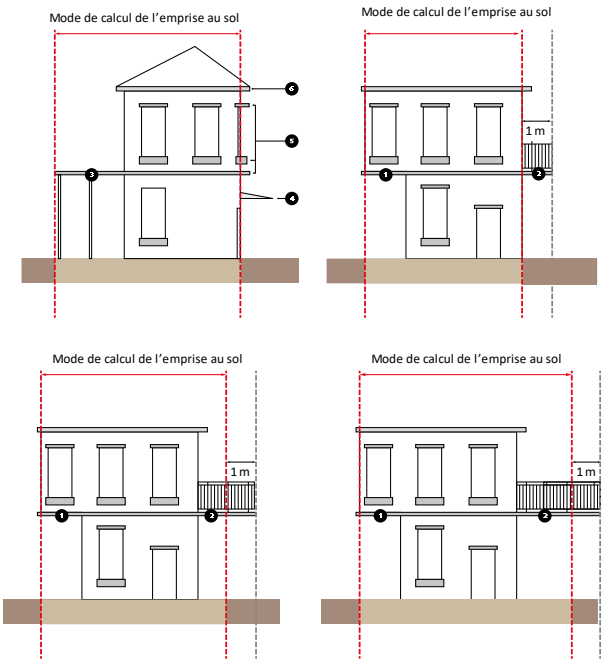
Identification de l'état existant :

- **le mètre extérieur des balcons ou terrasses** en débord des façades d'une profondeur supérieure à 1 mètre (cf. Schéma ci-dessous).



Proposition de modification en modification 2 :

- **Les balcons** en débord des façades d'une profondeur inférieure ou égale à 1 mètre,
- **le mètre extérieur des balcons** ~~**ou terrasses**~~ en débord des façades d'une profondeur supérieure à 1 mètre (cf. Schéma ci-dessous).



Justification de la modification demandée :

La rédaction actuelle sur le calcul de l'emprise au sol des balcons portaient à confusion et à créé des divergences d'interprétation entre les villes, aussi il a été décidé de reprendre la formulation afin qu'elle apparaisse claire pour l'ensemble des services instructeurs. Les balcons d'une profondeur inférieure ou égale ne sont plus comptabilisés dans l'emprise au sol, et les balcons d'une profondeur supérieure à 1m voient le mètre extérieur non accolé à la façade compris dans le calcul de l'emprise au sol.

1. Règlement écrit

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Destination et sous destinations

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.82

Identification de l'état existant :

Pas de disposition particulière.

Proposition de modification en modification 2 :

Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Pour tout projet de construction ou d'extension d'un établissement recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur (IGH) dont l'emprise est concernée par une servitude liée à une canalisation de transport (gaz, trapil…), une analyse de compatibilité doit être jointe à la demande de permis de construire.

Justification de la modification demandée :

Cette précision permet de limiter l'exposition aux risques technologiques et de mieux informer les pétitionnaires.

b. Précision de définitions, modes de calcul et/ou de références

1. Règlement écrit

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Informations relatives aux aléas de retrait-gonflement des terrains argileux

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.15

Identification de l'état existant :

Les PPR en cours d'élaboration :

- Un PPRMT (Plan de Prévention des Risques de "Mouvements de Terrain") lié aux anciennes carrières (risques d'affaissements et effondrements) est en cours d'élaboration sur la commune de Bagnolet. Il a été prescrit par arrêté préfectoral n°04-1509 en date du 31 Mars 2004.
- La commune des Lilas fait actuellement l'objet également de l'élaboration d'un PPRN portant sur le retrait/gonflement sols argileux et les anciennes carrières prescrit par arrêté préfectoral n° 01-3061 du 23/07/2001.
- Un PPRMT (Plan de Prévention des Risques de "Mouvements de Terrain") lié aux anciennes carrières est en cours d'élaboration sur les communes de Pantin, du Pré Saint-Gervais et des Lilas. Il a été prescrit par arrêté préfectoral n°2018-3332 en date du 10 Janvier 2019.

Proposition de modification en modification 2 :

Les PPR en cours d'élaboration :

- Un PPRMT (Plan de Prévention des Risques de "Mouvements de Terrain") lié aux anciennes carrières (risques d'affaissements et effondrements) est en cours d'élaboration sur la commune de Bagnolet. Il a été prescrit par arrêté préfectoral n°04-1509 en date du 31 Mars 2004.
- ~~La commune des Lilas fait actuellement l'objet également de l'élaboration d'un PPRN portant sur le retrait/gonflement sols argileux et les anciennes carrières prescrit par arrêté préfectoral n° 01-3061 du 23/07/2001.~~
- Un PPRMT (Plan de Prévention des Risques de "Mouvements de Terrain") lié aux anciennes carrières est en cours d'élaboration sur les communes de Pantin, du Pré Saint-Gervais et des Lilas. Il a été prescrit par arrêté préfectoral n°2018-3332 en date du 10 Janvier 2019.

Justification de la modification demandée :

Correction d'une erreur matérielle : le PPRN a été dé-prescrit par arrêté préfectoral n°2020-964 en date du 24 juillet 2020.

1. Règlement écrit

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Informations relatives aux aléas de retrait-gonflement des terrains argileux

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.16

Identification de l'état existant :

Aléas de mouvement de terrain

Le BRGM, Bureau de Recherches Géologiques et Minières, identifie des secteurs d'aléas de retrait-gonflement des argiles de niveau sur le territoire d'Est Ensemble. Les communes qui présentent un aléa fort sur une partie de leur territoire sont Bagnolet (Malassis, le long de l'A3), Les Lilas, Le Pré Saint-Gervais (secteurs Fleming, Jean Jaurès, Severine), Montreuil (les Sept chemins, la Noue), Noisy-le-Sec (Fort de Noisy, Fond d'Orval), Romainville (Ensembles des parcs en hauteur) et Pantin.

Les secteurs concernés sont rappelés au plan des obligations et informations diverses figurant en annexe du présent PLUi.

Proposition de modification en modification 2 :

Aléas de mouvement de terrain

Le site internet Géorisques.gouv.fr, conçu par le BRGM, Bureau de Recherches Géologiques et Minières, identifie des secteurs d'aléas de retrait-gonflement des argiles de niveau sur le territoire d'Est Ensemble. Les communes qui présentent un aléa fort sur une partie de leur territoire sont Bagnolet (Malassis, le long de l'A3), Les Lilas, Le Pré Saint-Gervais (secteurs Fleming, Jean Jaurès, Severine), Montreuil (les Sept chemins, la Noue), Noisy-le-Sec (Fort de Noisy, Fond d'Orval), Romainville (Ensembles des parcs en hauteur) et Pantin.

Les secteurs concernés sont rappelés au plan des obligations et informations diverses figurant en annexe du présent PLUi.

Justification de la modification demandée :

Mentionner le site Géorisques.gouv.fr, qui fait foi depuis l'évolution en 2020 de la règlementation nationale en la matière.

1. Règlement écrit

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Informations relatives aux transports de matières dangereuses et aux ouvrages GRT Gaz.

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.16

Identification de l'état existant :

Transport de Matières Dangereuses (TMD)

(...)

Ouvrages GRT Gaz

Il est rappelé que le pétitionnaire devra consulter GRT Gaz (Direction Des Opérations - Département Maintenance Données Techniques & Travaux Tiers - 2, rue Pierre Timbaud - 92238 Gennevilliers CEDEX)

Proposition de modification en modification 2 :

Transport de Matières Dangereuses (TMD)

(...)

Transport de gaz :

Sont admis, sauf mention contraire dans le présent règlement, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Aux abords des canalisations de transport de gaz, lors de tout projet, doivent être respectées :

- Les interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'implantation et de passage des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi).
- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maitrise de l'urbanisation.
- L'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. – I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017).
- La règlementation anti-endommagement des réseaux.

Ouvrages GRT Gaz

Il est rappelé que le pétitionnaire devra consulter ~~GRT Gaz (Direction Des Opérations - Département Maintenance Données Techniques & Travaux Tiers - 2, rue Pierre Timbaud - 92238 Gennevilliers CEDEX~~)

GRTgaz Équipe Travaux Tiers, Urbanisme et Études de Dangers
Direction des Opérations - Pôle Exploitation Val de Seine
Immeuble Clever, 7 rue du 19 mars 1962
92622 Gennevilliers Cedex,

Justification de la modification demandée :

Des compléments sont apportés aux dispositions générales du règlement du PLUi concernant les canalisations de transport de matières dangereuses, sur les recommandations de GRT Gaz, pour parfaire l'information des pétitionnaires.

1. Règlement écrit

Portée de la modification : BONDY

Retranscription du jugement TA sur élaboration PLUi

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.151

Identification de l'état existant :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition…
Habitation :			
Logement	À Bagnolet, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville		**À Bobigny,** à condition que les constructions ou les divisions de constructions existantes comprennent un minimum de 50 % de logements de plus de 40m² (au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme). **À Bondy**, à condition de ne pas comporter plus d'un bâtiment à destination d'*habitation* comportant un ou des logements par *terrain*.

Proposition de modification en modification 2 :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition…
Habitation :			
Logement	À Bagnolet, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville		**À Bobigny,** à condition que les constructions ou les divisions de constructions existantes comprennent un minimum de 50 % de logements de plus de 40m² (au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme). ~~**À Bondy,** à condition de ne pas comporter plus d'un bâtiment à destination d'*habitation* comportant un ou des logements par *terrain*.~~

Justification de la modification demandée :

Prise en compte de la décision du tribunal administratif de Montreuil en supprimant la disposition particulière visée.

1. Règlement écrit

Portée de la modification : BONDY

Retranscription du jugement TA sur élaboration PLUi

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.162

Identification de l'état existant :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition…
Habitation :			
Logement	À Bagnolet, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Pantin		**À Bondy**, à condition de ne pas comporter plus d'un bâtiment à destination d'*habitation* comportant un ou des logements par *terrain*. **À Noisy-le-Sec et Romainville,** à condition que les constructions ou les divisions de constructions existantes comprennent un minimum de 50 % de logements de plus de 40m² (au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme). **À Bobigny,** à condition que les constructions ou les divisions de constructions existantes comprennent un minimum de 50 % de logements de plus de **60m²** (au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme).

Proposition de modification en modification 2 :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition…
Habitation :			
Logement	À Bagnolet, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Pantin		~~**À Bondy**, à condition de ne pas comporter plus d'un bâtiment à destination d'*habitation* comportant un ou des logements par *terrain*.~~ **À Noisy-le-Sec et Romainville,** à condition que les constructions ou les divisions de constructions existantes comprennent un minimum de 50 % de logements de plus de 40m² (au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme). **À Bobigny,** à condition que les constructions ou les divisions de constructions existantes comprennent un minimum de 50 % de logements de plus de **60m²** (au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme).

Justification de la modification demandée :

Prise en compte de la décision du tribunal administratif de Montreuil en supprimant la disposition particulière visée.

2. Documents graphiques

Portée de la modification : BOBIGNY

Intégration d'une procédure de mise en compatibilité du PLUi – extension du tribunal judiciaire de Bobigny

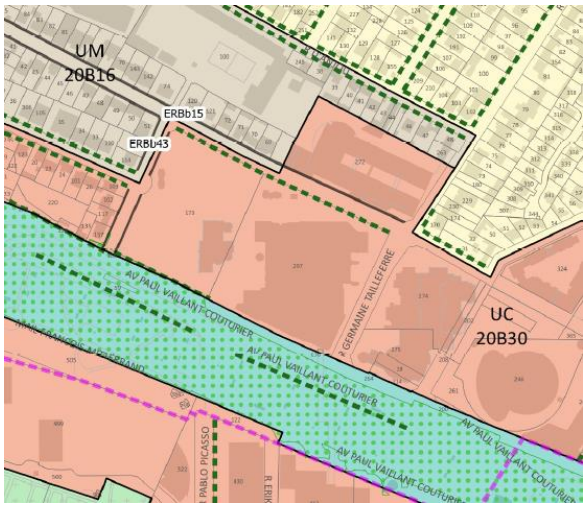
Communes concernées :

Bobigny

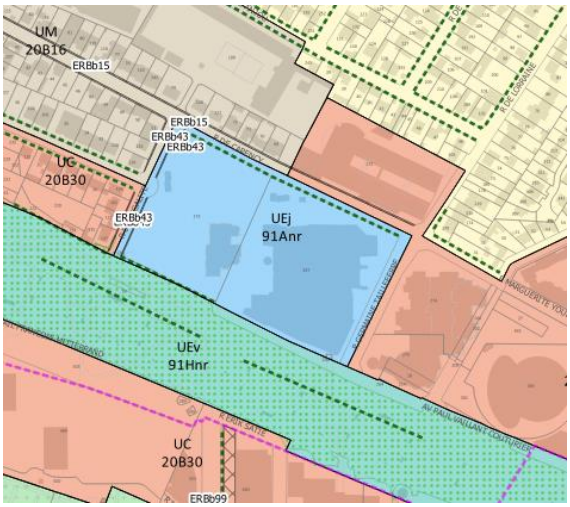
Pièce concernée et numéro :

- 5. Règlement
- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.3 Plan zonage Bobigny

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

La procédure de modification n°2 du PLUi permet d'intégrer la procédure de déclaration de projet valant du mise en compatibilité du PLUi pour la mise en œuvre du projet d'extension du tribunal judiciaire de Bobigny, qui est un projet d'intérêt général. Cette procédure implique la création d'une nouvelle zone spécifique UEj, qui permet d'adapter les destinations autorisées dans la zone, et d'intégrer une souplesse liée à la règle minimale d'espaces verts de pleine terre.

2. Documents graphiques

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Intégration d'une procédure de mise en compatibilité du PLUi – ligne 15 Est

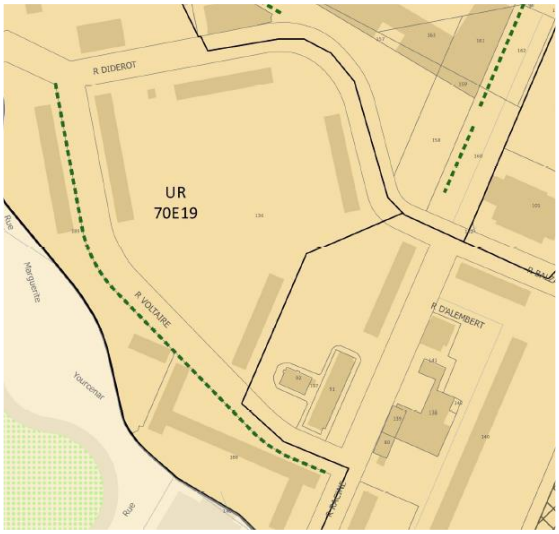
Communes concernées :

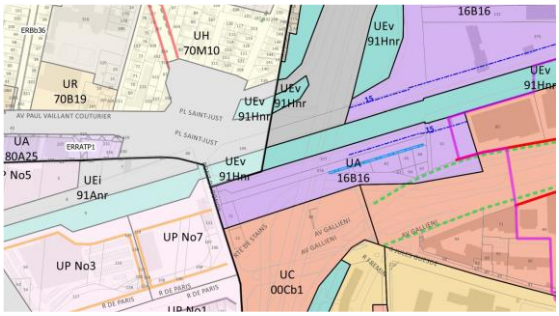
Bobigny
Bondy
Noisy-le-Sec
Pantin

Pièce concernée et numéro :

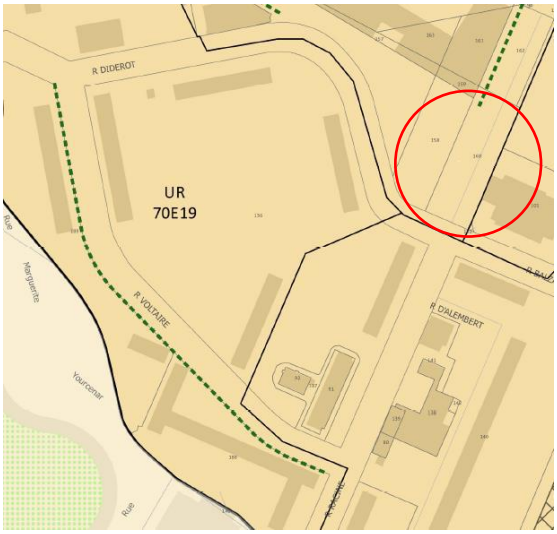
- Tome 1 – rapport de présentation
- 5. Règlement
- 6.1 Plan zonage Est Ensemble

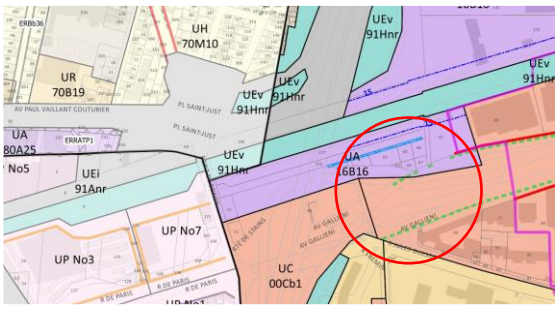
Identification de l'état existant :





Proposition de modification en modification 2 :





2. Documents graphiques

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Intégration d'une procédure de mise en compatibilité du PLUi – ligne 15 Est

Proposition de modification en modification 2 :

III DISPOSITIONS COMMUNES EN TOUTES ZONES

1. Dispositions écrites :

a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) de niveau SEVESO seuil haut soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature, sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris.

(...)

Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :
  - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
  - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'*habitation* ;
  - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation et les ICPE soumises à enregistrement existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à ne pas aggraver ou à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), nécessaires à la réalisation du Réseau de Transport du Grand Paris, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition que toute mesure utile soit prise afin de prévenir les nuisances et dangers à l'égard de l'environnement.

2. Documents graphiques

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Intégration d'une procédure de mise en compatibilité du PLUi – ligne 15 Est

Proposition de modification en modification 2 :

Les *espaces paysagers protégés*

Des *espaces paysagers protégés*, introduits par l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique.

Rappel :
Les plantations existantes devront être préservées et tout abattage d'arbre impliquera **un remplacement par un sujet** dont le développement à terme sera équivalent. Sont exemptées de cette nécessité de compensation, les parcelles qui garantissent le maintien d'au moins 5 arbres existants par tranche de 100 m² d'espace de plein terre une fois le projet réalisé.

À l'intérieur des *espaces paysagers protégés situés sur des propriétés privées,* seuls sont autorisés :

- les abris de jardin d'une *emprise au sol* inférieure à **9 m²** par *terrain*.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, les dépôts, les travaux et aménagements temporaires nécessaires aux chantiers de réalisation des constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

Les *espaces paysagers protégés* participant à la gestion de l'eau de pluie

Des « *espaces paysagers protégés* participant à la gestion de l'eau de pluie», introduits par l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique.

À l'intérieur des « *espaces paysagers protégés* participant à la gestion de l'eau de pluie », sont autorisés uniquement:
- Les aménagements liés à la persévération de la fonction hydraulique du site
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, les dépôts, les travaux et aménagements temporaires nécessaires aux chantiers de réalisation des constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

Justification de la modification demandée :

La procédure de modification n°2 du PLUi permet d'intégrer la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) modificative, qui vise à déclarer d'utilité publique les évolutions du projet de la ligne 15 Est du réseau de transport du Grand Paris, qui est un projet d'intérêt général.
Cette procédure implique :
- La suppression de portions d'alignements d'arbres sur la commune de Bondy,
- La complétude du rapport de présentation du PLUi, avec une nouvelle partie explicitant les changements apportés par la procédure de DUP,
- L'autorisation des ICPE liés au chantier de la ligne 15,
- L'autorisation des dépôts à l'air libre temporaires liés au chantier de la ligne 15,
- L'autorisation des dépôts au sein des espaces paysagers protégés et des espaces paysagers protégés participant à la gestion de l'eau.

2. Documents graphiques

Portée de la modification : BOBIGNY / MONTREUIL

Retranscription du jugement TA sur élaboration PLUi

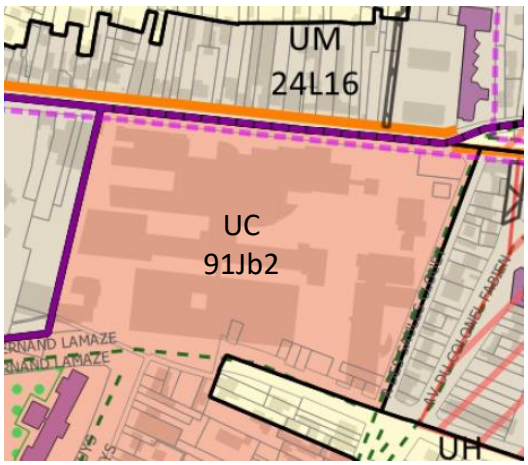
Communes concernées :

Bobigny
Montreuil

Pièce concernée et numéro :

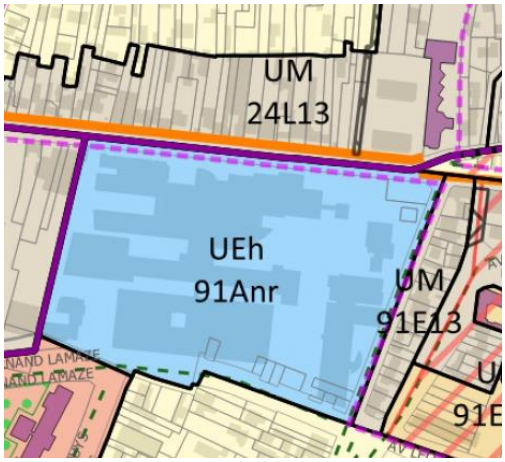
- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.3 Plan zonage Bobigny
- 6.7 Plan zonage Montreuil

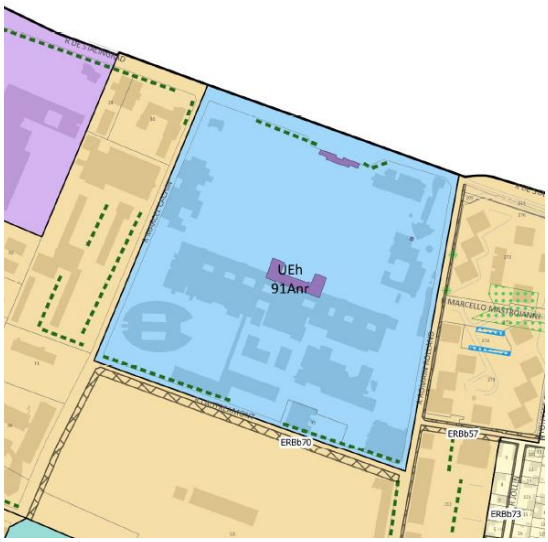
Identification de l'état existant :





Proposition de modification en modification 2 :





Justification de la modification demandée :

Le jugement émis par le tribunal administratif de Montreuil en date du 7 octobre 2021 impose au PLUi un classement des emprises des hôpitaux de Montreuil et de Bobigny en zone Ueh spécifique aux équipements hospitaliers et de santé. En application de ce jugement, le zonage du PLUi est ainsi modifié en ce sens.

2. Documents graphiques

Portée de la modification : NOISY-LE-SEC

Retranscription du jugement TA sur élaboration PLUi

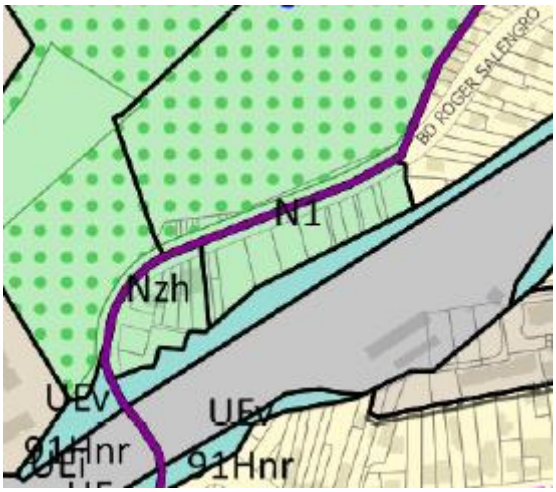
Communes concernées :

Noisy-le-Sec

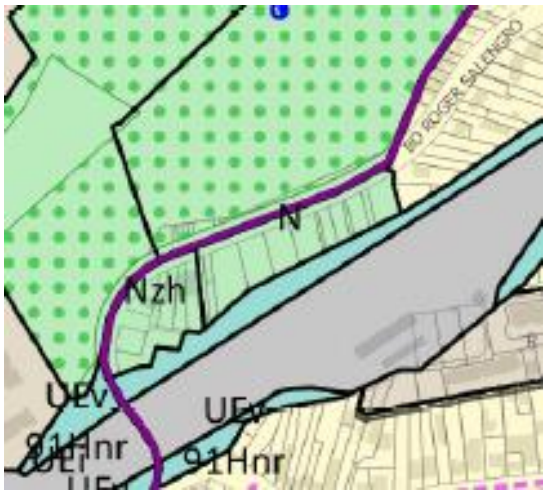
Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement
- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.8 Plan zonage Noisy-le-Sec

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Le jugement émis par le tribunal administratif de Montreuil en date du 7 octobre 2021 impose au PLUi la suppression à Noisy-le-Sec du Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) pour l'accueil des gens du voyage, représenté par la zone N1. En application de ce jugement, le zonage du PLUi est ainsi modifié en ce sens et la zone N1 supprimée. Les références au STECAL sont également supprimées dans le règlement.

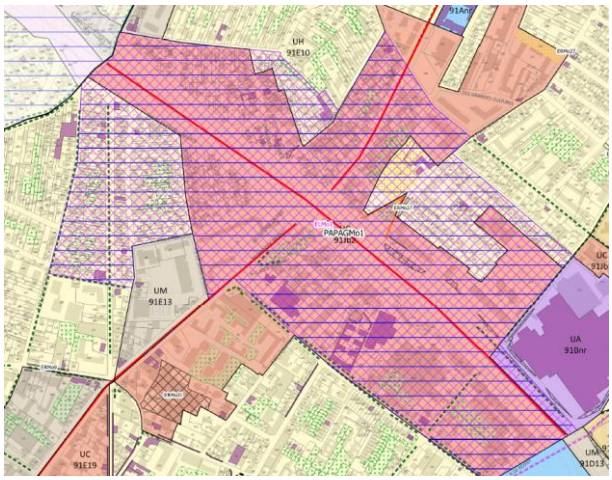
2. Documents graphiques

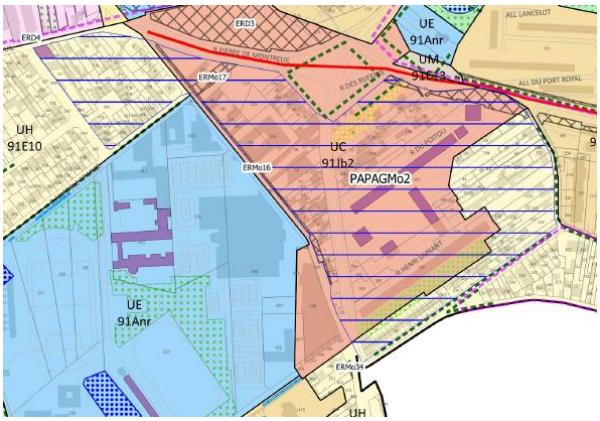
Portée de la modification : MONTREUIL

Retranscription du jugement TA sur élaboration PLUi

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil
- 6.15 Liste des emplacements réservés

Proposition de modification en modification 2 :





Réf PLUi	Commune	Date d'entrée en vigueur	Surface (m²)
PAPAGMo1	Montreuil		369 683
PAPAGMo2	Montreuil		92 261

Justification de la modification demandée :

Par décision du tribunal administratif de Montreuil en date du 7 octobre 2021, les PAPAG Mo1 et Mo2 aux abords du tramway T1 avaient été supprimés. pour un défaut de justification. Ces derniers permettaient de constituer un périmètre d'attente dans le cadre de la réflexion sur le renouvellement des abords du tramway, en évitant ainsi le développement d'opérations non maîtrisées qui pourraient compromettre le développement d'un projet urbain cohérent dans un secteur qui accueillera à terme une certaine densité, s'appuyant sur une bonne desserte en TC. Ils sont donc réinstitués dans le cadre de la présente modification.

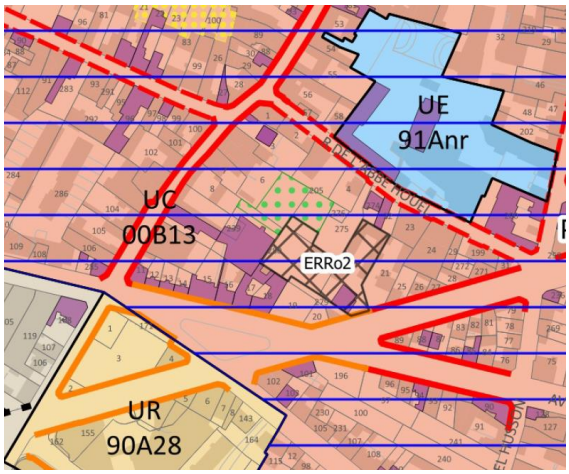
2. Documents graphiques

Portée de la modification : ROMAINVILLE

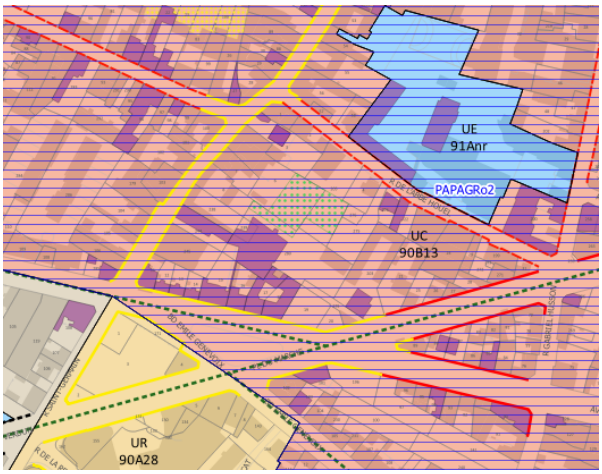
Retranscription du jugement TA sur élaboration PLUi

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.10 Plan zonage Romainville
- 6.15 Liste des emplacements réservés
- 6.16 Atlas des emplacements réservés

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Un emplacement réservé pour la création d'un espace public avait été inscrit lors de l'élaboration du PLUi, sur les parcelles cadastrées Y 203, 205 et 280. Il est localisé sur des parcelles privées ainsi que des parcelles propriété de la ville de Romainville (actuel garage municipal). Un projet de jardin public porté par la commune de Romainville était en effet à l'étude sur les parcelles Y 205 et 280, et il était envisagé une extension sur la parcelle Y 203. Cet emplacement réservé a été contesté en justice et annulé par décision du tribunal administratif du 7 octobre 2021.
Le projet de jardin public se poursuit puisque des réunions de concertation sont organisées depuis le premier semestre 2022, en lien avec l'aménagement à venir de l'ex-place du marché communal mitoyenne en 2023. En vue de permettre la réalisation de cet équipement municipal à destination de jardin public, l'emplacement réservé d'origine est maintenu sur les parcelles Y 205 et 280, et modifié sur la parcelle Y 203, de manière à permettre uniquement un accès secondaire carrossé au jardin depuis l'avenue de Verdun, via une voie circulé de 3 mètres de large, compatible avec une éventuelle mutation de cette parcelle.

2. Documents graphiques

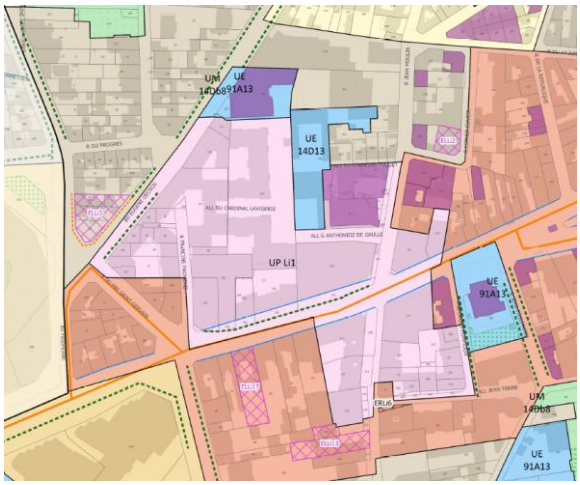
Portée de la modification : LES LILAS

Réduction de la zone UPLi1

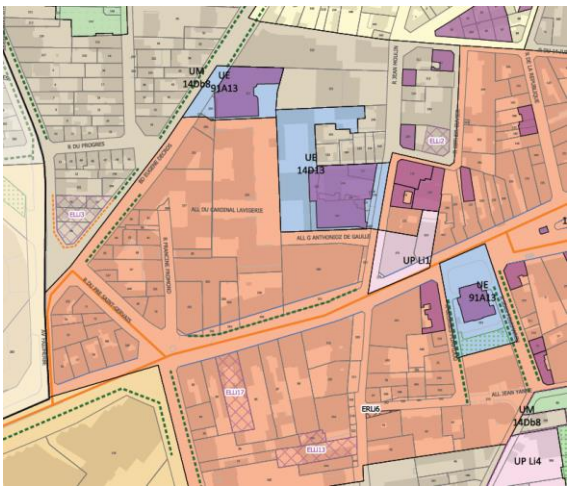
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.6 Plan zonage Les Lilas

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

La zone de projet UPLi1 a été conçue il y a de nombreuses années, bien avant l'élaboration du PLUi, pour les opérations de la ZAC « Centre-Ville » des Lilas, avec des règles spécifiques autorisant une constructibilité plus importante que le reste du cœur de ville des Lilas.

Or, cette ZAC a été supprimée par délibération du Conseil territorial du 15 décembre 2020.

Il y a donc lieu de supprimer la zone UPLi1 pour établir une cohérence de règles et de formes urbaines avec les quartiers environnants, à l'exception d'une partie marginale à l'angle rue de Paris / rue Jean Moulin. Cette dernière concerne l'ultime opération de la ZAC, dont le permis de construire n'a pas encore fait l'objet d'un certificat de conformité. Afin de sécuriser celle-ci, qui pourrait le cas échéant nécessiter un permis de construire modificatif, le terrain concerné est maintenu en UPLi1. Cette partie restante pourra être supprimée dès l'achèvement de l'opération.

2. Documents graphiques

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Mise à jour des annexes informatives communales en intégrant aux annexes les documents

Pièce concernée et numéro :

- 7.4.3 Plans de prévention des risques mouvement de terrain

Liste des pièces intégrées en modification 2 :

- Arrêté de prescription du PPRMNT sur Pantin, les Lilas et le Pré-Saint-Gervais
- Fiche communale d'information des risques et pollutions sur la commune de Pantin
- Carte de l'aléa de dissolution du Gypse de Pantin accompagné de la notice technique explicative et justificative - Carte de l'aléa carrière de Pantin
- Carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles de Pantin
- Arrêté approuvant PPR des anciennes carrières souterraines à Pantin
- Arrêté modifiant l'arrêté approuvant PPR des anciennes carrières souterraines à Pantin

Justification de la modification demandée :

L'objectif est de mettre à jour une pièce annexe.

1. Règlement écrit

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Implantation par rapport aux limites séparatives

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.43

Identification de l'état existant :

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Le retrait est calculé sur un plan perpendiculaire à la *limite séparative*, depuis cette dernière jusqu'à la *façade ou partie de façade* du bâtiment en tout point, balcons inclus.

Pour les indices faisant référence aux vues, lorsque la façade comporte un ou plusieurs éléments créant des vues, le retrait est calculé sur un plan perpendiculaire à la *limite séparative*, depuis cette dernière jusqu'au droit de la *façade ou partie de façade* comportant un ou plusieurs éléments créant des vues.

Proposition de modification en modification 2 :

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Le retrait est calculé ~~sur un plan perpendiculaire~~ en tout point de *la limite séparative*, depuis cette dernière jusqu'à la *façade ou partie de façade* du bâtiment en tout point, balcons inclus.

Pour les indices faisant référence aux vues, lorsque la façade comporte un ou plusieurs éléments créant des vues, le retrait est calculé sur un plan perpendiculaire à la *limite séparative*, depuis cette dernière jusqu'au droit de la *façade ou partie de façade* comportant un ou plusieurs éléments créant des vues.

Justification de la modification demandée :

La présente modification permet d'améliorer l'application de la règle. Le calcul sur un plan perpendiculaire ne permet pas d'éviter une forte proximité de la façade par rapport à la limite, des ombres portées/vis à vis importants, en fonction de la configuration parcellaire.

1. Règlement écrit

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Implantation par rapport aux limites séparatives

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.197, p. 202 à 205, 207 à 212.

Identification de l'état existant :

En cas de retrait :

- Lorsque la façade ou partie de façade comporte un ou plusieurs éléments *créant des vues*, la distance de retrait minimale est égale à la **moitié de la *hauteur* de la façade ou partie de façade**, avec un **minimum de 6 mètres**.
- Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas d'éléments *créant des vues*, la distance de retrait minimale en tout point est égale au **quart de la *hauteur* de façade ou partie de façade**, avec un **minimum de 3 mètres**.

Proposition de modification en modification 2 :

En cas de retrait :

- Lorsque la façade ou partie de façade comporte un ou plusieurs éléments *créant des vues*, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins ~~de retrait minimale est~~ égale à la **moitié de la *hauteur* de la façade ou partie de façade**, avec un **minimum de 6 mètres**.
- Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas d'éléments *créant des vues*, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins ~~de retrait minimale est~~ égale au **quart de la *hauteur* de façade ou partie de façade**, avec un **minimum de 3 mètres**.

Idem pour les indices suivants.

Justification de la modification demandée :

Cette modification vise à préciser la règle en adéquation avec l'ajustement du mode de calcul des distances par rapport aux limites séparatives, afin d'éviter des dérives non souhaitables en fonction des configurations de parcelles.

1. Règlement écrit

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Implantation par rapport aux voies

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.186

Identification de l'état existant :

Les constructions doivent être implantées **en recul** avec une distance **minimum de 2 mètres** depuis l'alignement de la voie publique et/ou depuis la limite d'emprise de la voie privée (limite physique de la sente, du passage…).

Toutefois, une implantation différente est possible à condition de répondre aux exigences cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit justifiée pour assurer une meilleure insertion avec les constructions existantes sur le *terrain* de l'opération ou sur les *terrains* contigus ;
- Qu'elle ne représente pas plus de 50% maximum de la surface au sol de la marge de recul depuis l'*alignement* ou la limite d'emprise des voies de moins de 6 mètres de large.

Les constructions doivent être implantées **dans une *bande principale* de 15 mètres** de profondeur.
Dans la *bande secondaire*, sont autorisées :

- Les surélévations et extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) ;
- Les *constructions annexes.*

Proposition de modification en modification 2 :

Les constructions doivent être implantées **en recul** avec une distance **minimum de 2 mètres** depuis l'alignement de la voie publique et/ou depuis la limite d'emprise de la voie privée (limite physique de la sente, du passage…).

Toutefois, une implantation différente est possible à condition de répondre aux exigences cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit justifiée pour assurer une meilleure insertion avec les constructions existantes sur le *terrain* de l'opération ou sur les *terrains* contigus ;
- Qu'elle ne représente pas plus de 50% maximum de la surface au sol de la marge de recul depuis l'*alignement* ou la limite d'emprise des voies de moins de 6 mètres de large.

~~Les constructions doivent être implantées **dans une *bande principale* de 15 mètres** de profondeur.~~
~~Dans la *bande secondaire*, sont autorisées :~~

- ~~Les surélévations et extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) ;~~
- ~~Les *constructions annexes.*~~

Les constructions s'implantent dans une bande de **15 mètres** de profondeur, calculée à partir de l'alignement de la voie publique et/ou depuis la limite d'emprise de la voie privée.
Au delà de la bande de **15 mètres**, sont autorisées : les surélévations et extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement, dans le respect des autres articles du règlement ; les constructions annexes à l'habitation (de type abri de jardin) et d'une hauteur totale n'excédent pas 3 mètres.

Justification de la modification demandée :

Cette modification permet de clarifier la règle et par conséquent de faciliter son application dans le tissu urbain très particulier concerné. Cette reformulation est importante pour la cohérence d'ensemble de la règlementation de cette zone, des règles par bandes et de leur déclinaisons.

1. Règlement écrit

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Emprise au sol des constructions : indice N.

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.218

Identification de l'état existant :

N	BP : 50% BS : 60%, au-delà : 40%	30%	5%

Proposition de modification en modification 2 :

N	BP : ~~5~~60% BS : ~~6~~50%, au-delà : 40%	30%	5%

Justification de la modification demandée :

Correction d'une erreur matérielle : la désignation des bandes des indices N est rectifiée, en identifiant bien en bande principale celle où est orientée la constructibilité la plus importante. Cette particularité est liée à la configuration urbaine spécifique des sentes.

1. Règlement écrit

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Emprise au sol des constructions : indice N.

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.228

Identification de l'état existant :

Dans la *bande* d'une profondeur de 2 mètres depuis l'alignement et/ou la limite d'emprise de la voie privée, l'*emprise au sol* des constructions est limitée à **50% maximum** de la superficie du *terrain* située dans cette bande.

Dans la *bande principale* d'une profondeur de 2 mètres à 10 mètres, depuis l'alignement et/ou la limite d'emprise de la voie privée, l'*emprise au sol* des constructions est limitée à **60% maximum** de la superficie du *terrain* située dans cette bande.

Au-delà de la *bande secondaire*, l'*emprise au sol* des constructions est limitée à **40% maximum** de la superficie du *terrain* située au-delà de cette bande.

Proposition de modification en modification 2 :

Dans la *bande* d'une profondeur de 2 mètres depuis l'alignement et/ou la limite d'emprise de la voie privée, l'*emprise au sol* des constructions est limitée à **50% maximum** de la superficie du *terrain* située dans cette bande.

Dans la *bande principale* d'une profondeur de 2 mètres à 10 mètres, depuis l'alignement et/ou la limite d'emprise de la voie privée, l'*emprise au sol* des constructions est limitée à **60% maximum** de la superficie du *terrain* située dans cette bande.

Au-delà de la *bande* ~~*secondaire*~~ *principale*, l'*emprise au sol* des constructions est limitée à **40% maximum** de la superficie du *terrain* située au-delà de cette bande.

Justification de la modification demandée :

Correction d'une erreur matérielle : la désignation des bandes des indices N est rectifiée, en identifiant bien en bande principale celle où est orientée la constructibilité la plus importante. Cette particularité est liée à la configuration urbaine spécifique des sentes.

d. Amélioration de la lisibilité, de la précision de certaines règles/dispositifs

1. Règlement écrit

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Emprise au sol des constructions : indice b4.

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.247

Identification de l'état existant :

b4	BP : 3 BS : 7	BP : R BS : R+1

Proposition de modification en modification 2 :

b4	BP : ~~37~~ BS : ~~73~~	BP : R~~+1~~ BS : R~~+1~~

Justification de la modification demandée :

Correction d'une erreur matérielle : la désignation des bandes des indices b4 est rectifiée, en identifiant bien en bande principale celle où est orientée la constructibilité la plus importante. Cette particularité est liée à la configuration urbaine spécifique des sentes.

1. Règlement écrit

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Emprise au sol des constructions : indice b4.

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.257

Identification de l'état existant :

Dans une bande d'une profondeur de 2 mètres comptée depuis l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée :

- La *hauteur* des constructions est limitée à **3 mètres maximum ;**
- Le nombre de niveaux est limité à **un rez-de-chaussée maximum.**

Au-delà de la bande de 2 mètres :

- La *hauteur* des constructions est limitée **à 7 mètres maximum ;**
- Le nombre de niveaux est limité à **R+1 maximum.**
- une hauteur supérieure à 7 mètres est autorisée, dans la limite de 9 mètres et d'un nombre de niveaux R+2 maximum, pour 40% de l'emprise au sol de la ou des constructions présentent sur le terrain (existantes ou faisant l'objet du projet). Une superficie de 55 m² est admise dans tous les cas.

Proposition de modification en modification 2 :

Dans une bande secondaire d'une profondeur de 2 mètres comptée depuis l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée :

- La *hauteur* des constructions est limitée à **3 mètres maximum ;**
- Le nombre de niveaux est limité à **un rez-de-chaussée maximum.**

Au-delà de la bande de 2 mètres, dans la bande principale :

- La *hauteur* des constructions est limitée **à 7 mètres maximum ;**
- Le nombre de niveaux est limité à **R+1 maximum.**
- une hauteur supérieure à 7 mètres est autorisée, dans la limite de 9 mètres et d'un nombre de niveaux R+2 maximum, pour 40% de l'emprise au sol de la ou des constructions présentent sur le terrain (existantes ou faisant l'objet du projet). Une superficie de 55 m² est admise dans tous les cas.

Justification de la modification demandée :

Correction d'une erreur matérielle : la désignation des bandes des indices b4 est rectifiée, en identifiant bien en bande principale celle où est orientée la constructibilité la plus importante. Cette particularité est liée à la configuration urbaine spécifique des sentes.

d. Amélioration de la lisibilité, de la précision de certaines règles/dispositifs

1. Règlement écrit

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Alignements/implantation

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.199

Identification de l'état existant :

P.199 :

A l'intérieur de la *bande principale (écrite ou graphique)*, dans le cas d'un bâtiment voisin ayant une *cour de souffrance* inférieure ou égale à 3 mètres en limite séparative, cette cour doit être prolongée dans le bâtiment à construire sur une largeur de 3 mètres.

Proposition de modification en modification 2 :

P.199 :

A l'intérieur de la *bande principale (écrite ou graphique)*, dans le cas d'un bâtiment voisin ayant une ~~*cour de souffrance*~~ *courette d'immeuble* inférieure ou égale à 3 mètres en limite séparative, cette cour doit être prolongée dans le bâtiment à construire sur une largeur de 3 mètres.

Le terme « cour de souffrance » est harmonisé sur l'ensemble du règlement par le terme « courette d'immeuble »

Justification de la modification demandée :

Uniformiser les termes afin de présenter dans le règlement un seul terme, celui de courette d'immeuble dont une définition est présente dans le dictionnaire.

1. Règlement écrit

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Mise en œuvre de diverses corrections matérielles améliorant la lisibilité du document

Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP sectorielles

Justification de la modification demandée :

Ces différentes modifications sont effectuées afin d'améliorer la lisibilité du document, notamment en s'assurant que l'ensemble des figurés représentés dans les zooms disposent bien d'un intitulé de légende, en intégrant de nouveaux zooms ou en améliorant la lisibilité des légendes.

Détail des OAP modifiées

OAP Faubourg Fraternité-Coutures

Au sein de l'OAP Faubourg Fraternité-Coutures, plusieurs ajustements ont été effectués, lesquels ne remettent pas en cause les orientations des OAP. Il s'agit bien plutôt d'ajustements de forme afin d'améliorer la lisibilité graphique des OAP et garantir la bonne correspondance entre les intitulés de légende de l'OAP générale avec ses différents zooms.

OAP La Folie

Au sein de l'OAP La Folie, un unique ajustement est effectué, qui ne remet pas en cause les orientations de l'OAP : un figuré de légende est ajusté pour être conforme au figuré identifié sur le plan de l'OAP.

OAP Pont de Bondy

Afin d'améliorer la lisibilité de l'OAP, deux zooms sectoriels sont créés sur les secteurs suivants :
- Rue de Paris - Place Saint-Just,
- Mainguy - Petit-Noisy.

Par ailleurs, les deux figurés de continuités écologiques sont distingués : la flèche verte correspond au maintien et au renforcement des continuités écologiques du canal de manière générale, tandis que la flèche bleue s'intéresse plus spécifiquement aux continuités écologiques aquatiques.

OAP Prolongement ligne 11

Un figuré n'était pas légendé concernant des vues. Celui-ci reçoit ainsi la légende suivante : « Préserver et/ou créer des vues depuis le boulevard de la Boissière ».

OAP Raymond Queneau

Un figuré n'était pas légendé concernant des vues. Celui-ci reçoit ainsi la légende suivante : « Préserver et/ou créer des vues ».

OAP Serge Gainsbourg

Deux figurés linéaires de la catégorie « Desserte et liaisons » sont transformés en flèches.

OAP Canal/Avenue Gallieni

Deux figurés sont ajustés pour favoriser la bonne compréhension de la légende : un figuré linéaire est transformé en flèche et un figuré est établi en format surfacique dans la légende, en correspondance avec le dessin de l'OAP.

OAP 7 Arpents

Un figuré linéaire de la catégorie « Desserte et liaisons » est transformé en flèche.

d. Amélioration de la lisibilité, de la précision de certaines règles/dispositifs

1. Règlement écrit

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Mise en œuvre de diverses corrections matérielles améliorant la lisibilité du document

Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP sectorielles

Détail des OAP modifiées

OAP Place Charles de Gaulle

Un figuré linéaire de la catégorie « Desserte et liaisons » est transformé en flèche.

OAP La Croix de Chavaux

Suppression du secteur A, qui n'était plus l'objet d'options différenciées

OAP Morillon

Ajout d'un figuré manquant pour la légende : « Améliorer la transition urbaine entre le quartier et les zones pavillonnaires ».

OAP Murs à Pêches

Précision de la légende concernant la création d'équipements par la distinction de la piscine et du collège. Mise en cohérence du plan général par rapport au zoom n°1 concernant l'espace boisé. En parallèle, mise en cohérence des zooms par l'ajout de figurés existants dans le plan général de l'OAP.

OAP Centre-ville et rue de la Convention – Îlots ouverts

Intégration de la légende « Equipements publics » et mise en cohérence du zoom sectoriel rue de la Convention avec l plan général de l'OAP.

OAP Gabriel Péri

Un figuré linéaire de la catégorie « Desserte et liaisons » est transformé en flèche.

OAP Plaine Ouest

Intégration de la légende « Améliorer l'interface avec le Parc des Hauteurs ».

2. Documents graphiques

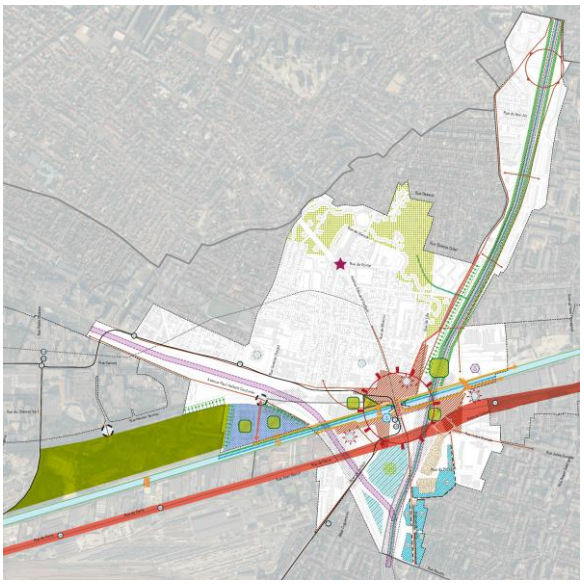
Portée de la modification : EST ENSEMBLE

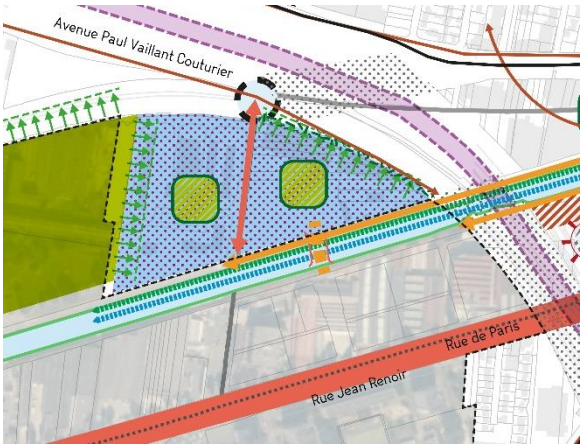
Actualisation de l'OAP sectorielle intercommunale Pont de Bondy en lien avec la réalisation de la passerelle Romy Schneider

Pièce concernée et numéro :

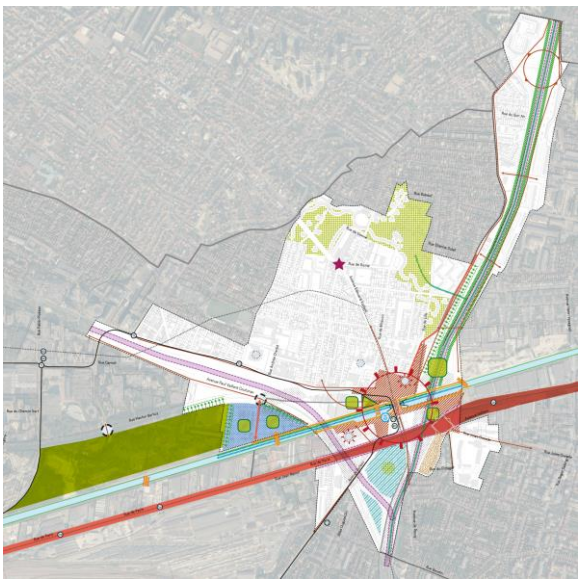
- 4.3 OAP sectorielles

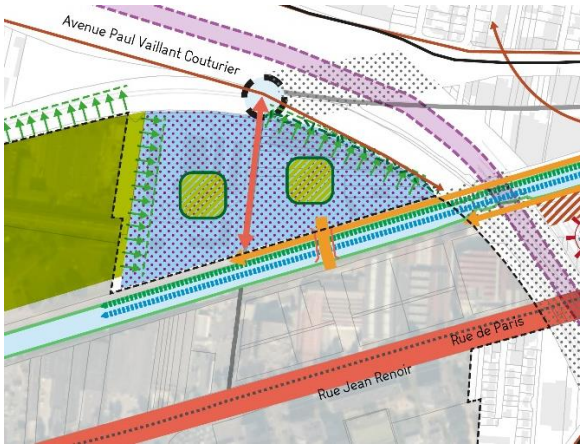
Identification de l'état existant :





Proposition de modification en modification 2 :





Améliorer les traversées existantes du canal

Créer des nouvelles traversées du canal

Justification de la modification demandée :

L'OAP Pont de Bondy est modifiée afin d'actualiser le dessin avec le projet ; la passerelle Romy Schneider ayant été construite, il convient d'en changer le figuré pour lui appliquer la légende « Améliorer les traversées existantes du canal », et non plus « Créer des nouvelles traversées du canal ».

1. Règlement écrit

Portée de la modification : LES LILAS / MONTREUIL / LE PRÉ SAINT-GERVAIS

Mise en page/forme du PLUi

Pièce concernée et numéro :

- Règlement – p.126

Identification de l'état existant :

Sur la commune **des Lilas**

[…]

Cette répartition par type s'applique en nombre de logements par rapport au nombre total de logements locatifs sociaux du programme. Pour les emplacements réservés en vue de la réalisation d'un programme de logements, les obligations et répartitions exprimées en pourcentage s'appliquent à la surface de plancher d'habitation, à l'exception des ratios pour les activités qui s'appliquent à la surface de plancher totale de l'opération.

[…]

- **Sur les communes des Lilas, de Montreuil, de Pantin et du Pré Saint-Gervais :**

Les seuils de mixité sociale à respecter au sein des emplacements réservés figurent sur le tableau du plan des périmètres de mixité sociale.

Proposition de modification en modification 2 :

Sur la commune **des Lilas**

[…]

Cette répartition par type s'applique en nombre de logements par rapport au nombre total de logements locatifs sociaux du programme. ~~Pour les emplacements réservés en vue de la réalisation d'un programme de logements, les obligations et répartitions exprimées en pourcentage s'appliquent à la surface de plancher d'habitation, à l'exception des ratios pour les activités qui s'appliquent à la surface de plancher totale de l'opération.~~

[…]

- **Sur les communes des Lilas, de Montreuil, de Pantin et du Pré Saint-Gervais :**

Les seuils de mixité sociale à respecter au sein des emplacements réservés figurent sur le tableau du plan des périmètres de mixité sociale.

Sur la commune **des Lilas**

Pour les emplacements réservés en vue de la réalisation d'un programme de logements, les obligations et répartitions exprimées en pourcentage s'appliquent à la surface de plancher d'habitation, à l'exception des ratios pour les activités qui s'appliquent à la surface de plancher totale de l'opération.

Justification de la modification demandée :

Rectification d'une erreur matérielle en déplaçant un paragraphe ayant trait aux dispositions particulières relatives aux emplacements réservés pour mixité sociale dans le paragraphe correspondant.

2. Documents graphiques

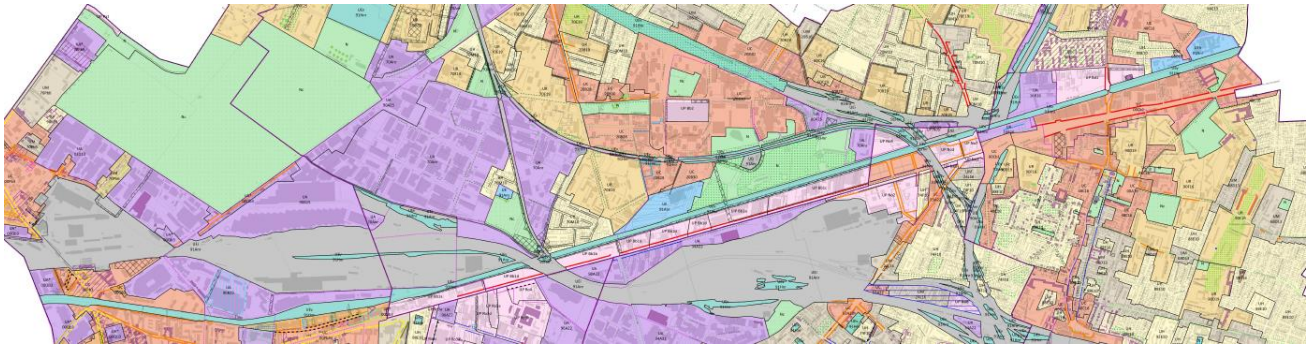
Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Créer un linéaire spécifique pour identifier le canal de l'Ourcq

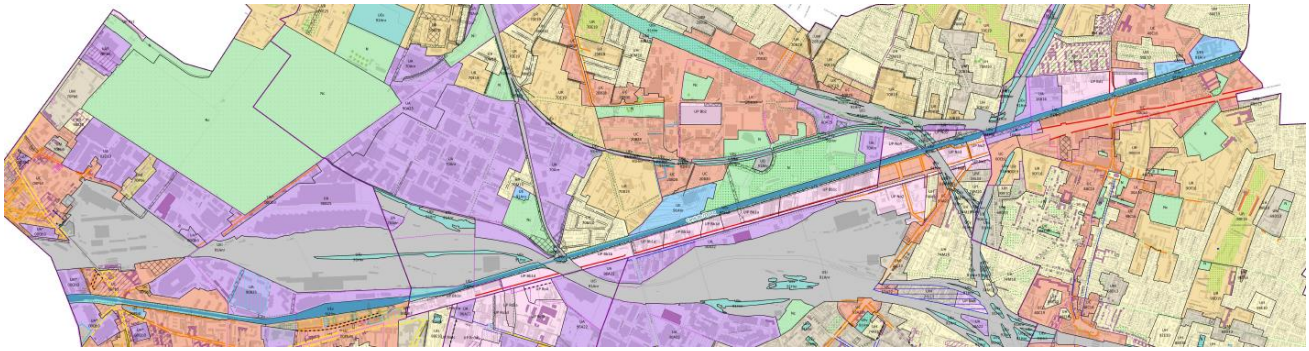
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

Le plan de zonage du PLUi ne représente pas explicitement la partie en eau du canal. Or, le canal de l'Ourcq, au même titre que les axes routiers, est un point de repérage important sur un plan. Ainsi, afin d'accompagner le plus facilement possible la lecture du plan de zonage par les pétitionnaire, Est Ensemble propose de rendre clairement visible la partie en eau du canal via la création d'un linéaire dédié.

2. Documents graphiques

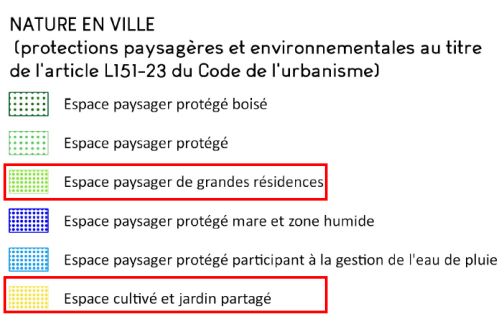
Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Homogénéisation de la légende du plan de zonage

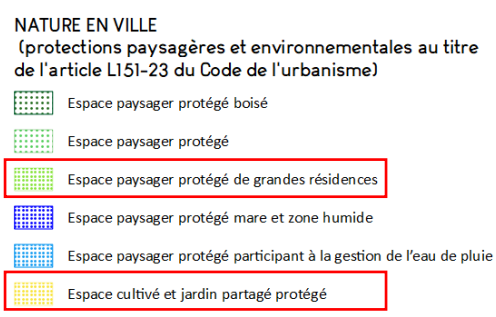
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble
- 6.7 Plan zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 2 :



Justification de la modification demandée :

La notion de « protégé » a été ajoutée à la légende des espaces paysagers de grandes résidences et des espaces cultivés et jardins partagés afin d'harmoniser la légende.

2. Documents graphiques

Portée de la modification : EST ENSEMBLE

Suppression de la mention du projet de téléphérique dans les OAP

Pièce concernée et numéro :

- 4.2 OAP Territoires
- 4.3 OAP Sectorielles

Justification de la modification :

N'étant plus d'actualité, la mention et le tracé (le cas échéant) du projet de téléphérique reliant le canal de l'Ourcq au Parc des Hauteurs sont supprimés des OAP suivantes :

- Territoire : Plaine de l'Ourcq
- Intercommunales
    - La Folie
    - Raymond Queneau