

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE (valant zonages « assainissement » et « eaux pluviales »)

2. RAPPORT DE PRÉSENTATION

15. Justification des choix retenus pour la modification n°3

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

Mise à jour n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par arrêté n°A2023_2496 en date du 3 novembre 2023

Mise à jour n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par arrêté n°A2024_1298 en date du 5 juillet 2024

Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 11 février 2025

Mise à jour n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par arrêté n°A2025_1287 en date du 19 mai 2025

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 24 juin 2025

Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 24 juin 2025



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

I.	<u>INTRODUCTION ET CHOIX DE LA PROCEDURE</u>	<u>p.3</u>
II.	<u>EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES</u>	<u>p.6</u>
	<u>AXE 1 – La renaturation</u>	<u>p.7</u>
	<u>AXE 2 – La ville mixte et productive</u>	<u>p.103</u>
	<u>AXE 3 – La déclinaison des documents stratégiques et des études urbaines d’Est Ensemble</u>	<u>p.192</u>
	<u>AXE 4 – La simplification du document</u>	<u>p.216</u>
	<u>AXE 5 – Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine</u>	<u>p.307</u>

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE

I. INTRODUCTION ET CHOIX DE LA PROCEDURE

Modification n°3 du PLUi



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

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 de deux procédures de modification approuvées les 24 mai 2022 et 27 juin 2023.

En effet, le PLUi est un document d'urbanisme réglementaire 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 changements de contexte qui peuvent intervenir, les évolutions des projets des villes, les besoins d'amélioration partagés du dispositif réglementaire.

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 nombreuses réunions de travail, comités techniques et comités de pilotage, ainsi que via de nombreux entretiens en commune afin d'affiner l'intégration de demandes particulières.

Les grands objectifs portés par la modification n° 3 du PLUi sont les suivants :

- **La renaturation**
- **La ville mixte et productive**
- **La déclinaison des documents stratégiques et des études urbaines d'Est Ensemble**
- **La simplification du document**

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 liés aux obligations de plantations, dispositions relatives à la prise en compte de documents supra-communaux etc.).
- **Des ajustements au cas par cas pour chaque Ville :** Ajustements ne concernant qu'une commune (ou une partie des communes), liés à la prise en compte d'un contexte particulier (meilleur encadrement de la constructibilité d'un secteur particulier, ajout d'espaces paysagers protégés etc.).

Dans tous les cas, les évolutions du PLUi s'inscrivent au sein des grands objectifs portés par la modification n° 3 du PLUi, qui se déclinent à travers plusieurs sujets pouvant être résumés comme suit :

La renaturation : cet axe thématique vise à renforcer le dispositif réglementaire afin d'atteindre les objectifs suivants :

- Tendre vers une offre de 10m² d'espaces verts / habitants partout sur le territoire,
- Décliner le plan guide Action Renaturation,
- Multiplier les îlots de fraîcheurs,
- Développer les espaces plantés favorables à la biodiversité,
- Assurer une infiltration diffuse des eaux pluviales,
- Développer et multiplier les espaces de nature comestible,
- Valoriser le paysage d'Est Ensemble.

La Ville Mixte et productive : cet objectif vise à renforcer la place de l'activité économique sur l'ensemble du Territoire. Il concerne notamment :

- Le maintien de l'activité productive en zone dense et pavillonnaire, évolution des zones d'activités économiques (ZAE),
- L'évolution des linéaires commerciaux,
- L'évolution du parc tertiaire,
- La logistique urbaine,
- Les outils de mixité sociale de l'habitat.

Déclinaison des documents stratégiques et des études :

à travers cet objectif, le territoire entend transcrire les documents supra-territoriaux et les documents stratégique du Territoire au sein du PLUi. Il s'agit notamment :

- De la convention citoyenne pour le climat,
- Du Plan Local des Mobilités (PLM), Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET),
- De la Charte Economie Circulaire et la Charte d'Agriculture Urbaine,
- Des études urbaines : Abords du T1, Gallieni - Canal à Bondy, Porte de Bagnolet, Raymond Queneau, etc.
- Du SCoT de la Métropole du Grand Paris.

La simplification du document

L'objectif est de tendre vers un document toujours plus simple d'utilisation et d'en améliorer la cohérence. Cela se traduit notamment par :

- Répondre aux recommandations du commissaire enquêteur lors de la M2,
- Réduire les exceptions,
- Simplifier son utilisation par les instructeurs et pour les pétitionnaires :
 - Règles situées à différents endroits,
 - Proposition d'un Dictionnaire du PLUi par ordre alphabétique,
 - Etc.

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. Il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD, l'intégralité des modifications apportées dans le cadre de la présente s'inscrit dans l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable en vigueur depuis 2020, et visent à en approfondir la mise en œuvre.

Par ailleurs, il n'est prévu aucune réduction de zones boisées, naturelles ou des espaces boisés classés. 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 réglementaire sur ces points renforcent les protections existantes dans le PLUi visant à protéger et valoriser les éléments naturels, de paysage et de patrimoine bâti. Les évolutions des superficies sont détaillées page 8 du présent document, et montrent une nette augmentation des différentes surfaces protégées par le présent PLUi (+6,8 ha de zone naturelle, +28 ha d'espaces paysagers protégés, +663 arbres remarquables...). Aucun de ces éléments n'ont fait l'objet d'une réduction.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE

II. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

Modification n°3 du PLUi

Code couleur :

Rouge, ~~rouge barré~~ : éléments ajoutés/supprimés dans le cadre de la modification

Bleu, ~~bleu barré~~ : éléments ajoutés/supprimés dans le cadre de la modification, à l'issue de la notification des PPA et de l'enquête publique



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

AXE 1

La renaturation

Renaturer la ville et l'adapter au dérèglement climatique

- | | |
|--|-------|
| a. Arbres en ville et plantations | p. 9 |
| b. Outils pour la renaturation | p. 33 |
| c. Zones naturelles et règles des EPP | p. 51 |
| d. Performance énergétique et environnementale | p. 79 |
| e. Reprise de l'OAP environnement | p. 82 |

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 1 : La renaturation

Synthèse chiffrée des évolutions de la renaturation

Evolution des prescriptions de la thématique "Nature en ville"				
	PLUi en vigueur	Modification n°3 du PLUi	Evolution en surface	Evolution en %
Espace cultive et jardin partage protégé (en ha)	1,71	4,41	2,7	157,89
Espace paysager protégé (en ha)	193,96	221,89	27,93	14,39
Espace paysager protégé boisé (en ha)	64,35	65,6184	1,2684	1,97
Espace paysager protégé de grandes résidences (en ha)	32,9	43,83	10,93	33,22
Espace paysager protégé mare et zone humide (en ha)	1,85	2,89	1,04	56,21
Espace paysager protégé participant à la gestion de l'eau de pluie (en ha)	2,88	2,8854	0,0054	0,18
Alignement d'arbres à créer (en m)	25886,6	38029,7	12143,1	46,90
Alignement d'arbres à préserver (en m)	133090	197764	64674	48,59
Arbre remarquable / à protéger	56	719	663	1183,92
Zone préférentielle de renaturation	0	20,5	20,5	

Evolution du zonage (en ha)					
Type de zone		PLUi en vigueur	Modification n°3 du PLUi	Evolution en surface	Evolution en %
A	Agricole	28,62	28,78	0,16	0,56
N	Naturelle	421,84	428,7	6,86	1,63
UA	Activité	391,87	412,38	20,51	5,23
UC	Centralité	552,88	513,02	-39,86	-7,21
UE/UEh/UEj/Uem	Equipement	149,92	185,85	35,93	23,97
UEi	Infrastructure	243,62	242,78	-0,84	-0,34
UEv	Espace vert urbain	99,93	113,88	13,95	13,96
UH	Pavillonnaire	923,52	913,17	-10,35	-1,12
UM	Faubourg et mixte	501,08	479,15	-21,93	-4,38
UP	Projet	122,9	107,59	-15,31	-12,46
UR	Collectif	482,95	493,77	10,82	2,24

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 1 : La renaturation

a. Arbres en ville et plantation

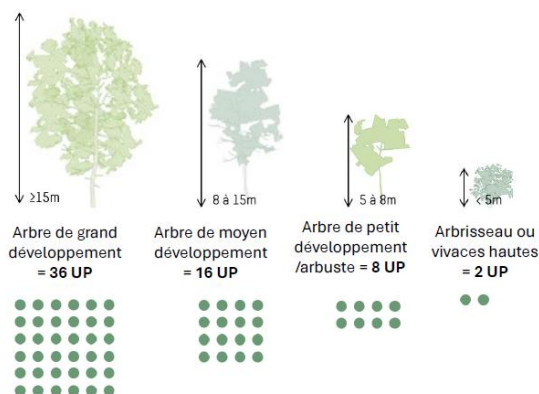
Les principales modifications introduites par la présente procédure :

- Les unités de plantation

INTRODUCTION DU PRINCIPE DES UNITES DE PLANTATION

Objectifs / enjeux :

- Permettre la réalisation d'obligations de plantation ambitieuses, malgré des fonciers contraints, tout en apportant de la souplesse dans la mise en œuvre
- Diversifier les essences et plantations, pour renforcer l'intérêt écologique



Traduction des unités de plantation dans les différentes règles

	REGLES DE PLANTATION EN PLEINE TERRE		REGLES DE PLANTATION DES AIRES DE STATIONNEMENT	REGLES DE COMPENSATION
avant	Unité foncière ≤ 500 m ² : Au moins 1 arbre à moyen développement par tranche de 100m ² de pleine terre.	Unité foncière > 500 m ² : Au moins 2 arbres à grand ou moyen développement par tranche de 100m ² de pleine terre.	Au moins 1 arbre à grand développement par tranche de 4 emplacements	Arbre à grand développement => compensé par 2 arbres à moyen ou grand développement Arbre à moyen développement => compensé par 2 arbres de développement équivalent
après	Unité foncière ≤ 500 m ² : Au moins 36 UP pour 100m ² de pleine terre dont au moins 1 arbre à moyen développement	Unité foncière > 500 m ² : Au moins 75 UP pour 100m ² de pleine terre dont au moins 1 arbre de grand développement.	Au moins 36 UP et au minimum un arbre à moyen développement par tranche de 4 emplacements.	Arbre à grand développement => 72 UP dont au moins 1 arbre à grand développement Arbre à moyen développement => 32 UP dont au moins 1 arbre à moyen développement

- Complément de repérage des alignements d'arbres et des arbres protégés
- Mise à jour de la liste des essences d'arbres et d'arbustes préconisées

AXE 1 : La renaturation

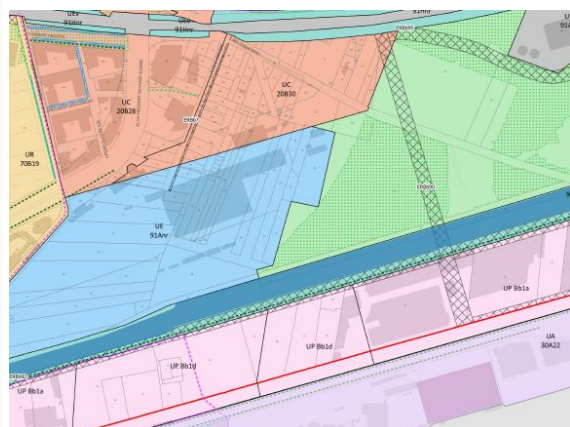
a. Arbres en ville et plantation

Prolonger l'alignement d'arbres à préserver / créer sur la berge et sur la rue de Paris

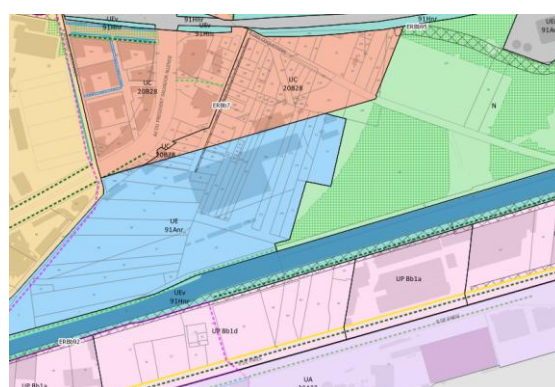
Pièce concernée et numéro :

- 6.3 Plan de zonage Bobigny

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Renforcer les prescriptions en faveur du développement des alignements d'arbres de haute tige le long du canal (OAP Plaine de l'Ourcq, charte du paysage du canal), sauf au niveau des deux ports (partie Ouest du Syctom et Ecoparc Ouest) afin de ne pas créer d'obstacles aux activités portuaires.

Renforcer la doctrine partagée avec le Conseil Départemental sur les alignements d'arbres sur la rue de Paris.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 1 : La renaturation

a. Arbres en ville et plantation

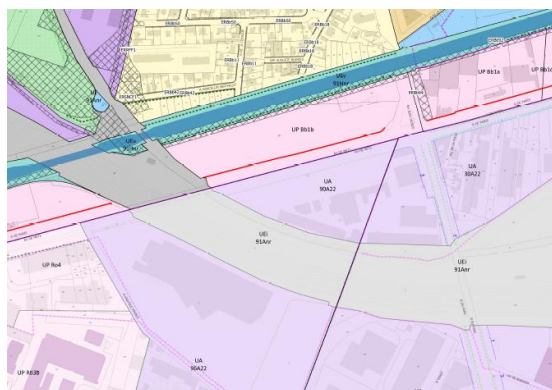
158-
159

Prolonger l'alignement d'arbres à préserver / créer sur la berge et sur la rue de Paris

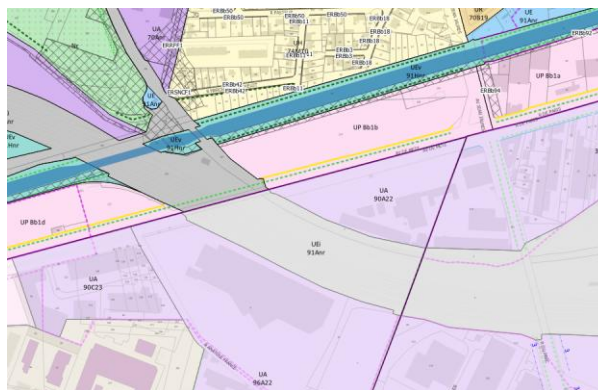
Pièce concernée et numéro :

- 6.3 Plan de zonage Bobigny

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Renforcer les prescriptions en faveur du développement des alignements d'arbres de haute tige le long du canal (OAP Plaine de l'Ourcq, charte du paysage du canal), sauf au niveau des deux ports (partie Ouest du Sycotom et Ecoparc Ouest) afin de ne pas créer d'obstacles aux activités portuaires.

Renforcer la doctrine partagée avec le Conseil Départemental sur les alignements d'arbres sur la rue de Paris.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 1 : La renaturation

a. Arbres en ville et plantation

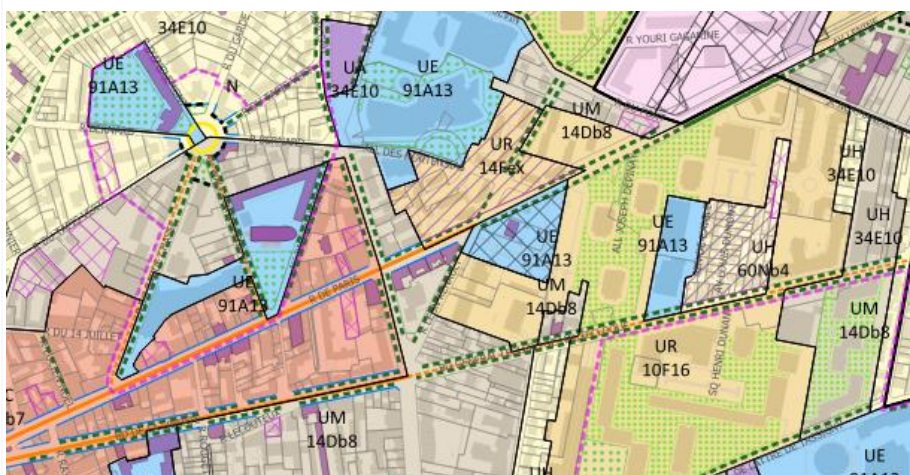
@74

Ajustement des alignements d'arbres

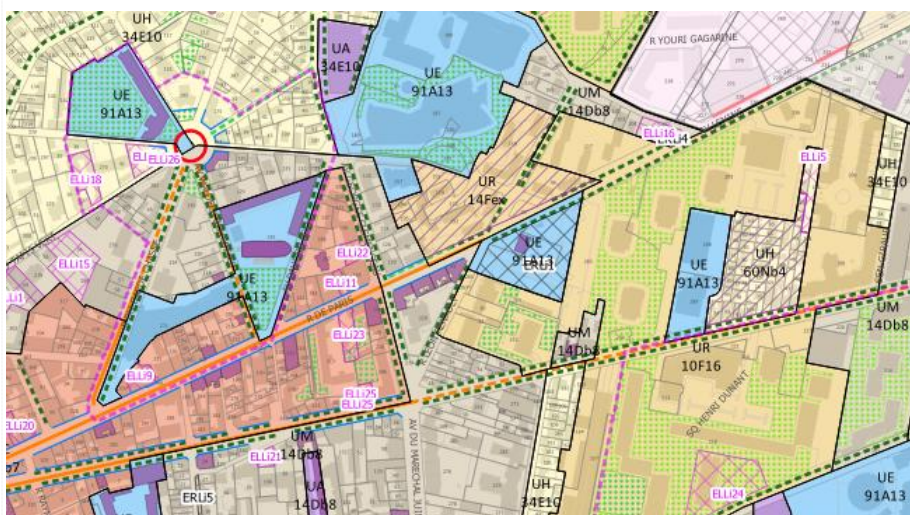
Pièce concernée et numéro :

- 6.6 Plan de zonage Les Lilas

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Tous les alignements existants sont bien reportés au sein du plan de zonage. Toutefois, ponctuellement, un ajustement de catégorie entre les alignements à préserver ou à créer est opéré afin de tenir compte de la situation existante.

AXE 1 : La renaturation

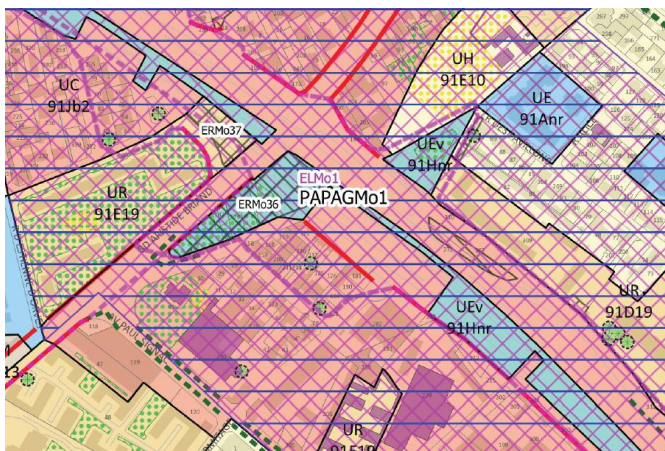
a. Arbres en ville et plantation

Identification d'un alignement d'arbres à préserver

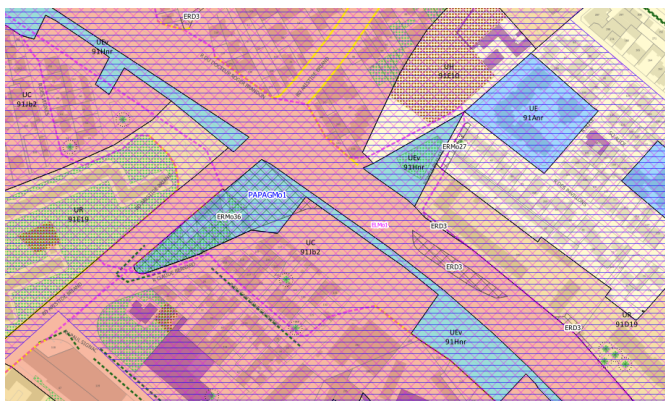
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Une protection d'un alignement d'arbres récemment créé est effectuée au plan de zonage afin d'assurer sa protection et sa pérennité, sur la base d'une contribution issue de l'enquête publique.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 1 : La renaturation

a. Arbres en ville et plantation

335

Alignement d'arbres à créer sur une voie non dénommée du secteur Londres Washington

Pièce concernée et numéro :

- 6.3 Plan de zonage Bobigny

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

L'ajout de ce tracé doit permettre de préserver cet alignement qualitatif dans le projet urbain du secteur Londres Washington sur le quartier de l'Abreuvoir.

AXE 1 : La renaturation

a. Arbres en ville et plantation

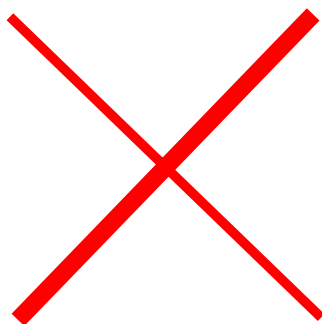
515

Identification d'alignements d'arbres à créer ou à conserver

Pièce concernée et numéro :

- 6.2 Plan de zonage Bagnolet

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Le repérage d'alignements d'arbres permet d'harmoniser l'outil de protection à l'échelle intercommunale. Ce repérage permet surtout d'acter la nécessaire protection des alignements d'arbres qui participent à la qualité paysagère de l'environnement urbain, mais aussi à la trame verte, à la réduction des îlots de chaleur urbain et à la création de parcours de fraîcheur, à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales, à l'absorption des émissions de GES...

AXE 1 : La renaturation

a. Arbres en ville et plantation

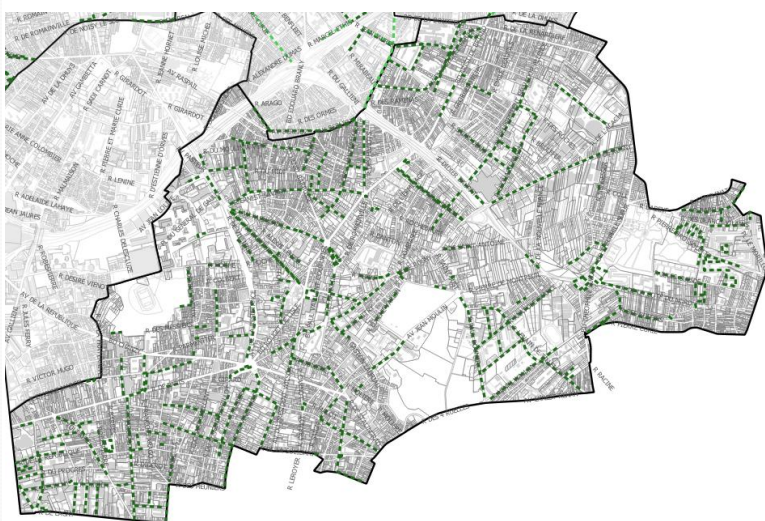
389

Poursuivre le repérage d'alignements d'arbres à préserver / créer à Montreuil

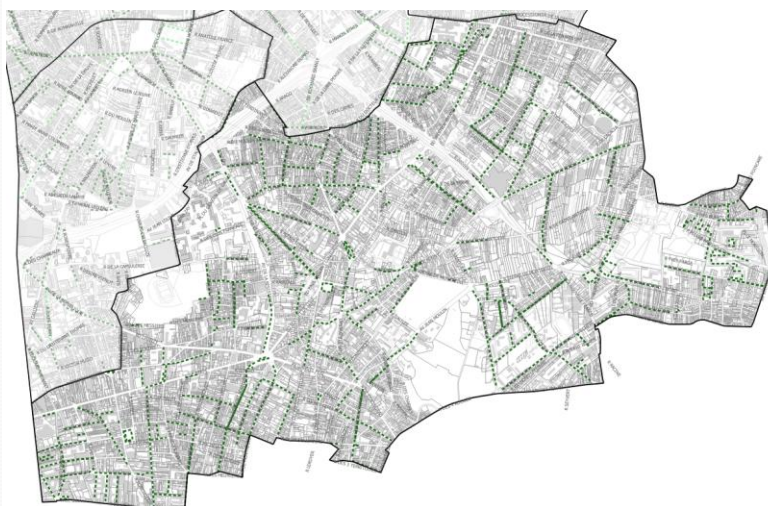
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Rajout des nouvelles rues plantées dans la protection « alignement d'arbres à préserver ».

Ce repérage permet d'acter la nécessaire protection des alignements d'arbres qui participent à la qualité paysagère de l'environnement urbain, mais aussi à la trame verte, à la réduction des îlots de chaleur urbain et à la création de parcours de fraîcheur, à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales, à l'absorption des émissions de GES...

AXE 1 : La renaturation

a. Arbres en ville et plantation

Inscription d'un alignement d'arbre à protéger rue du Chemin Vert

Pièce concernée et numéro :

- 6.10 Plan de zonage Romainville

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Extension du repérage des arbres existants à mettre en valeur et alignements à conforter sur la base d'un large gabarit de voie propice à la plantation d'un alignement d'arbre.

Le repérage permet d'acter la nécessaire protection des alignements d'arbres qui participent à la qualité paysagère de l'environnement urbain, mais aussi à la trame verte, à la réduction des ilots de chaleur urbain et à la création de parcours de fraîcheur, à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales, à l'absorption des émissions de GES...

AXE 1 : La renaturation

a – Arbres en ville et plantations

262

Autoriser la compensation à l'abattage d'arbres à l'échelle des PRU

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

"Au sein des opérations d'aménagement, les mesures de compensation s'appliquent à l'échelle du périmètre de l'opération".

Proposition de modification en modification 3 :

Au sein des opérations d'aménagement y compris celles réalisées en périmètre de renouvellement urbain (et dont les périmètres sont annexés au présent règlement), les mesures de compensation s'appliquent à l'échelle du périmètre de l'opération

Justification de la modification :

Assurer les objectifs de compensation ambitieux à l'échelle de l'ensemble des opérations d'aménagement, que ce soit en ZAC, en renouvellement urbain ou autres) afin de faciliter leur mise en œuvre dans des périmètres contraints (redécoupage d'unités foncières restreintes, etc.)

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 1 : La renaturation

a – Arbres en ville et plantations

266

Mise à jour de la liste des essences d'arbres et d'arbustes préconisées

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

Extrait de la liste existante :

	Hauteur en m	Type de taille	Persistant	Floraison	Marcescent*	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)	1-4	Haie vive, taillée	x	x		
Amélanchier des bois (Amelanchier vulgaris)	1.5-3	Haie vive		x		
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10	Haie vive, taillée		x		
Bourdaie (Frangula alnus)	1-5	Haie vive, taillée		x		
Charme commun (Carpinus betulus)	1-5	Haie jet, haie vive, taillée			x	
Cassia (Ribes nigrum)	1,50	Haie vive				x
Cerisier à grappes (Prunus padus)	10 à 20	Haie vive		x		
Cornouiller mâle (Cornus mas)	5-8	Haie vive, taillée		x		
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	2-4	Haie vive, taillée		x		
Erable champêtre (acer campestre)	3-12	Haie jet, haie vive, taillée				
Eglantier (Rosa canina)	1-3	Haie vive		x		
Framboisier (Rubus idaeus)	1-2	Haie vive		x		x
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)	1-6	Haie vive		x		
Griselinier commun (Ribes rubrum)	1-2	Haie vive				
Griselinier à fleurs (Ribes sanguineum)	2	Haie vive et taillée				
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	1-40	Haie jet, haie vive, taillée			x	
Houx commun (Ilex aquifolium)	2-8	Haie jet, haie taillée	x			
If (Taxus baccata)	5-8	Haie vive et taillée	x			
Liège commun (Syringa vulgaris)	2-7	Haie vive		x		
Mûrier sauvage (Rubus fruticosus)	2-4	Haie vive		x		x
Néflier (Mespilus germanica)	2-6	Haie vive, taillée		x		
Noisetier coudrier (Corylus avellana)	2-6	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage (Malus sylvestris)	6-15	Haie jet, haie taillée		x		x
Pommiers à fleurs (Malus sargentii)	6-15	Haie jet, haie taillée		x		
Poirier commun (Pyrus communis)	8-20	Haie jet, haie taillée	x			x
Prunellier (Prunus spinosa)	2-4	Haie vive, taillée		x		
Sauze rousse (Salix atrocinerea)	3-6	Haie vive, taillée		x		
Sauze à oreillettes (Salix aurita)	1-3	Haie vive, taillée				
Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)	4-8	Haie vive		x		
Sureau noir (Sambucus nigra)	2-6	Haie vive, taillée		x		x
Troène commun (Ligustrum vulgare)	2-4	Haie vive, taillée	x	x		
Vierne lantane (Viburnum lantana)	1-3	Haie vive, taillée	x	x		
Vierne obier (Viburnum opulus)	2-4	Haie vive, taillée		x		

Justification de la modification :

Mise à jour de la liste des arbres et arbustes afin de faciliter le travail des instructeurs et la lisibilité pour les pétitionnaires suite à la mise en place du principe des unités de plantation : la liste intègre ainsi le dimensionnement des arbres et arbustes.

De plus, la liste a également été mise à jour en fonction de l'ancienne liste portée au PLUi, de la palette végétale mobilisée pour le Grand Chemin et pour le Plan Arbres ainsi qu'à l'appui du guide "Plantons Local en IDF" de l'ARB/IPR.

Proposition de modification en modification 3 :

Extrait de la liste mise à jour :

Nom espèce	Nom vernaculaire	Strate	Local_MF	Dimension des plantations	Remarques	Compatibilité à respecter	Enjeux	Adapté à la ville	Chenilles	Chenilles	Chenilles
Abies cephalonica	Sapin de Céphalonie	Arbre	non_local	Arbre de grand développement	d'origine méditerranéenne						
Abies pinsapo	Sapin d'Espagne	Arbre	non_local	Arbre de grand développement	tolérant au calcaire						
Acer campestre	Erable champêtre	Arbre	local	Arbre de moyen développement	l'arbre malade de la suite, arbre de grande hauteur et largeur	parcs et jardins	à éviter / peu adaptés au changement climatique	x	x	x	
Acer cappadocicum	Erable de Cappadoce	Arbre	non_local	Arbre de grand développement							
Acer monspeliense	Erable de Montpellier	Arbre	non_local	Arbre de petit développement (arbutif)	adapté au changement climatique						
Acer opalus	Erable à feuille d'obier	Arbre	local	Arbre de moyen développement	d'origine méditerranéenne / sol drainant neutre à basique	plutôt pleine terre	adapté au changement climatique / marqueur de saison	x		x	
Acer opalus	Erable à feuille glabre	Arbre	non_local	Arbre de moyen développement	d'origine méditerranéenne / sol drainant neutre à basique	plutôt pleine terre	adapté au changement climatique / marqueur de saison	x		x	
Acer opalus subsp. pinnatifidum	Erable à feuilles pinnatifides	Arbre	non_local	Arbre de petit développement							
Acer opalus subsp. opalus	Erable à feuilles d'obier	Arbre	non_local	Arbre de moyen développement							
Acer platanoides	Erable plane	Arbre	local	Arbre de grand développement	l'arbre malade de la suite / racines domageables / production de miellat	parcs et jardins en isolé	à éviter / structurant	x	x	x	
Acer pseudoplatanus	Erable sycomore	Arbre	local	Arbre de grand développement	alignement structurant		à éviter / structurant	x		x	
Aesculus hippocastanum	Marronnier blanc	Arbre	local	Arbre de grand développement	risque mineurs, racines domageables	parcs et jardins proches de l'eau	à éviter / structurant				x
Alnus cordata	Aulne de Corse	Arbre	non_local	Arbre de grand développement	d'origine méditerranéenne / sol frais et drainé						
Alnus glutinosa	Aulne glutineux	Arbre	local	Arbre de grand développement	besoin nutritif	parcs et jardins	à éviter / structurant	x		x	
Alnus incana	Aulne blanc	Arbre	local	Arbre de grand développement	pas de ruissellement	parcs et jardins et/ou fosses continues sur voirie	potentiel canopée	x	x	x	
Alnus incana subsp. incana	Aulne blanchâtre	Arbre	non_local	Arbre de grand développement							
Amelanchier canadensis	Amélanchier du Canada	Arbre	non_local	Arbre de petit développement (arbutif)	sol frais et humide			x	x	x	

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 1 : La renaturation

a – Arbres en ville et plantations

267-
268

Introduction du principe des unités de plantation pour la règle de plantation des espaces en pleine terre

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Ajout en modification 3 :

Unité de plantation :

Les obligations de plantation des espaces de pleine terre et des aires de stationnement sont réalisées notamment via le principe des unités de plantation ci-après. Il s'agit d'affecter une valeur numérique pour chaque strate de végétal identifiée au PLUi et d'exiger un certain volume total d'unités de plantation à réaliser au sein des projets.

Dimension des plantations	Taille à maturité	Nombre d'unité de plantation pour un sujet
Arbre de grand développement	≥ 15 mètres	36
Arbre de moyen développement	8 à 15 mètres	16
Arbre de petit développement	5 à 8 mètres	8
Arbuste	< 5 mètres	2

Ci-contre :

1 arbre de grand développement vaut 36 unités de plantation, quand un arbre de petit développement ne vaut que 8 unités de plantation.

Justification de la modification :

La modification n°3 est l'occasion d'intégrer le principe des unités de plantation pour réglementer les objectifs de plantations lors des projets ou gérer les compensations consécutives d'abattages.

Ce principe est explicité ci-après et le détail des équivalences retenues dans l'écriture de ces différentes règles est exposé dans les pages suivantes.

Le PLUi, à travers le règlement et l'OAP Environnement, décline plusieurs règles contraignantes en termes quantitatifs (nombres d'arbres à grand et moyen développement à planter) et qualitatifs (volumes des fosses, distances aux façades, distances entres plantations...). L'introduction du principe des unités de plantation permet d'apporter de la souplesse dans la mise en œuvre des objectifs de plantation sans réduire les exigences. Il permet aussi de diversifier les espèces plantées puisqu'il fait appel à différentes strates végétales : les arbres de grand développement, les arbres de moyen développement, les arbres de petit développement et les arbustes.

A chaque type de végétaux, un nombre d'unités de plantation est affecté en fonction des bénéfices apportés par chacun d'entre eux. Par exemple, si l'arbre de grand développement équivaut à 36 unités de plantation, l'arbre de petit développement, sans commune mesure avec le premier, n'équivaut qu'à 8 unités de plantation. Leur qualification est également encadrée par des ordres de grandeur en termes de taille à maturité afin de distinguer chaque strate.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 1 : La renaturation

a – Arbres en ville et plantations

267-
268

Introduction du principe des unités de plantation pour la règle de plantation des espaces en pleine terre

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée.

- Lorsque l'unité foncière de l'opération est **inférieure ou égale à 500 m²** :
 - Ces espaces doivent comporter un minimum d'un **arbre à moyen développement par tranche de 100 m²** d'espace de pleine terre. La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m² est dépassé ;
- Lorsque l'unité foncière de l'opération **est supérieure à 500 m²** :
 - Ces espaces doivent comporter un minimum de **deux arbres à moyen ou grand développement par tranche de 100 m²** d'espace de pleine terre. La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m² est dépassé ;

Dans l'ensemble des cas, une surface de 20 m² de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assurée pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre à grand développement au moins par tranche de 4 emplacements réalisés. L'implantation des arbres doit être intégrée entre les emplacements dans une fosse de 12 m³ minimum par arbre et constituer un traitement paysager qualitatif. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. De plus, les aires de stationnement extérieures doivent être également conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Proposition de modification en modification 3 :

La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée.

- Lorsque l'unité foncière de l'opération est **inférieure ou égale à 500 m²** :
 - Ces espaces doivent comporter un minimum de **36 unités de plantation pour 100m²** d'espace de *pleine terre*, comprenant au minimum un *arbre de moyen développement*. ~~La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m² est dépassé.~~
- Lorsque l'unité foncière de l'opération **est supérieure à 500 m²** :
 - Ces espaces doivent comporter un minimum de **52 unités de plantation pour 100m²** d'espace de *pleine terre*, comprenant au minimum un *arbre de grand développement*. ~~La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m² est dépassé.~~

Les plantations existantes sont comptabilisées dans le volume d'unités de plantation exigé.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Exemple : pour 264 m² d'espace de pleine terre sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 500 m² = $264 \times 52 / 100 = 137$ unités de plantation dont au minimum 2 arbres de grand développement

Dans l'ensemble des cas, une surface de 20 m² de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assurée pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 1 : La renaturation

a – Arbres en ville et plantations

267-
268

Introduction du principe des unités de plantation pour la règle de plantation des espaces en pleine terre

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

(suite) Proposition de modification en modification 3 :

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison de 36 unités de plantation au moins par tranche de 4 emplacements réalisés comprenant au minimum un arbre de moyen développement. L'implantation des arbres doit être intégrée entre les emplacements dans une fosse de 12 m³ minimum par arbre et constituer un traitement paysager qualitatif. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. De plus, les aires de stationnement extérieures doivent être également conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Justification de la modification :

La modification permet d'introduire les unités de plantation en équivalence avec les objectifs initiaux de plantation sur les espaces de pleine terre, et en garantissant un minimum de plantation d'arbres à moyen ou grand développement. L'objectif est d'apporter de la souplesse pour la mise en œuvre des projets tout en assurant l'ambition du volume et de la qualité des plantations et les bénéfices écologiques, climatiques et paysagers attendus par le volume végétal finalement planté.

AXE 1 : La renaturation

a – Arbres en ville et plantations

Introduction du principe des unités de plantation pour la règle de plantation des espaces en pleine terre

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

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 opérations d'aménagement, les mesures de compensations s'appliquent à l'échelle du périmètre de la de l'opération.

Les projets doivent éviter la suppression des alignements d'arbres identifiés. En cas d'abattage, il est nécessaire de limiter et sélectionner les arbres concernés et de maintenir le principe d'un alignement continu. En cas de suppression totale d'un alignement, celui-ci doit être recréé sur la même voie.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations liées à des projets de transports collectifs souterrains. Cependant une attention particulière doit être portée au traitement paysager des espaces publics à proximité immédiate des gares et stations des projets de transports collectifs souterrains.

Proposition de modification en modification 3 :

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, ou par 72 unités de plantations comprenant au moins un arbre à grand développement.***
- Chaque abattage d'arbre à moyen développement existant ***doit être compensé par deux arbres à développement équivalent, ou par 32 unités de plantations comprenant au moins un arbre à moyen développement.***

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.

AXE 1 : La renaturation

a – Arbres en ville et plantations

Introduction du principe des unités de plantation pour la règle de plantation des espaces en pleine terre

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Proposition de modification en modification 3 :

Au sein des opérations d'aménagement y compris celles réalisées en périmètre de renouvellement urbain (et dont les périmètres sont annexés au présent règlement), les mesures de compensation s'appliquent à l'échelle du périmètre de de l'opération.

En cas de motifs liés à l'état de santé du sujet justifié par une étude phytosanitaire, au caractère dangereux des sujets ou pour des raisons de sécurité liés aux infrastructures souterraines, l'abattage est admis. Dans ce cas, chaque arbre abattu doit être remplacé par un sujet de développement équivalent.

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 appliquera les mesures de compensations édictées 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 seront effectuées à l'échelle du périmètre de la commune concernée.

Proposition de modification en modification 3 :

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 édictées ~~ci-dessus de deux arbres à moyen ou grand développement plantés~~ pour tout arbre de moyen ou grand développement abattu ~~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 :

La modification introduite l'équivalence de deux arbres à grand développement ou de deux arbres à moyen développement exprimée en unités de plantation en garantissant malgré tout au minimum la replantation d'un sujet identique en termes de développement. Cela permet ainsi d'assurer la replantation d'au moins un sujet équivalent tout exigeant des plantations complémentaires avec la possibilité d'élargir les strates végétales mobilisables ce qui doit permettre d'augmenter le potentiel écologique des sites concernés.

AXE 1 : La renaturation

a - Arbres en ville et plantations

271

Ajustements de la règle "Alignements d'arbres à préserver"

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

Les alignements d'arbres à préserver

Les projets doivent éviter la suppression des alignements d'arbres identifiés. En cas d'abattage, il est nécessaire de limiter et sélectionner les arbres concernés et de maintenir le principe d'un alignement continu. En cas de suppression totale d'un alignement, celui-ci doit être recréé sur la même voie.

Proposition de modification en modification 3 :

Les alignements d'arbres à préserver

Les projets doivent éviter la suppression des alignements d'arbres identifiés. En cas d'abattage, il est nécessaire de limiter et sélectionner les arbres concernés et de maintenir le principe d'un alignement continu.

Tout arbre abattu doit être compensé par la replantation d'un arbre de même typologie au sein du même alignement ou au sein d'un autre alignement de la même commune. En cas d'impossibilité de plantation, la superficie de l'emprise de l'arbre doit faire l'objet d'une compensation via une désartificialisation et une renaturation.

En cas de suppression totale d'un alignement, celui-ci doit être recréé sur la même voie.

Justification de la modification :

La modification permet de compléter la règle existante pour introduire un principe de compensation lors de l'abattage d'un élément de l'alignement afin de préserver la perspective paysagère mais aussi le potentiel écologique de l'alignement. Une mention est ajoutée afin de gérer les cas d'impossibilités techniques à la replantation dans le but d'assurer a minima un espace désartificialisé et/ou renaturé à l'aide strates adaptées aux contraintes.

AXE 1 : La renaturation

a - Arbres en ville et plantations

272

Ajustements de la règle "Alignements d'arbres à créer"

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

Les alignements d'arbres à créer

Au sein des alignements d'arbres à créer au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, des plantations d'alignement, d'espèces locales, doivent être réalisées.

La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à ne pas compromettre la plantation d'arbres d'alignement, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de voirie.

Proposition de modification en modification 3 :

Les alignements d'arbres à créer

Au sein des alignements d'arbres à créer au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, des plantations d'alignement **d'arbres à grand ou moyen développement**, d'espèces locales, doivent être réalisées **en respectant les règles de plantation inscrites à l'OAP environnement**.

En cas d'impossibilité technique liée à la présence de réseaux ou de transports souterrains ou à la largeur de voirie disponible, des linéaires de renaturation végétalisés associant diverses strates végétalisées pourront être mis en œuvre. La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à ne pas compromettre la plantation d'arbres d'alignement ou la **mise en œuvre des linéaires végétalisés**, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de voirie.

Justification de la modification :

La modification permet de compléter la règle pour préciser les attendus lors de la création des linéaires : favoriser la plantation d'arbres de moyen ou grand développement pour assurer le maximum de bénéfices ou le cas échéant, en cas d'impossibilités, assurer la réalisation de linéaires végétalisés. Cela permet d'assurer des objectifs qualitatifs porteurs d'une maximisation des bénéfices des plantations en fonction des contraintes en présence.

AXE 1 : La renaturation

a - Arbres en ville et plantations

273

Ajustements de la règle "Arbres remarquables"

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

Les arbres remarquables

Des arbres remarquables sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. L'abattage de tout arbre remarquable n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, à son caractère dangereux, ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructure souterrains.

Proposition de modification en modification 3 :

Les arbres à protéger

Des arbres à protéger sont identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les arbres sont préservés, protégés et mis en valeur dans leur globalité (système racinaire, collet, tronc, branches).

Sur un volume déterminé par un rayon de **5 mètres** autour de la base du tronc, **sont interdits** :

- toute construction
- l'ouverture de tranchées
- la réalisation de revêtement de sol imperméabilisant
- le remblaiement ou exhaussement
- le décaissement ou affouillement

Seuls sont autorisés :

- Les travaux et installation d'élément d'espace public et d'intérêt général (trottoir, réseaux publics,
- Les constructions légères sans fondation (abris de jardin de moins de 9m² par terrain)
- Les cheminements, terrasses, places de stationnement dès lors qu'elles sont sans fondations et sans imperméabilisation du sol (sont autorisés par exemple : stabilisé, evergreen, dalle enherbée, etc...)
- Les surélévations des constructions existantes et régulièrement édifiées.

L'abattage de tout arbre à protéger n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire (justifié par une étude phytosanitaire), à son caractère dangereux, ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructure souterrains. **Tout arbre abattu doit être compensé par la replantation d'un arbre de même typologie.** En cas d'impossibilité de plantation, la superficie de l'emprise de l'arbre doit faire l'objet d'une compensation via une désartificialisation et une renaturation.

AXE 1 : La renaturation

a - Arbres en ville et plantations

273

Ajustements de la règle "Arbres remarquables"

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Justification de la modification :

Le patrimoine arboré est un bien d'intérêt général naturel, vivant, mais aussi fragile et à ce titre il est nécessaire de le protéger. Actuellement, une partie seulement des arbres du territoire sont protégés au titre de différentes réglementations :

- Les atteintes aux arbres d'un alignement bordant une voie ouverte à la circulation publique sont interdites. Dérogation possible si danger ou « pour les besoins de projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements ». Préfet compétent pour statuer (Art. L350-3 C. de l'env.)
- Une autorisation préalable est nécessaire auprès de la mairie pour toute modification ou suppression d'un arbre présents dans un EPP (Art. R421-23 C. de l'urba.)
- Le PLUi impose que les arbres de plus de 15m ne puissent être abattus que sous certaines conditions (maintien d'un nombre suffisant d'arbres sur la parcelle, compensation 2 pour 1)
- Un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France est nécessaire pour toute modification d'un arbre situé dans un rayon de 500 m autour d'un monument historique, visible de ce dernier ou en même temps que lui (Art. L621-32 C. du patrimoine)
- Enfin les arbres appartenant à une espèce végétale protégée ou abritant des oiseaux protégés ne peuvent être détruits ni dégradés (art. L411-1 et L415-3 c. de l'env.)

Si ces dispositifs permettent déjà de protéger un certain nombre d'arbres, beaucoup d'autres ne correspondent à aucune de ces catégories, notamment des arbres isolés en zone urbaine mais remarquables en raison de leurs essences, âges, développements ou valeurs environnementales.

Un statut d'arbre remarquable existe déjà dans le PLUi, au titre d'un EPP ponctuel : « *Des arbres remarquables sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. L'abattage de tout arbre remarquable n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, à son caractère dangereux, ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructure souterrains.* »

Ce statut reste très limité en ce qu'il n'interdit que l'abattage. La protection d'un arbre, pour être efficace, doit non seulement limiter au strict minimum les atteintes à son intégrité (abattage, élagage, écorçage, incrustation, coupe des racines), mais également préserver l'espace vital nécessaire à ses branches (laisser de l'espace libre non bâti) et à son système racinaire (empêcher tout remblais, déblais, compactage ou imperméabilisation du sol). Cette préservation d'un espace vital signifie la nécessaire limitation des constructions et travaux entrepris dans un périmètre délimité autour de l'arbre.

C'est dans ce sens que la modification introduit de nouvelles règles visant à définir un espace tampon de 5 mètres de rayon autour du tronc de l'arbre au sein duquel sont interdits plusieurs aménagements et constructions.

De plus, la règle est complétée d'un principe de compensation lors de tout abattage sur le principe 1 pour 1.

Enfin, l'appellation « arbre remarquable » est modifiée pour l'appellation « arbres à protéger ». En effet, si certains arbres sont identifiés pour leur caractère remarquable (âge, essence, gabarit...), l'ambition est de protéger l'arbre pour ces bénéfices multiples en ville, qu'ils soient effectivement paysagers ou historiques, mais aussi écologiques, climatiques, nourriciers...

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 1 : La renaturation

a. Arbres en ville et plantation

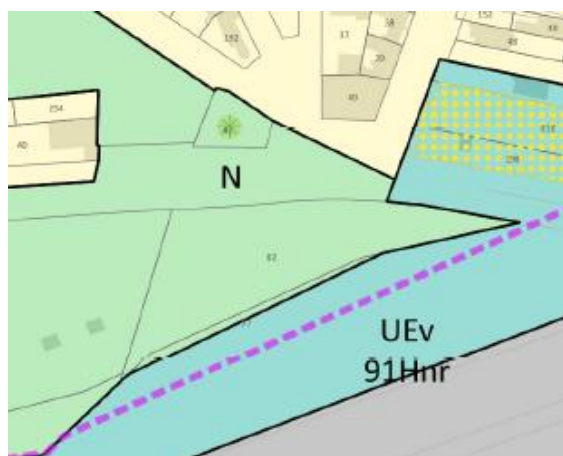
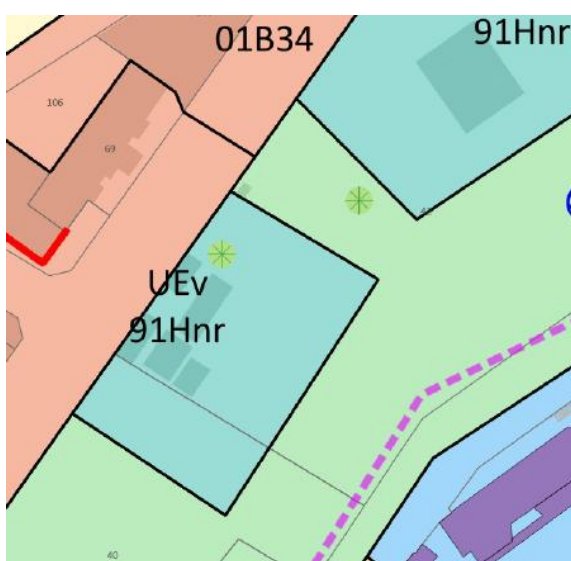
XXX

Identification de nouveaux "arbres à protéger" et précision de localisation

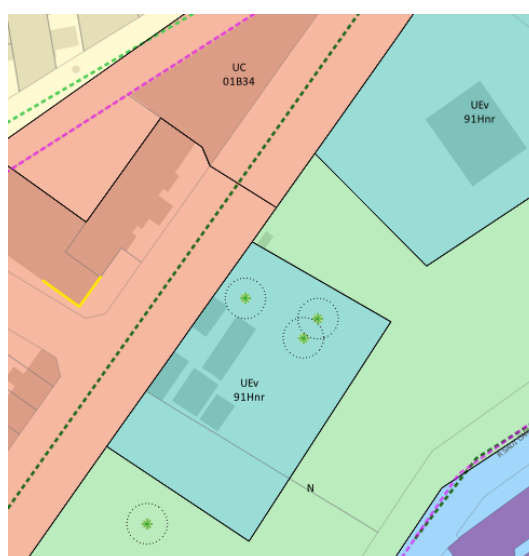
Pièce concernée et numéro :

- 6.2 Plan de zonage Bagnolet

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Il s'agit de corriger des erreurs matérielles en reprenant le bon positionnement géographique des arbres protégés.

AXE 1 : La renaturation

a. Arbres en ville et plantation

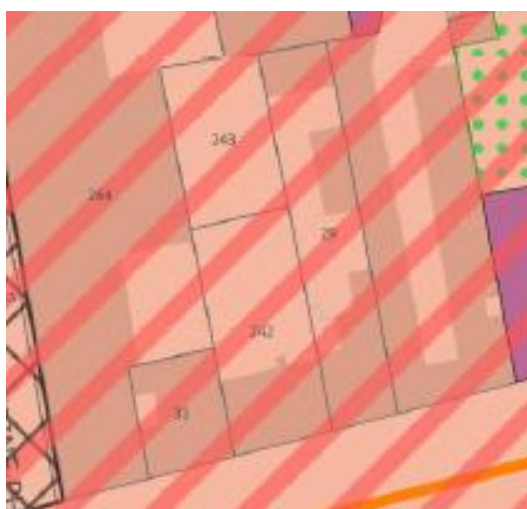
@57

Identification d'un nouvel espace paysager protégé parcelle AY 243

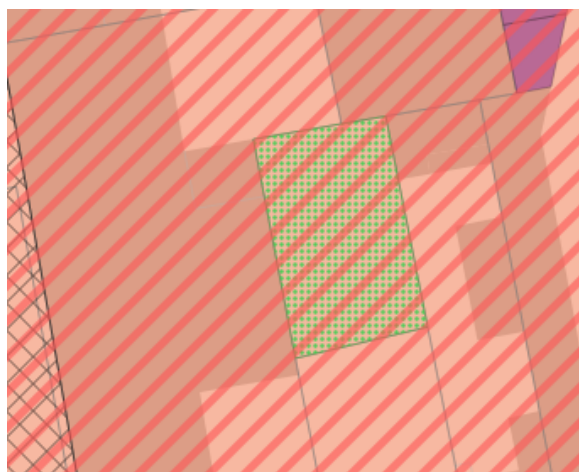
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Identification d'un nouvel espace paysager protégé suite à l'enquête publique

AXE 1 : La renaturation

a. Arbres en ville et plantation

E60
Bag-
Obs 1

Identification d'un nouvel arbre remarquable

Pièce concernée et numéro :

- 6.2 Plan de zonage Bagnolet

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Identification d'un nouvel arbre remarquable suite à l'enquête publique

AXE 1 : La renaturation

b - Outils pour la renaturation

Les principales modifications introduites par la présente procédure :

- Renforcement de la règle de pleine terre
- Renforcement du coefficient de biotope
- Suppression des secteurs NZH redondant avec les espaces paysagers protégés pour zone humide
- Développement des emplacements réservés pour renaturation

AXE 1 : La renaturation

b - Outils pour la renaturation

401

Définition de la pleine terre

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

Pleine terre :

Est considéré comme pleine terre, un espace qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Un espace de *pleine terre* est un **espace libre** ne comportant **aucune construction**, installation, ni aucun ouvrage dans le sol et hors sol.
- Il constitue un **espace de jardin** qui permet la **libre infiltration des eaux pluviales**. Il peut être le support d'aménagements favorables à la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert et à l'amélioration de la biodiversité. Dans ces cas, il ne dispose d'aucun traitement dans le sol autre que des matériaux naturels (terre, pierre, géotextile d'origine naturelle...), dès lors que ces aménagements n'entravent pas l'infiltration des eaux pluviales et le développement du système racinaire des végétaux, notamment des arbres.
- Un espace de pleine terre **doit être planté et végétalisé**. Son traitement végétal privilégie une composition diversifiée et équilibrée.
- **Il peut comporter le passage éventuel de réseaux** (électricité, téléphone, eaux, ou autre infrastructure souterraine de type réseaux de transport en commun...).
- **Les espaces comptabilisés dans l'emprise au sol** ne peuvent pas être comptabilisés en espaces de pleine terre.
- **Les espaces dédiés au stationnement et aux circulations** de tout type ne constituent pas des espaces de *pleine terre*.
- **La ou les parties de la superficie du terrain inscrite(s) en emplacement réservé**, hors emplacements réservés pour du logement locatif social, et/ou la ou les parties de la superficie du terrain soumise(s) à une servitude d'alignement si elle(s) constitue(nt) des emprises de *pleine terre* ne peuvent pas être comptabilisées.

Le calcul des espaces de pleine terre peut comprendre des espaces de pleine terre de gestion de l'eau, dans ce cas ces espaces auront un coefficient de 1. En revanche, les espaces de pleine terre de gestion de l'eau sont majorés avec un coefficient de 1,2 lorsqu'ils sont inclus dans le calcul du coefficient de biotope.

AXE 1 : La renaturation

b - Outils pour la renaturation

401

Définition de la pleine terre

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Proposition de modification en modification 3 :

Pleine terre :

Est considéré comme pleine terre, un espace qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Un espace de *pleine terre* est **un espace libre** ne comportant **aucune construction**, installation, ni aucun ouvrage dans le sol et hors sol. **Ainsi, les regards, les bandes stériles gravillonnées et les extracteurs d'air de stationnement sous-terrain ne sont pas comptabilisés dans les espaces verts de pleine terre.**
- Il constitue un **espace de jardin** qui permet la **libre infiltration des eaux pluviales**. Il peut être le support d'aménagements favorables à la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert et à l'amélioration de la biodiversité. Dans ces cas, il ne dispose d'aucun traitement dans le sol autre que des matériaux naturels (terre, pierre, géotextile d'origine naturelle...), dès lors que ces aménagements n'entravent pas l'infiltration des eaux pluviales et le développement du système racinaire des végétaux, notamment des arbres. **Ces aménagements sont ponctuels et ont pour objet d'agrémenter le paysage.**
- Un espace de pleine terre **doit être planté et végétalisé**. Son traitement végétal privilégie une composition diversifiée et équilibrée.
- **Il peut comporter le passage éventuel de réseaux** (électricité, téléphone, eaux, ou autre infrastructure souterraine de type réseaux de transport en commun...).
- **Les espaces comptabilisés dans l'emprise au sol** ne peuvent pas être comptabilisés en espaces de pleine terre.
- **Les espaces dédiés au stationnement et aux circulations** de tout type ne constituent pas des espaces de *pleine terre*.
- **La ou les parties de la superficie du terrain inscrite(s) en emplacement réservé**, hors emplacements réservés pour du logement locatif social, et/ou la ou les parties de la superficie du terrain soumise(s) à une servitude d'alignement si elle(s) constitue(nt) des emprises de *pleine terre* ne peuvent pas être comptabilisées.

Le calcul des espaces de pleine terre peut comprendre des espaces de pleine terre de gestion de l'eau, dans ce cas ces espaces auront un coefficient de 1. **En revanche, les espaces de pleine terre de gestion de l'eau sont majorés avec un coefficient de 1,2 lorsqu'ils sont inclus dans le calcul du coefficient de biotope.**

Justification de la modification :

Il est constaté que les porteurs de projet ne prévoient pas ou rarement dans le dossier de permis de construire les éléments techniques tels que les bandes stériles gravillonnées, les regards d'assainissement, les extracteurs d'air de stationnement sous terrain. Cela pose des difficultés au moment de la visite de conformité. Ces éléments viennent réduire les espaces verts de pleine terre. Les Services instructeurs sont contraints à s'opposer à la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux. Les travaux non conformes à l'autorisation d'urbanisme ne peuvent quasiment jamais être régularisés ce qui peut être un frein pour des travaux futurs et engendrent des difficultés pour les acquéreurs. **De plus, en cohérence avec les modifications réalisées sur le coefficient de biotope et notamment la suppression des espaces de gestion de l'eau, la définition de la pleine terre doit être ajustée.**

AXE 1 : La renaturation

b - Outils pour la renaturation

399 Imposer des terrasses pour les logements en RDC

Etat
10

Pièce concernée et numéro :

- 4.1 OAP Thématiques - Habitat

Identification de l'état existant :

Inexistant

Proposition de modification en modification 3 :

Par ailleurs, pour les opérations comprenant 2 logements et plus, une terrasse doit être prévue pour tous les logements se situant au rez-de-chaussée et ayant accès à un espace extérieur privatif. Ces terrasses ne peuvent être comptabilisées en espace de pleine terre.

Justification de la modification :

Les porteurs de projet ne prévoient pas ou rarement dans le dossier de permis de construire une surface minimale dédiée à une terrasse pour les logements se situant au rez de chaussée et ayant accès à un espace extérieur privatif. Cela pose des difficultés au moment de la visite de conformité. Des terrasses sont tout même installées en dépit du fait que l'autorisation d'urbanisme ne le prévoyait pas. **Cette terrasse vient à réduire les espaces verts de pleine terre.** Le Service instructeur est contraint à s'opposer à la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux. Les travaux non conformes à l'autorisation d'urbanisme ne peuvent quasiment jamais être régularisés ce qui peut être un frein pour des travaux futurs et engendrent des difficultés pour les acquéreurs.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 1 : La renaturation

b - Outils pour la renaturation

275

Modifications du coefficient de biotope

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

	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
2	Epaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm	Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes	0,5
3	Epaisseur de terre végétale d'au moins 70 cm	Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes	0,8
4	Espace en pleine terre	Pleine terre végétalisée et plantée	1
5	Espace en pleine terre de gestion de l'eau	Espace végétalisé aménagé pour permettre la rétention et l'infiltration des eaux pluviales ex : noue, jardin de pluie. L'utilisation de ce coefficient est conditionné à l'accord préalable du service gestionnaire des réseaux d'assainissement	1,2

Proposition de modification en modification 3 :

	Type de surface	Description	Valeur écologique
1a	Surface semi-ouverte	Revêtement perméable à l'air et à l'eau, avec végétation - ex. : pavés à joints engazonnés, evergreen, espaces perméables de circulation ou de stationnement.	0,2
1b	épaisseur de terre végétale d'au moins 10 cm	plantation sur une épaisseur de terre végétale d'au moins 10cm	0,1
2	Epaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm	Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes	0,5
3	Epaisseur de terre végétale d'au moins 70 cm <i>(uniquement pour des toitures ou terrasse situées à R+5 maximum, au-delà, le coefficient de la catégorie 2 s'applique)</i>	Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes	0,8
4	Espace en pleine terre	Pleine terre végétalisée et plantée	1

Justification de la modification :

Distinction au sein de la 1ère catégorie afin de d'appliquer un coefficient plus faible au espace d'épaisseur d'un minimum de 10 cm de terre, cette épaisseur n'octroyant que d'infimes bénéfices qu'ils soient liés à la rétention des eaux, au bénéfice écologique...

Limitation de l'application du coefficient 0,8, de telles surfaces octroyant des bénéfices écologiques beaucoup plus faibles au-delà de cette hauteur

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 1 : La renaturation

b - Outils pour la renaturation

Suppression de la dérogation pour les projets ferroviaires en zone Uev dans les dispositions transversales et l'indice H

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

Dispositions en zone UEv :

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations liées à des aménagements portuaires et ferroviaires, sous réserve de ne pas porter atteinte à la dimension écologique de ces espaces et de respecter les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique "Environnement" (principe de végétalisation des toitures, maintien d'espaces libres végétalisés en privilégiant la pleine terre,...).
- Les aires de stationnement devront conserver la perméabilité des sols.

H Nature en ville :

Une part de **70% minimum** de la superficie du *terrain* doit être traitée en espace de **pleine terre**.

En secteur UEv :

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations liées à l'activité portuaire ou ferroviaire.

Proposition de modification en modification 3 :

Dispositions en zone UEv :

- ~~• Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations liées à des aménagements portuaires et ferroviaires, sous réserve de ne pas porter atteinte à la dimension écologique de ces espaces et de respecter les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique "Environnement" (principe de végétalisation des toitures, maintien d'espaces libres végétalisés en privilégiant la pleine terre,...).~~
- Les aires de stationnement devront conserver la perméabilité des sols.

H Nature en ville :

Une part de **70% minimum** de la superficie du *terrain* doit être traitée en espace de **pleine terre**.

En secteur UEv :

- ~~• Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations liées à l'activité portuaire ou ferroviaire.~~

Justification de la modification :

Actuellement, du fait de ces dérogations, les règles de nature en ville sur les grandes emprises ferroviaires sont plus permissives dans les reliquats plantés que dans les espaces déjà imperméabilisés. Afin de préserver et amplifier la végétalisation de ces sites, il est proposé de renforcer la règle dans les espaces pas encore imperméabilisés

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 1 : La renaturation

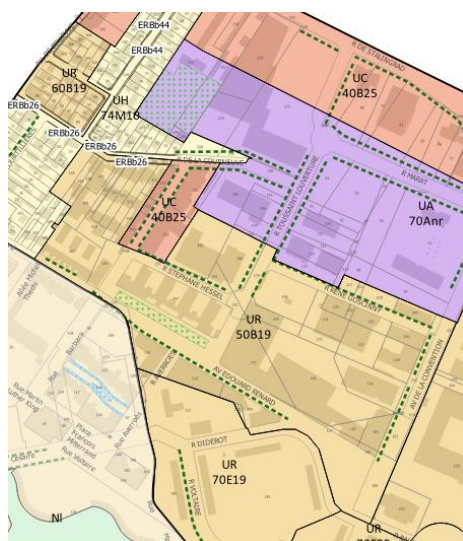
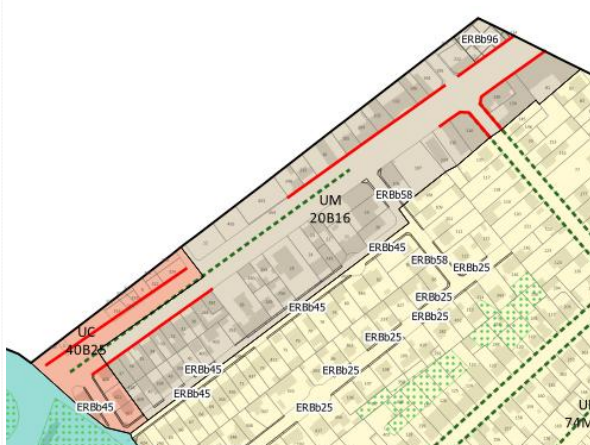
b. Outils pour la renaturation

Modification de l'indice de nature en ville de secteurs mutables de l'indice B vers C
modifications de certains secteurs en zone UA proches de l'autoroute et du Pont de Bondy, de l'indice A vers C et de l'indice A vers B

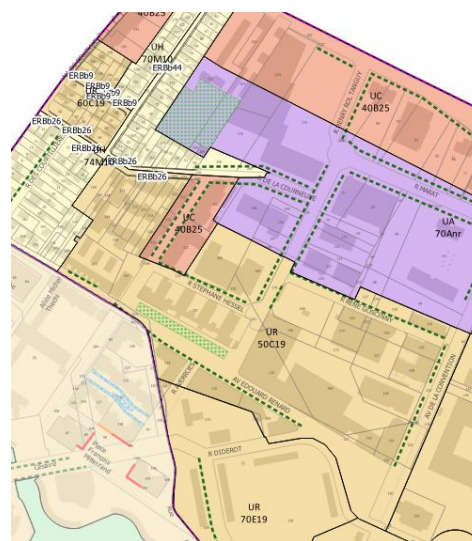
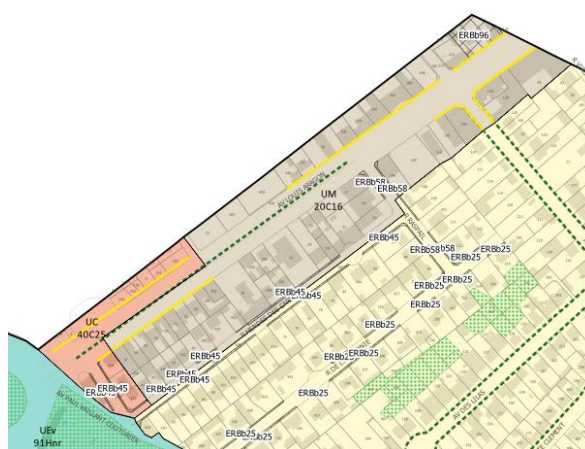
Pièce concernée et numéro :

- 6.3 Plan de zonage Bobigny

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 1 : La renaturation

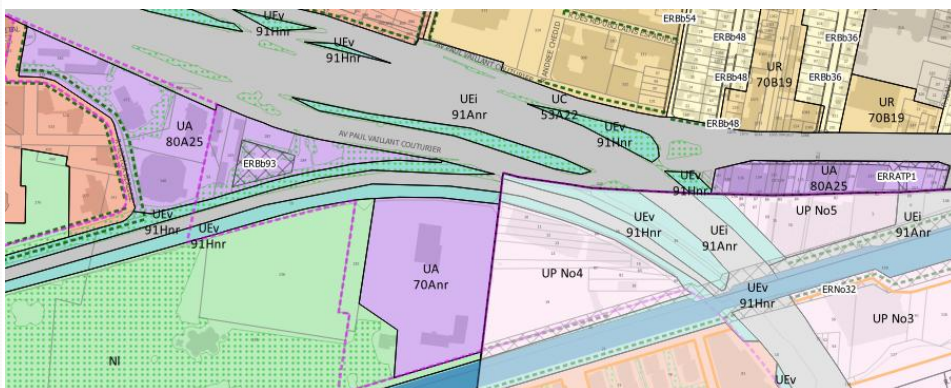
b. Outils pour la renaturation

Modification de l'indice de nature en ville de secteurs mutables de l'indice B vers C modifications de certains secteurs en zone UA proches de l'autoroute et du Pont de Bondy, de l'indice A vers C et de l'indice A vers B

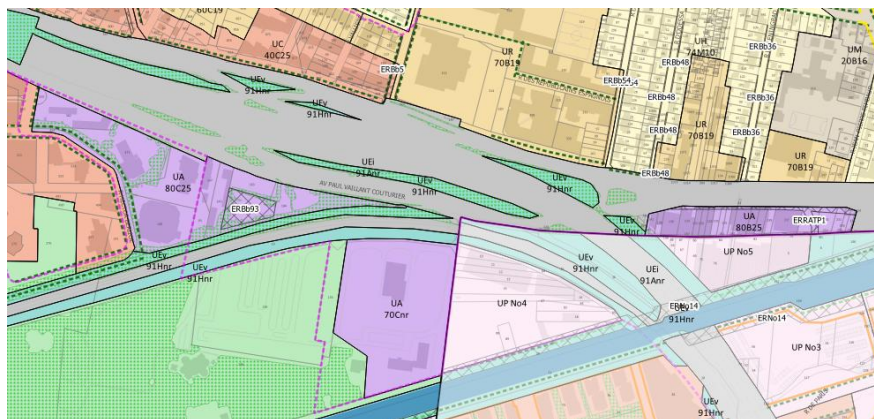
Pièce concernée et numéro :

- 6.3 Plan de zonage Bobigny

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Cette modification permet de mieux répondre aux objectifs du DOO du SCoT métropolitain, visant 30% de pleine terre.

- secteur Aragon nord (zone UC et UM): végétaliser les cœurs d'îlots et développer les continuités écologiques
- zone UM aux abords du tribunal + collège Sémarc: ce secteur a été identifié comme carencé par l'étude de renaturation menée par Est Ensemble. L'intérêt de conserver une part importante d'espace ouverts à végétaliser améliorera l'insertion des projets avec le tissu pavillonnaire limitrophe.
- secteur CMA, Vache à l'Aise / Courneuve : l'étude urbaine sur le Grand Quadrilatère propose des cœurs d'îlots végétalisés afin d'améliorer la qualité de vie et rendre acceptable une certaine densification.
- zone UA, proche de l'autoroute: le renforcement des règles de nature en ville et la réduction de l'emprise au sol autorisée, qui passe de A à C (80% à 60%) permet d'éloigner les constructions de l'axe routier et de ses nuisances (pollution air et bruit) conformément aux objectifs de l'OAP environnement. Cette emprise est de plus justifiée au sein du parc de la bergère qui présente un corridor écologique et fait partie de la trame verte et bleue.
- La réduction de l'emprise au sol est moindre pour la zone UA proche de Pont de Bondy, qui passe de l'indice A à B (80 à 70%), car ces parcelles sont très contraintes et déjà très densément occupées. La mise à distance de l'autoroute est néanmoins nécessaire et ce changement d'indice peut y contribuer.

AXE 1 : La renaturation

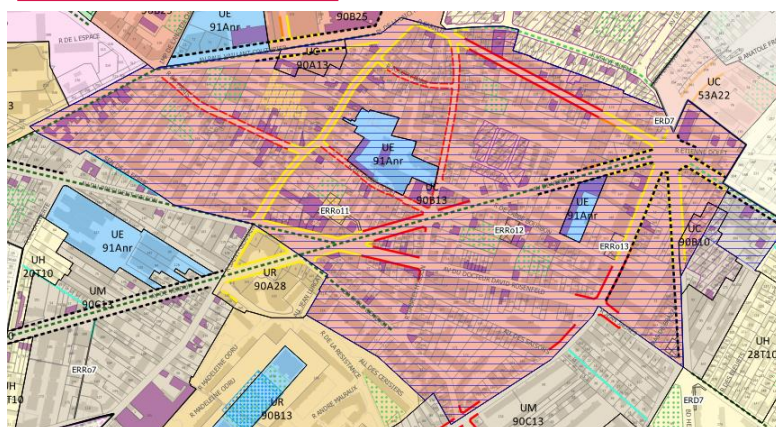
b. Outils pour la renaturation

Modification du zonage centre-ville

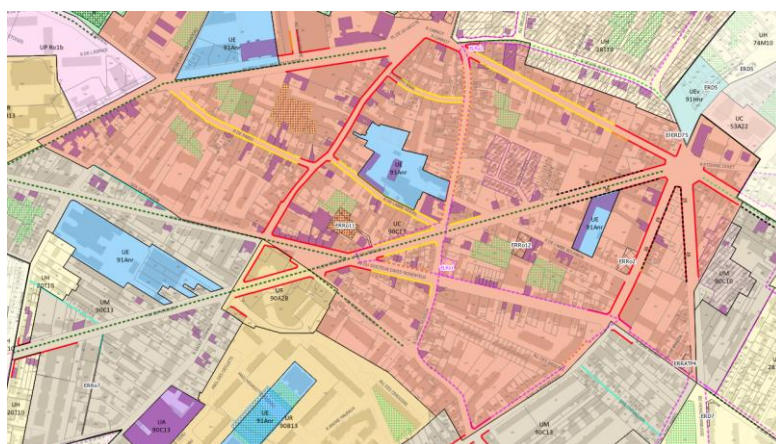
Pièce concernée et numéro :

- 6.10 Plan de zonage Romainville

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

La levée du PAPAG implique une réflexion globale à l'échelle de la ville. Dans le cadre de l'arrivée de transports structurants Place Carnot, une redéfinition des possibles des futurs projets urbains liée au plan guide du T1 est nécessaire.

La modification de l'indice (de B à C) permet d'augmenter le pourcentage de pleine terre et de limiter l'emprise au sol des bâtis du centre-ville, en cohérence avec le zonage des zones UM de la ville.

AXE 1 : La renaturation

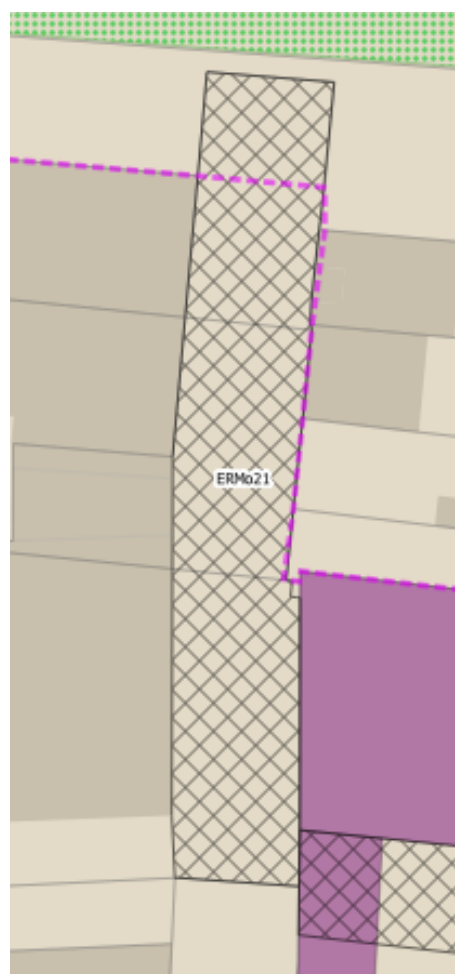
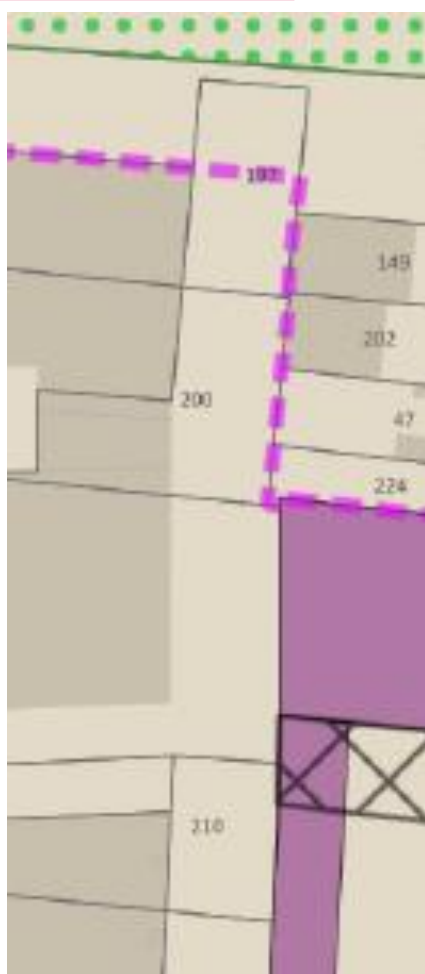
b. Outils pour la renaturation

Création d'un Emplacement réservé pour une voirie d'accès sur une partie des parcelles BF192, BF200 et BF197

Pièce concernée et numéro :

- 6. Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Justification de la modification :

Création d'un emplacement réservé visant à permettre la régularisation de la situation à terme et de s'assurer de la pérennisation et de la bonne gestion de ces aménagements en cœur d'îlot. Un aménagement voirie réalisé par la Ville pour en permettre l'accès mais qui n'est pas encore propriétaire de ce foncier.

AXE 1 : La renaturation

b. Outils pour la renaturation

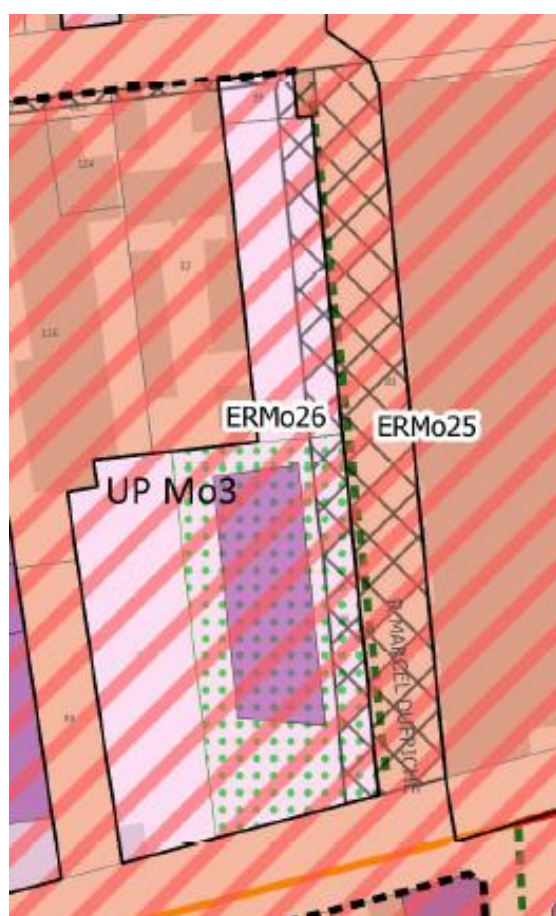
439

Création d'un ER Renaturation au bénéfice de la commune

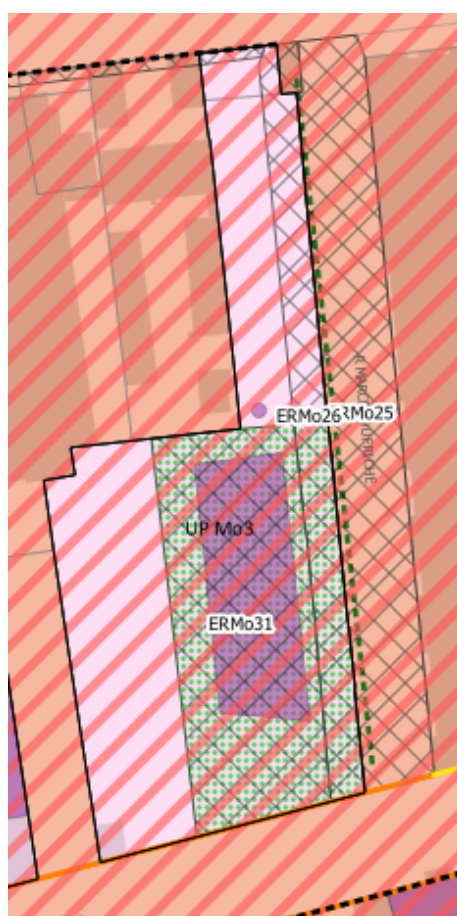
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

EPP existant sur la parcelle AX 34.

Ajout d'un ER Renaturation pour permettre la création d'un espace vert public

AXE 1 : La renaturation

b. Outils pour la renaturation

Création d'une servitude de localisation pour la création d'un espace vert Création d'une volumétrie alternative

Pièce concernée et numéro :

- 6.9 Plan de zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Contribuer à l'ambition du plan climat de la ville en matière de renaturation, tout en permettant la réalisation d'une opération immobilière qualitative en bordure du nouveau square.

AXE 1 : La renaturation

b. Outils pour la renaturation

Renforcement des protections en matière de nature en Ville :

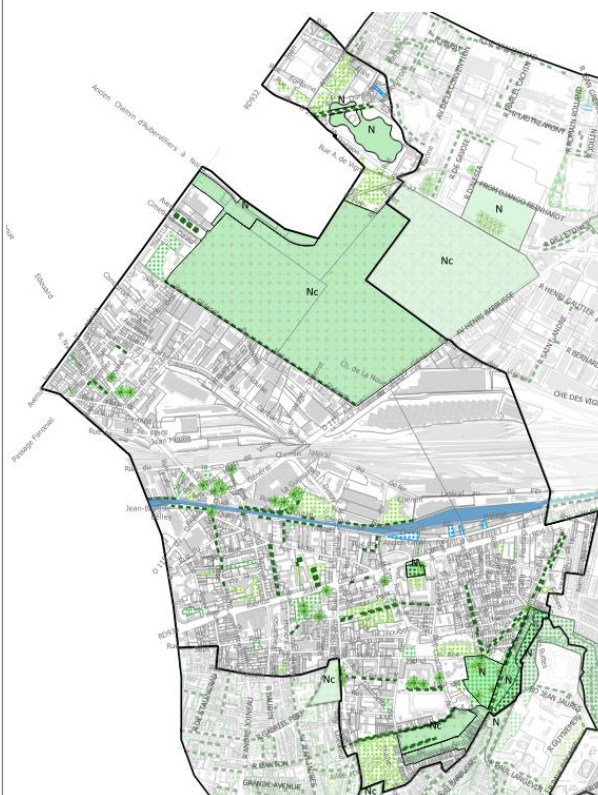
Pièce concernée et numéro :

- 6.9 Plan de zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



- - Création d'une zone NI sur plusieurs parcs de la ville.
- - Création d'EPP parcs et squares publics.
- - Création d'EPP grandes résidences dans résidences privées.
- - Inscription d'arbres à protéger.
- - Création d'alignements d'arbres à préserver.

Justification de la modification :

Renforcement des protections en matière de nature en ville en matière d'arbres/alignements à protéger, de zones naturelles de loisirs ou encore d'espaces paysagers protégés.

AXE 1 : La renaturation

b. Outils pour la renaturation

215

Renforcement des protections en matière de nature en Ville :

Pièce concernée et numéro :

- 6.10 Plan de zonage Romainville

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Création de trois ER pour réalisation d'espaces verts publics

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 1 : La renaturation

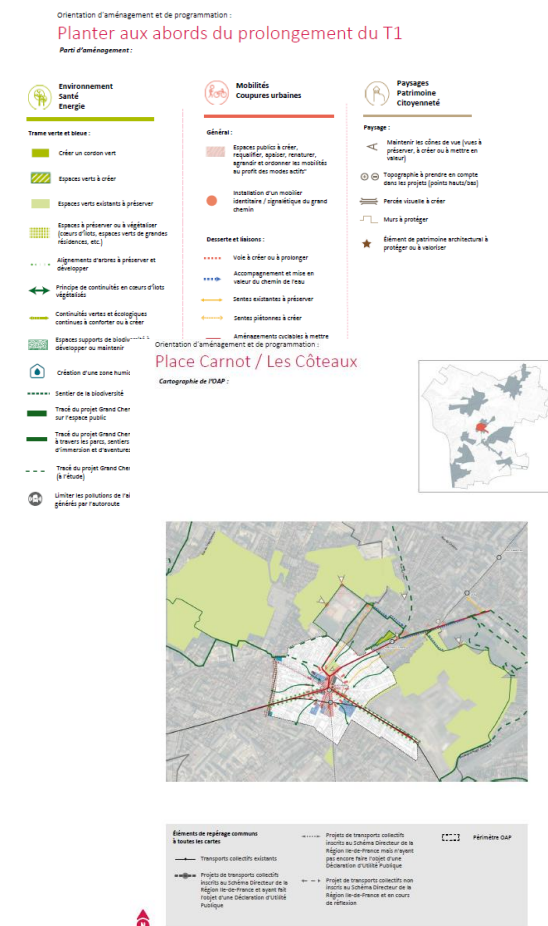
b. Outils pour la renaturation

ADL 4

Modification des OAP sectorielles

- **4.3 OAP sectorielles** La Noue Malassis (Montreuil/Bagnolet), Place Carnot (Noisy-le-Sec/Romainville), Cœur de ville de Bagnolet (Bagnolet), Échangeur de Romainville (Romainville), Fort de Romainville (Les Lilas), Le Morillon (Montreuil), Villiers Barbusse (Montreuil), Serge Gainsbourg (Les Lilas/Bagnolet), Murs à pêches (Montreuil), îlot Pierre de Montreuil/ Rosny (Montreuil), Planter aux abords du prolongement du T1 (Noisy-le-Sec/Romainville/Montreuil) et Trois communes-Boissière (Romainville/Montreuil/Noisy-le-Sec),

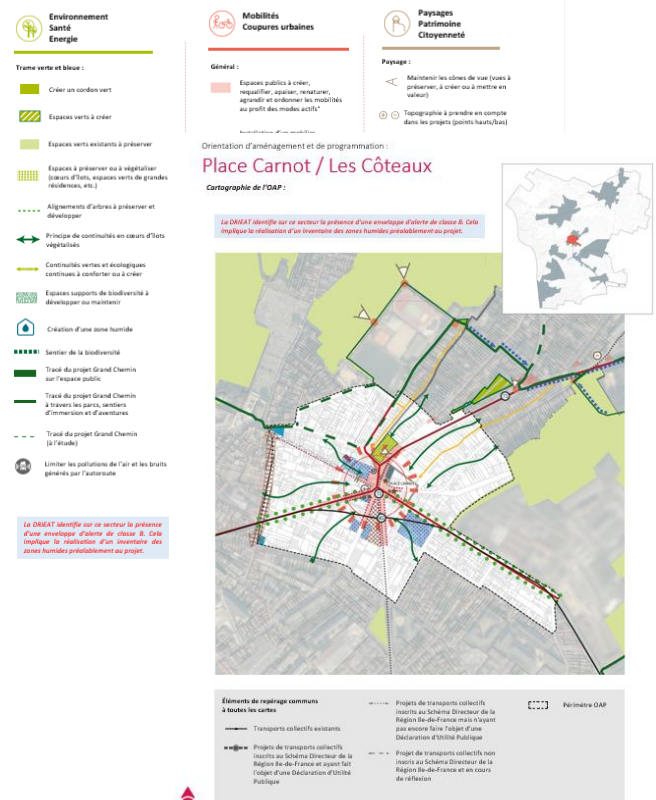
Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :

- Ajout de la mention « La DRIEAT identifie sur ce secteur la présence d'une enveloppe d'alerte de classe B. Cela implique la réalisation d'un inventaire des zones humides préalablement au projet ».

Orientation d'aménagement et de programmation :
Planter aux abords du prolongement du T1
Parti d'aménagement :



Justification de la modification :

La mention « La DRIEAT identifie sur ce secteur la présence d'une enveloppe d'alerte de classe B. Cela implique la réalisation d'un inventaire des zones humides préalablement au projet » ajoutée aux OAP sectorielles La Noue Malassis, Place Carnot, Cœur de ville de Bagnolet, Échangeur de Romainville, Fort de Romainville, Le Morillon, Villiers Barbusse, Serge Gainsbourg, Murs à pêches, îlot Pierre de Montreuil/ Rosny, Planter aux abords du prolongement du T1 et Trois communes-Boissière, permet de rappeler la nécessité de réaliser des inventaires conformément à la réglementation.

AXE 1 : La renaturation

b. Outils pour la renaturation

ADL
11

Modification des OAP sectorielles

- 4.3 OAP sectorielles – Pont de Bondy (Bondy/Bobigny/Noisy-le-Sec), Raymond Queneau (Pantin/Romainville/Bobigny)

Identification de l'état existant :



Canal de l'Ourcq et ses berges :

- Développer les alignements d'arbres à haute tige le long du canal
- Elargir les berges de 5 à 10 mètres par rapport au domaine public fluvial
- Garantir une continuité paysagère et végétalisation des berges
- Apporter une programmation ludique et de loisirs en lien avec le canal (escales pour des navettes fluviales, port de plaisance, activités nautiques, canoë-kayak, etc.) et conforter l'activité logistique

Proposition de modification en modification 3 :

- Suppression des dimensions inscrites dans les orientations relatives à l'élargissement des berges



Canal de l'Ourcq et ses berges :

- Développer les alignements d'arbres à haute tige le long du canal
- Elargir les berges ~~de 5 à 10 mètres~~ par rapport au domaine public fluvial
- Garantir une continuité paysagère et végétalisation des berges
- Apporter une programmation ludique et de loisirs en lien avec le canal (escales pour des navettes fluviales, port de plaisance, activités nautiques, canoë-kayak, etc.) et conforter l'activité logistique

Justification de la modification :

L'OAP thématique ne mentionne aucune distance d'élargissement des berges alors que l'OAP "Plaine de l'Ourcq" et les OAP sectorielles en imposaient une. Dans un souci de cohérence avec l'AESN qui recommande d'imposer un élargissement d'au moins 10 à 15m sur la plus grande partie possible du linéaire du canal, la distance prescrite dans les OAP sectorielles a été supprimée.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 1 : La renaturation

b. Outils pour la renaturation

Modification des OAP sectorielles

- 4.3 OAP sectorielles - Planter aux abords du prolongement du T1 (Noisy-le-Sec/Romainville/Montreuil), Fraternité-Coutures (Montreuil/Bagnolet), Bas Montreuil (Montreuil), Canal/ Avenue Gallieni (Bondy), Pont de Bondy (Bondy/Bobigny/Noisy-le-Sec), Croix de Chavaux (Montreuil), Villiers Barbusse (Montreuil), Grand Quadrilatère (Bobigny)

Identification de l'état existant :

Orientation d'aménagement et de programmation :
Grand Quadrilatère
Bobigny

Avec 170 hectares, le Grand Quadrilatère est une pièce majeure de la ville de Bobigny. Relativement autonome, il est déconnecté du centre-ville et de ses commodités, conférant au secteur un caractère isolé avec des dynamiques urbaines propres. Bordé par de grands axes routiers et entouré à l'est par les voies ferrées, ce territoire singulier se tourne davantage vers les communes voisines : Drancy, La Courneuve et Pantin. Le développement urbain de ce secteur représente une opportunité pour l'intégrer pleinement au paysage de Bobigny et rompre ainsi son isolement.

Le Grand Quadrilatère abrite des éléments paysagers intéressants et une richesse d'usages des espaces métropolitains, constituant un atout pour la commune. Il présente une diversité de milieux et d'ambiances, avec une faible empreinte au sol des constructions qui libère de vastes espaces pour la végétation, créant ainsi un cadre de vie de qualité. Aujourd'hui, ce quartier très jeune bénéficie d'une richesse programmatique, illustrant un échantillon presque complet de la ville. Toutefois, il engendre des formes urbaines monofonctionnelles, avec des programmes sectorisés limitant les connexions et les relations sociales, formant de grandes plaques étanches ne communiquant pas entre elles. Le tissu pavillonnaire, bien que relativement limité, est toujours présent dans le quartier. Contrairement à la tendance habituelle où ces tissus sont souvent fragmentés, ils se situent principalement en périphérie du Grand Quadrilatère et s'intègrent aux tissus pavillonnaires plus importants, notamment à l'ouest en direction de La Courneuve.

Les enjeux structurels :

- Le désenclavement du Grand Quadrilatère, sa connexion au reste de Bobigny

Leviers : travail sur la trame viaire, les circulations et franchissements (notamment piétons sur les voies ferrées vers l'ouest ou croisement d'ELM Leblanc et du quaiennaise), amélioration de l'offre de transports publics, requalification de l'axe du centre-ville.

Orientation d'aménagement et de programmation :
Bas-Montreuil
Montreuil

Le secteur du Bas-Montreuil est un territoire attractif du fait de sa proximité avec Paris et de sa desserte par les transports en commun lourds (métro, pélophérique, route départementale).

Cette attractivité génère des transformations rapides de ce secteur à enjeux multiples : dégradation de l'habitat, vieillissement des espaces publics, multiplication des opérations immobilières de logements et de bureaux, croissance des effectifs scolaires, etc.

Pour améliorer la qualité de vie et accompagner ces évolutions, différents outils sont mobilisés. Depuis mi-2010, la Ville s'engage, en concertation avec les habitants, un projet d'avenir pour le Bas-Montreuil.

Ces études ont permis de préciser le cadre d'intervention publique en matière de rénovation urbaine, de fixer des orientations concernant les programmes de constructions privées et de réfléchir au renouvellement des équipements publics et des infrastructures. Il s'agit de répondre aux problématiques suivantes :

- Réguler la pression foncière et harmoniser le développement urbain ;
- Améliorer les équipements publics et d'intérêt collectif et requalifier les espaces publics vieillissants ;
- Créer de nouveaux espaces verts, végétaliser les cours d'îlots, développer les continuités vertes et favoriser la biodiversité ;
- Maintenir la mixité fonctionnelle et la dynamique économique et commerciale ;
- Préserver et valoriser le patrimoine architectural et urbain ainsi que l'identité du Bas-Montreuil.

Leviers : activation par des projets notamment de la loi de la requalification déjà réalisée.

La fluidification des transports battant de la ville de

Leviers : continuité des usages RDC, accès, requalification et prolongements de voies et d'axes.

(voir schéma du site exposé/Pho)

(Source : 2024)

Proposition de modification en modification 3 :

- Ajout de la mention relative à la présence d'anciens rus dans les secteurs d'OAP Planter aux abords du prolongement du T1, Fraternité-Coutures, Bas Montreuil, Canal/ Avenue Gallieni, Pont de Bondy, Croix de Chavaux, Villiers Barbusse, Grand Quadrilatère
- Report aux dispositions de l'OAP Thématique Environnement

Orientation d'aménagement et de programmation :
Grand Quadrilatère
Bobigny

Avec 170 hectares, le Grand Quadrilatère est une pièce majeure de la ville de Bobigny. Relativement autonome, il est déconnecté du centre-ville et de ses commodités, conférant au secteur un caractère isolé avec des dynamiques urbaines propres. Bordé par de grands axes routiers et entouré à l'est par les voies ferrées, ce territoire singulier se tourne davantage vers les communes voisines : Drancy, La Courneuve et Pantin. Le développement urbain de ce secteur représente une opportunité pour l'intégrer pleinement au paysage de Bobigny et rompre ainsi son isolement.

Le Grand Quadrilatère abrite des éléments paysagers intéressants et une richesse d'usages des espaces métropolitains, constituant un atout pour la commune. Il présente une diversité de milieux et d'ambiances, avec une faible empreinte au sol des constructions qui libère de vastes espaces pour la végétation, créant ainsi un cadre de vie de qualité. Aujourd'hui, ce quartier très jeune bénéficie d'une richesse programmatique, illustrant un échantillon presque complet de la ville. Toutefois, il engendre des formes urbaines monofonctionnelles, avec des programmes sectorisés limitant les connexions et les relations sociales, formant de grandes plaques étanches ne communiquant pas entre elles. Le tissu pavillonnaire, bien que relativement limité, est toujours présent dans le quartier. Contrairement à la tendance habituelle où ces tissus sont souvent fragmentés, ils se situent principalement en périphérie du Grand Quadrilatère et s'intègrent aux tissus pavillonnaires plus importants, notamment à l'ouest en direction de La Courneuve.

Il sera également important de notifier la présence du ru de Montfort sur ce secteur et d'y apporter une attention particulière (Cf. 4.1 OAP Thématique Environnement).

Les enjeux structurels :

- Le désenclavement du Grand Quadrilatère, sa connexion au reste de Bobigny

Leviers : travail sur la trame viaire, les circulations et franchissements (notamment piétons sur les voies ferrées vers l'ouest ou croisement d'ELM Leblanc et du quaiennaise), amélioration de l'offre de transports publics, requalification de l'axe du centre-ville.

Orientation d'aménagement et de programmation :
Bas-Montreuil
Montreuil

Le secteur du Bas-Montreuil est un territoire attractif du fait de sa proximité avec Paris et de sa desserte par les transports en commun lourds (métro, pélophérique, route départementale).

Cette attractivité génère des transformations rapides de ce secteur à enjeux multiples : dégradation de l'habitat, vieillissement des espaces publics, multiplication des opérations immobilières de logements et de bureaux, croissance des effectifs scolaires, etc.

Pour améliorer la qualité de vie et accompagner ces évolutions, différents outils sont mobilisés. Depuis mi-2010, la Ville s'engage, en concertation avec les habitants, un projet d'avenir pour le Bas-Montreuil.

Ces études ont permis de préciser le cadre d'intervention publique en matière de rénovation urbaine, de fixer des orientations concernant les programmes de constructions privées et de réfléchir au renouvellement des équipements publics et des infrastructures. Il s'agit de répondre aux problématiques suivantes :

- Réguler la pression foncière et harmoniser le développement urbain ;
- Améliorer les équipements publics et d'intérêt collectif et requalifier les espaces publics vieillissants ;
- Créer de nouveaux espaces verts, végétaliser les cours d'îlots, développer les continuités vertes et favoriser la biodiversité ;
- Maintenir la mixité fonctionnelle et la dynamique économique et commerciale ;
- Préserver et valoriser le patrimoine architectural et urbain ainsi que l'identité du Bas-Montreuil.

Leviers : activation par des projets notamment de la loi de la requalification déjà réalisée.

La fluidification des transports battant de la ville de

Leviers : continuité des usages RDC, accès, requalification et prolongements de voies et d'axes.

(voir schéma du site exposé/Pho)

(Source : 2024)

Justification de la modification :

Le rappel de la présence de rus sur ces secteurs permettra de valoriser le réseau hydrographique historique et de préserver la trame bleue du territoire.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 1 : La renaturation

b. Outils pour la renaturation

ADL
15

Modification des OAP sectorielles

- 4.3 OAP sectorielles - Raymond Queneau (Pantin/Romainville/Bobigny), Trois Communes-Boissière (Romainville/Montreuil/Noisy-le-Sec), Cœur de ville de Bagnole (Bagnole), Place Charles de Gaulle (Les Lilas), Fort de Romainville (Les Lilas), Le Morillon (Montreuil), Villiers Barbusse (Montreuil), la Folie de Pantin (Pantin), Plaine Ouest (Noisy-le-Sec), Murs à pêches (Montreuil), Ilot Pierre de Montreuil/Rosny (Montreuil), Centre-ville et rue de la Convention (Montreuil), Bas-Montreuil (Montreuil) et Faubourg-Fraternité-Coutures (Montreuil/Bagnole).

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :

- Ajout du risque inondation par ruissellement pour les OAP sectorielles Raymond Queneau, Trois Communes-Boissière, Cœur de ville de Bagnole, Place Charles de Gaulle, Fort de Romainville, Le Morillon, Villiers Barbusse, la Folie de Pantin, Plaine Ouest, Murs à pêches, Ilot Pierre de Montreuil/Rosny, Centre-ville et rue de la Convention, Bas-Montreuil et Faubourg-Fraternité-Coutures.



Justification de la modification :

En mentionnant la présence du risque inondation pour chacun des secteurs concernés, il conviendra de mieux prendre en compte ce risque et d'appliquer les prescriptions de nature à limiter le ruissellement.

AXE 1 : La renaturation

c. Zones naturelles et règles des EPP

278

Reformulation de la règle d'emprise au sol en zone N

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

Disposition générale :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 200 m² (dont 50 m² maximum pour les constructions à destination de restauration) par tranche entamée de 100 000 m² (10ha), à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), dans la limite de 10% de l'unité foncière.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) sont limitées à 20% de l'emprise au sol de la construction existante.
- Les annexes, abri de jardin ou abri pour animaux sont limités à 6m² d'emprise au sol.

Proposition de modification en modification 3 :

Disposition générale :

- ~~L'emprise au sol des constructions est limitée à 200 m² (dont 50 m² maximum pour les constructions à destination de restauration) par tranche entamée de 100 000 m² (10ha), à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), dans la limite de 10% de l'unité foncière.~~
- Sur une unité foncière d'une superficie inférieure ou égale à 100 000 m² (10ha), à la date d'approbation du présent règlement 04/02/2020, l'emprise au sol maximale des constructions (existantes et/ou projetées) est limitée à 200 m² dans la limite de 10 % de l'unité foncière. Pour une unité foncière dont la superficie est supérieure à 100 000 m² (10ha), à la date d'approbation du présent règlement 04/02/2020, l'emprise au sol maximale des constructions (existantes et/ou projetées) est limitée à 200 m² par tranche entamée de 100 000m² dans la limite de 10% de la superficie de l'unité foncière.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) sont limitées à 20% de l'emprise au sol de la construction existante, **sous réserve de respecter les dispositions ci-dessus du présent règlement.**
- Les annexes, abris de jardin ou abris pour animaux sont limités à 6m² d'emprise au sol.

Justification de la modification :

Il s'agit d'assurer une meilleure compréhension de la règle qui reste inchangée sur le fond

AXE 1 : La renaturation

c. Zones naturelles et règles des EPP

Reprise de la règle des EPP propriétés privées et compléments au recensement graphique des emprises protégées

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

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 pleine 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.

Justification de la modification :

La définition des cœurs d'îlots doit permettre d'assurer le maintien en pleine terre de ces emprises. Dans ce sens, la règle exige le maintien en pleine terre et supprime la possibilité de réaliser les abris de jardin sur ces emprises. Une attention est portée à la délimitation des cœurs d'îlots notamment un recul des constructions existantes permettant ainsi les travaux de réhabilitation et d'isolation.

Le paragraphe portant sur la préservation des plantations existantes et supprimé car elle est déjà portée au règlement de manière transversale dans le chapitre Nature en Ville. Il s'agit donc d'une modification de forme afin d'éviter les doublons de règles.

Proposition de modification en modification 3 :

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 pleine 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 travaux d'accessibilité des PMR sont autorisés au sein des espaces paysagers protégés du quartier des Sentes aux Lilas.

Hormis ces autorisations, les espaces paysagers protégés situés sur des propriétés privées doivent être maintenus en pleine terre et mis en valeur par un traitement paysager et végétalisé de qualité. Tout aménagement entraînant une réduction de la perméabilité est proscrit.

Dans un but d'harmonisation et de cohérence territoriale, le recensement et la protection des cœurs d'îlots est étendue sur l'ensemble du territoire.

AXE 1 : La renaturation

c. Zones naturelles et règles des EPP

280

Reprise de la règle des EPP parcs et squares publics

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

À l'intérieur des *espaces paysagers protégés* situés au sein de parcs ou de squares publics, seules sont autorisées :

- Les destinations autorisées dans la zone dans la limite de **150 m²** d'emprise au sol par tranche entamée de 100 000 m² (10 ha), dans la limite de **10 %** du terrain.

Proposition de modification en modification 3 :

À l'intérieur des *espaces paysagers protégés* situés au sein de parcs et squares publics **et jardins partagés**, seules sont autorisées :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'accueil et l'agrément du public (kiosques, sanitaires...) ou à la valorisation de ces espaces (parcs de jeux, abris vélos, abris de jardin, aménagements sportifs et de loisirs...) dans la limite de **75 m²** d'emprise au sol par tranche entamée de 100 000 m² (10 ha), dans la limite de **10 %** du terrain.
- Les annexes destinées à la gestion, l'entretien et fonctionnement des lieux ;

Justification de la modification :

La règle mentionne désormais "jardins partagés", certaines de ces emprises étant incluses dans cette catégorie d'EPP.

Dans le but d'assurer la préservation de ces espaces délimités pour des motifs écologiques et paysagers, et qui accueillent des usages de loisirs, de détente en constituant des espaces verts de proximité, la règle est précisée sur les possibilités de constructibilité.

Ainsi, la possibilité de constructions toutes "destinations" autorisée dans la zone est remplacée par les seules constructions et aménagements qui seraient liés à la vocation de parcs. De plus, l'emprise au sol autorisée, déjà restreinte, est réduite à 75m² par tranche de 10ha contre 150m² auparavant.

AXE 1 : La renaturation

c. Zones naturelles et règles des EPP

281

Reprise de la règle des EPP Mares et zones humides et du zonage Nzh

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

Des « *espaces paysagers protégés mares et zones humides* », 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 pleine-terre une fois le projet réalisé.

À l'intérieur des « *espaces paysagers protégés mares et zones humides* », il est interdit :

- La création de remblais,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- La réalisation de caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- L'implantation de toute construction y compris les *clôtures* pleines

Proposition de modification en modification 3 :

Des « *espaces paysagers protégés mares et zones humides* », 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 pleine-terre une fois le projet réalisé.

À l'intérieur des « *espaces paysagers protégés mares et zones humides* », il est interdit :

- ~~La création de remblais,~~
- ~~les affouillements et exhaussements du sol,~~
- ~~La réalisation de caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,~~
- ~~L'implantation de toute construction y compris les clôtures pleines.~~

AXE 1 : La renaturation

c. Zones naturelles et règles des EPP

281

Reprise de la règle des EPP Mares et zones humides et du zonage Nzh

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Proposition de modification en modification 3 :

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est pros crit et l'occupation du sol ne peut être que naturelle.

De plus, sont interdits :

- Tous travaux, toutes occupations et utilisations du sol, ainsi que tous aménagements susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les affouillements, exhaussements ;
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
- Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Toutefois, sont autorisés :

- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de *terrain* par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion.
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

Justification de la modification :

Dans un but de simplification et de lisibilité du document, les deux outils de protection des milieux humides et aquatiques que sont le zonage Nzh et l'EPP Mares et zones humides sont modifiés en un seul et même outil : l'EPP Mares et zones humides. L'ensemble des zones Nzh sont désormais protégées à l'aide d'un zonage N + d'un EPP Mares et zones humides.

La règle de l'EPP est modifiée afin de reprendre les règles en vigueur du zonage Nzh, plus adaptées à ce type de milieux.

AXE 1 : La renaturation

c. Zones naturelles et règles des EPP

264

Préciser la règle sur les EPP Grande Résidence

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

À l'intérieur des « espaces paysagers de grandes résidences » sont autorisées uniquement :

- des locaux techniques, des éléments liés à des travaux de réhabilitation ou d'isolation des constructions existantes, des locaux vélos et des locaux d'ordures ménagères,
- des abris de jardin d'une *emprise au sol* inférieure à **9 m²**,
- des aménagements nécessaires au stationnement et aux activités de loisirs et de plein air dans la limite de **30 % d'emprise au sol**.

Proposition de modification en modification 3 :

À l'intérieur des « espaces paysagers de grandes résidences » sont autorisées uniquement :

- des locaux techniques dont les locaux d'ordures ménagères,
- des éléments liés à des travaux de réhabilitation ou d'isolation des constructions existantes,
- des stationnements vélos (locaux, abris et arceaux vélos),
- des abris de jardin d'une *emprise au sol* inférieure à **9 m²**,
- des aires de stationnement dont les places sont réalisées en revêtements perméables aménagements nécessaires au stationnement et aux activités de loisirs et de plein air **hors cheminements** dans la limite de ~~30~~ **15 % (30% sur le secteur de l'Abreuvoir à Bobigny)** maximum de la superficie de l'espace paysager protégé ; cette limite ne concerne pas les projets de requalification des aires de stationnement et des aménagements de loisirs et de plein air existants.
- Les aménagements, installations et ouvrages liés à l'accessibilité des PMR sont autorisés au sein des espaces paysagers protégés de la résidence des Sentes aux Lilas.

Justification de la modification :

Reprise de la règle de manière à réduire les impacts sur les périmètres d'EPP Grandes résidences et garantir les motifs paysagers et écologiques pour lesquels ils sont définis. Les précisions portent ainsi sur l'obligation de revêtements perméables lors de créations d'aires de stationnement et de la limitation à 15% de la superficie maximale les aménagements de loisirs et de stationnement. Des précisions sont apportées également sur les stationnements vélos qui sont favorisés pour assurer le développement des mobilités douces.

AXE 1 : La renaturation

c. Zones naturelles et règles des EPP

501

Création de deux zones N

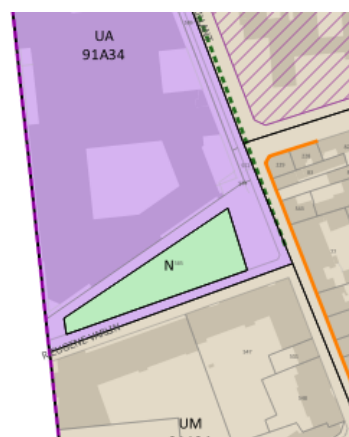
Pièce concernée et numéro :

- 6.2 Plan de zonage Bagnolet

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Parcelle J130 : PC déposé pour la reconstruction de l'école Pêche d'Or et aménagement d'un espace vert au nord de la parcelle.

Parcelle AH585 : désimperméabilisations et plantation de nouveaux arbres dans le square Varlin (travaux démarrés en juin 2024)

AXE 1 : La renaturation

c. Zones naturelles et règles des EPP

502

Création de deux zones UEv

Pièce concernée et numéro :

- 6.2 Plan de zonage Bagnolet

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Création de deux zones UEv :

- Parcelle 'K201 : espace vert déjà existant
- Parcelle 'AH585 : projet municipal de créer une liaison piétonne et plantée entre le centre-ville (avenue Gambetta) et le quartier de la Dhuys (rue du Pinacle)

AXE 1 : La renaturation

c. Zones naturelles et règles des EPP

606

Création d'une zone Uev square Jean Lebas

Pièce concernée et numéro :

- 6.4 Plan de zonage Bondy

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Création de trois ER pour réalisation d'espaces verts publics

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 1 : La renaturation

c. Zones naturelles et règles des EPP

153

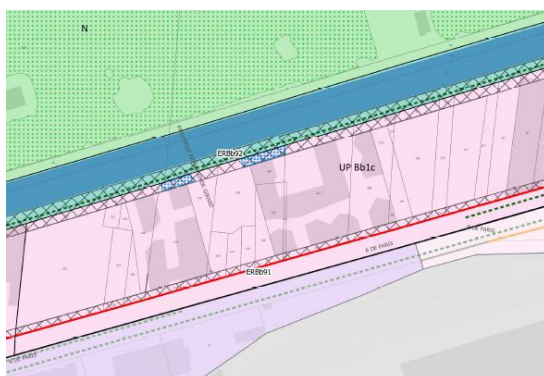
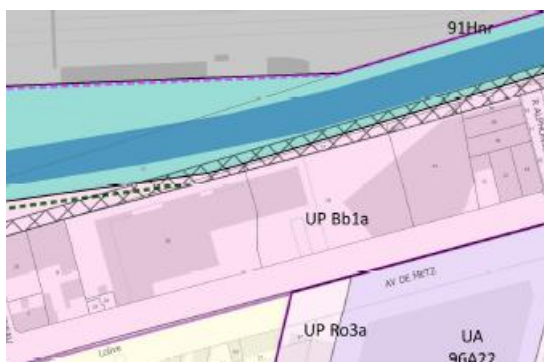
sequano5

Elargissement de la zone UEv des berges

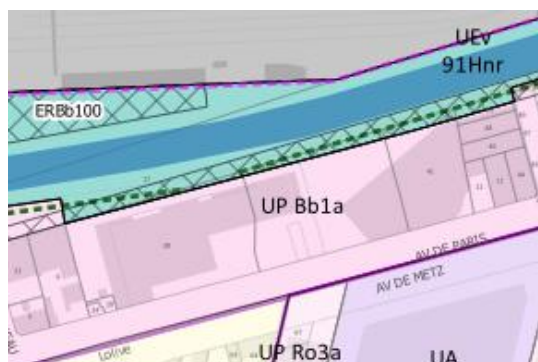
Pièce concernée et numéro :

- 6.3 Plan de zonage Bobigny

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Classement Uev 91Hnr (espaces verts inscrits au sein du tissu urbain) des espaces verts publics réalisés, en élargissement de la berge au droit des lots livrés.

AXE 1 : La renaturation

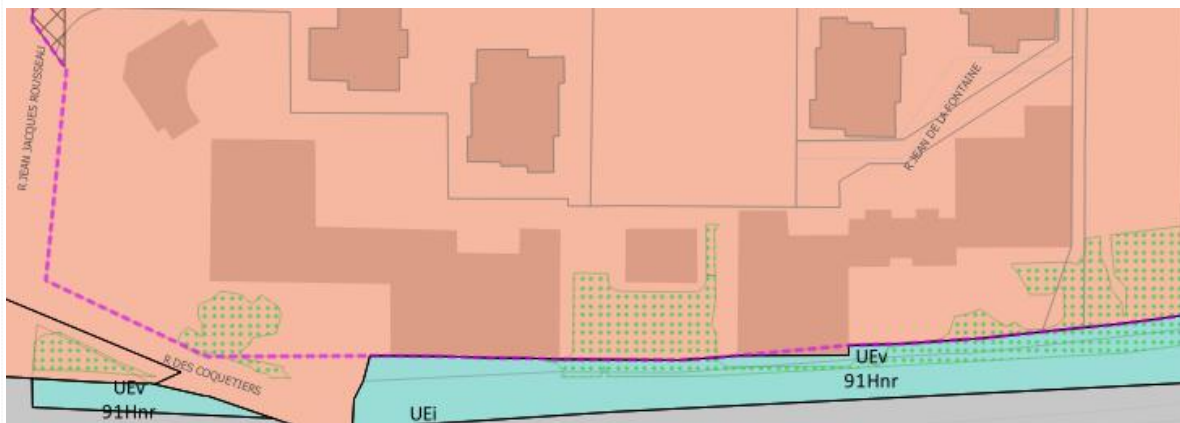
c - Zones naturelles et règles des EPP

Extension des EPP au sein des groupes scolaires Jean Jacques Rousseau et Jean de la Fontaine

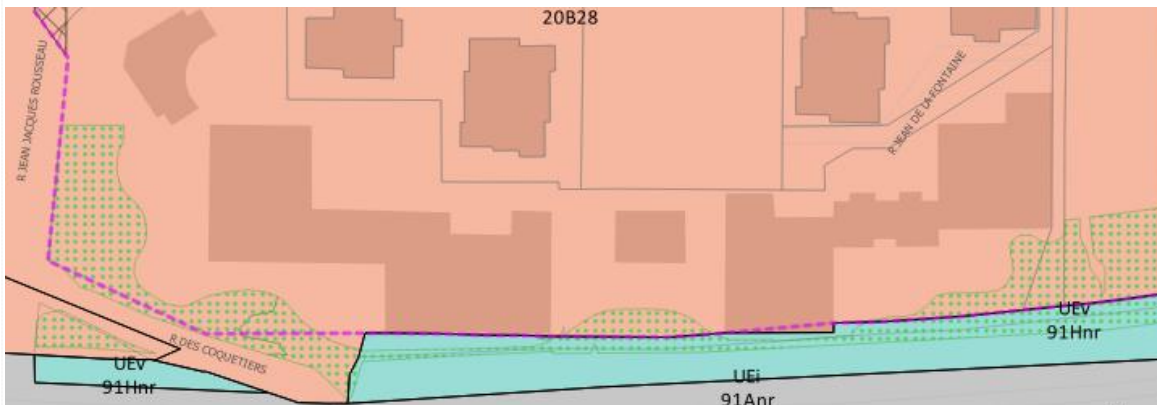
Pièce concernée et numéro :

- 6.3 Plan de zonage Bobigny

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Dans le cadre du projet de requalification des espaces récréatifs des groupes scolaires Jean-Jacques Rousseau et Jean de la Fontaine, le périmètre de l'EPP existant est repris et étendu par rapport à la situation initiale. 2021 m² sont ainsi protégés contre 1195 m². D'autre part, le périmètre existant préservait notamment des espaces artificialisés constitués d'enrobés présentant un faible intérêt environnemental. La modification réalisée présente deux avantages : elle permet de protéger des espaces verts existants et de les connecter pour limiter les espaces résiduels et constituer une continuité écologique qualitative et quantitative.

AXE 1 : La renaturation

c - Zones naturelles et règles des EPP

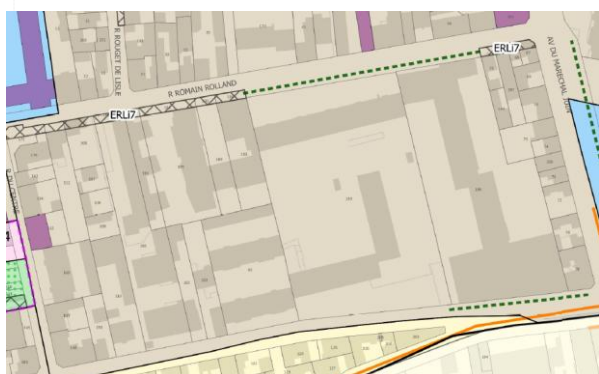
XXX

Création d'un espace paysager protégé des grandes résidences

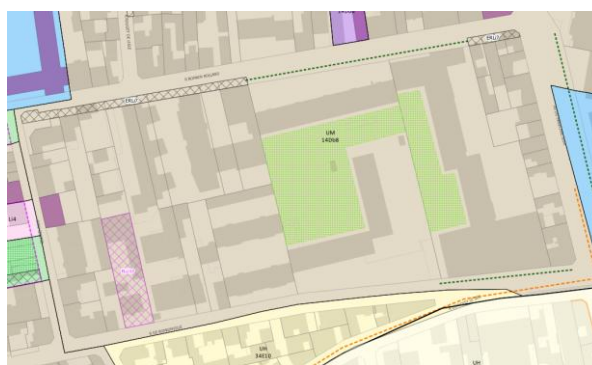
Pièce concernée et numéro :

- 6.6 Plan de zonage Les Lilas

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

L'inscription d'EPP grande résidence permet de préserver l'intérêt paysager du site en protégeant un espace de respiration végétalisé. Elle porte aussi un intérêt écologique puisque le site participe de la trame verte, en constituant un habitat mais surtout une voie de déplacement pour différentes espèces. Sa protection porte aussi un intérêt certain dans la qualité des ambiances climatiques du quartier en assurant le maintien d'un îlot de fraîcheur. La délimitation de cet espace et les règles associées le valorisent également pour ses qualités d'espace de ressourcement, de détente et de loisirs contribuant ainsi de manière globale au bien-être des habitants et usagers.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 1 : La renaturation

c. Zones naturelles et règles des EPP

Bagnolet 2

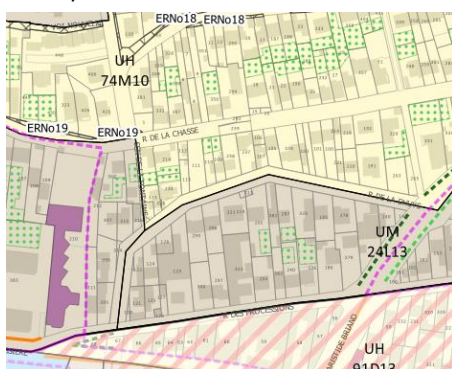
Création de zones UEv

Pièce concernée et numéro :

- 6.8 Plan de zonage Noisy-le-Sec

Identification de l'état existant :

Noisy-le-Sec



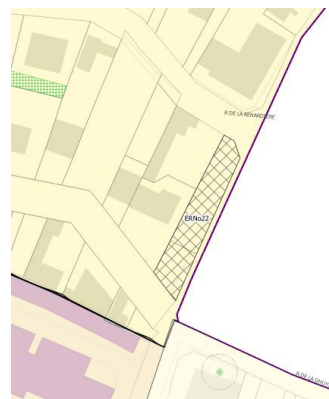
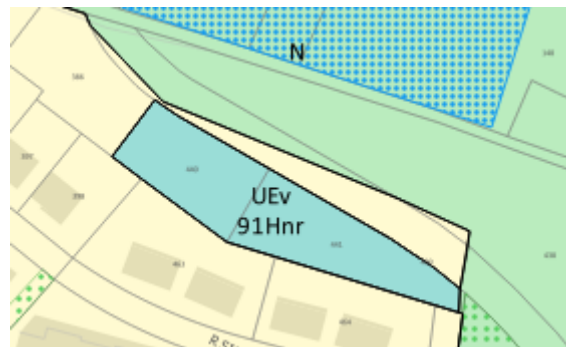
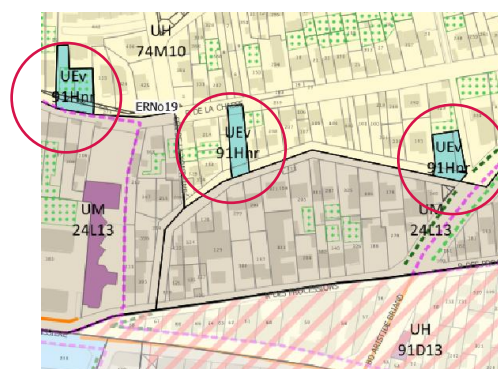
Noisy-le-Sec



Noisy-le-Sec



Proposition de modification en modification 3 :



AXE 1 : La renaturation

c. Zones naturelles et règles des EPP

Création de zones UEv

Pièce concernée et numéro :

- 6.8 Plan de zonage Noisy-le-Sec

Identification de l'état existant :

Noisy-le-Sec



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Sanctuarisation des espaces verts et de nature en ville.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 1 : La renaturation

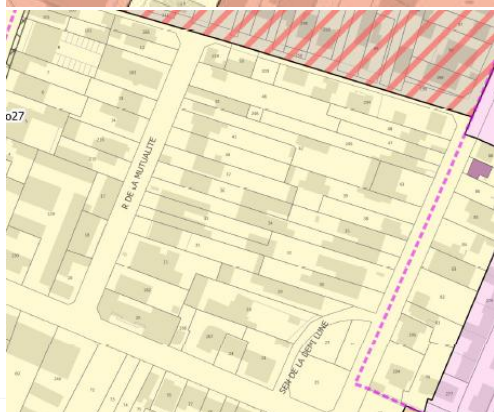
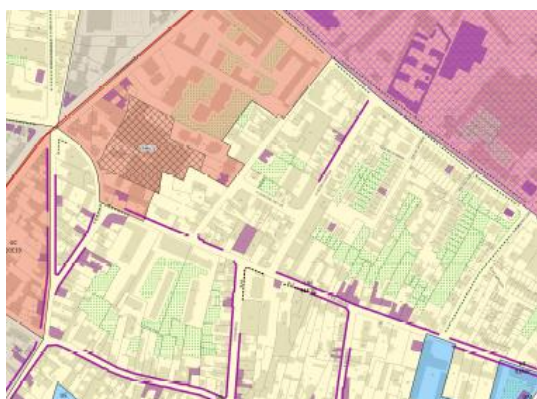
c. Zones naturelles et règles des EPP

Classement de nouveaux espaces végétalisés et boisés à préserver sous la forme d'Espace Paysager Protégé

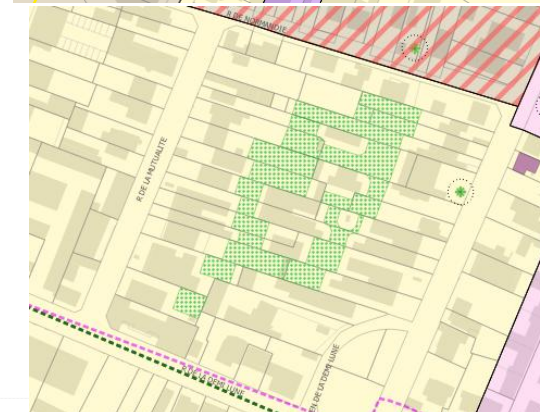
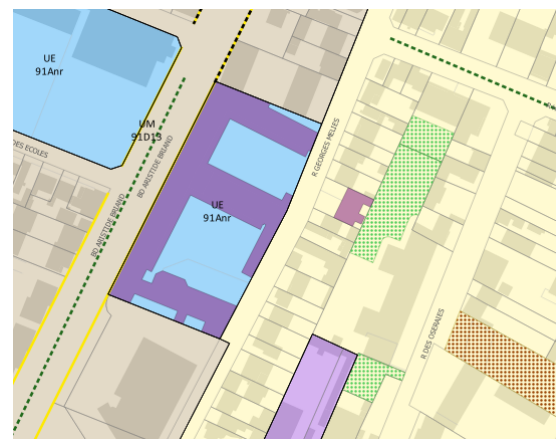
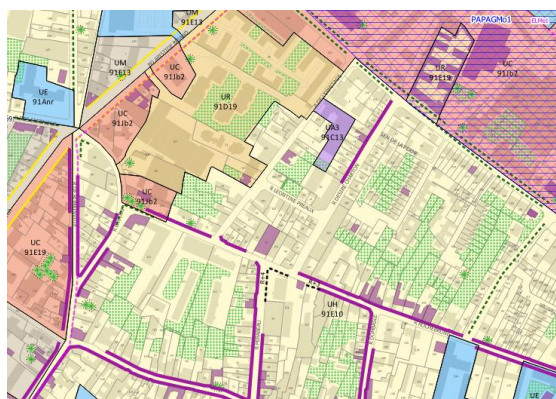
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 1 : La renaturation

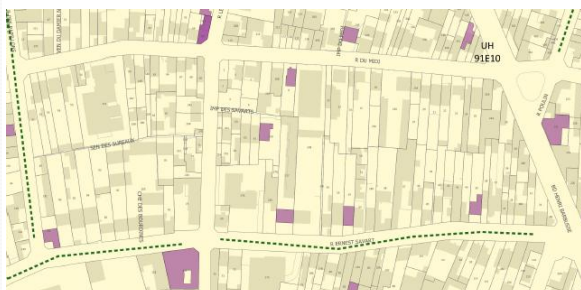
c. Zones naturelles et règles des EPP

Classement de nouveaux espaces végétalisés et boisés à préserver sous la forme d'Espace Paysager Protégé

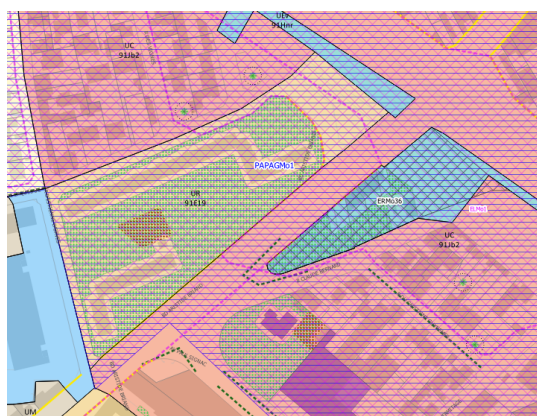
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 1 : La renaturation

c. Zones naturelles et règles des EPP

Classement de nouveaux espaces végétalisés et boisés à préserver sous la forme d'Espace Paysager Protégé

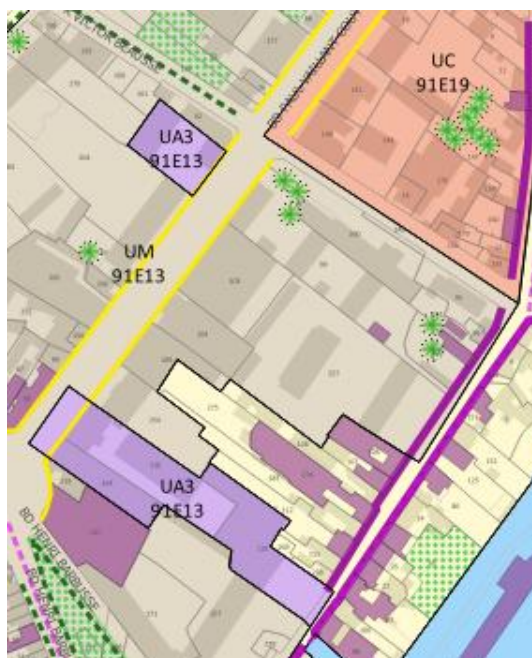
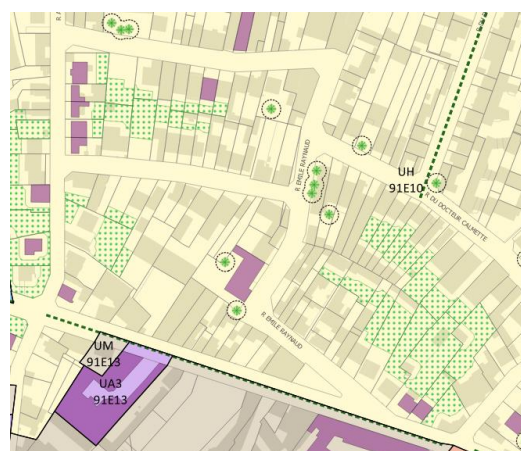
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 1 : La renaturation

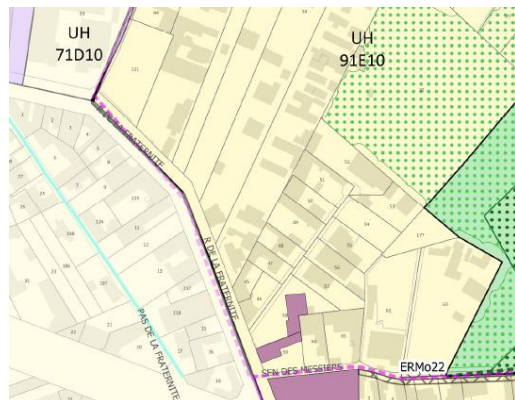
c. Zones naturelles et règles des EPP

Classement de nouveaux espaces végétalisés et boisés à préserver sous la forme d'Espace Paysager Protégé

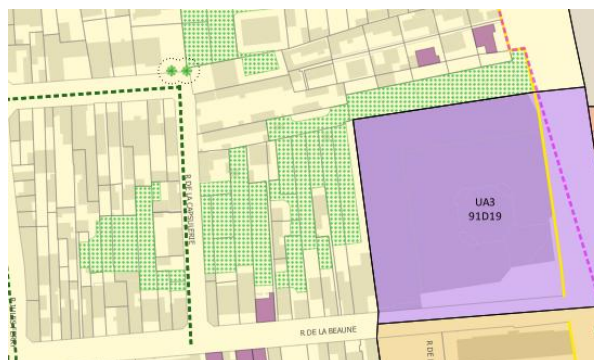
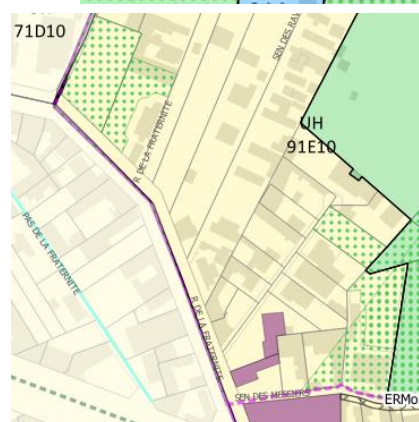
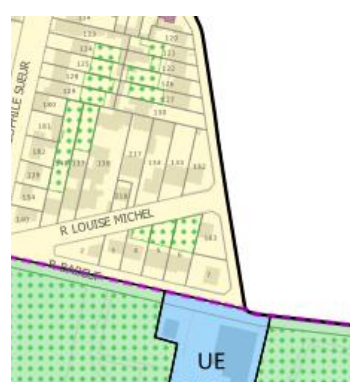
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 1 : La renaturation

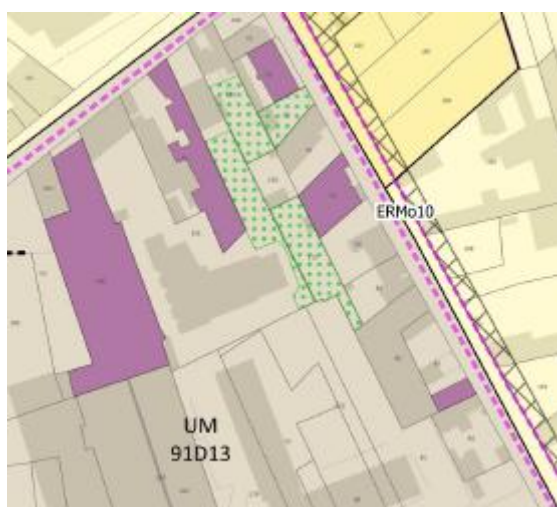
c. Zones naturelles et règles des EPP

Classement de nouveaux espaces végétalisés et boisés à préserver sous la forme d'Espace Paysager Protégé

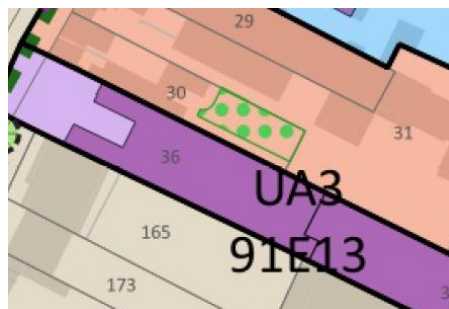
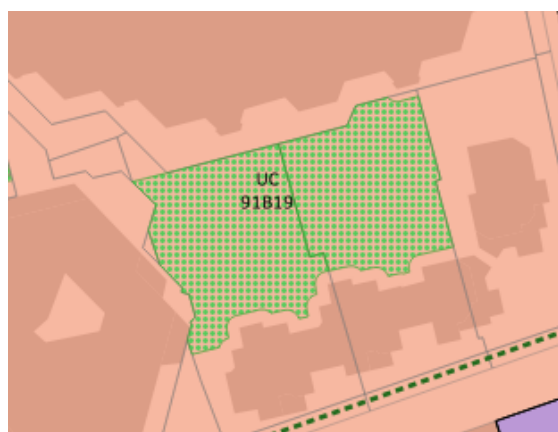
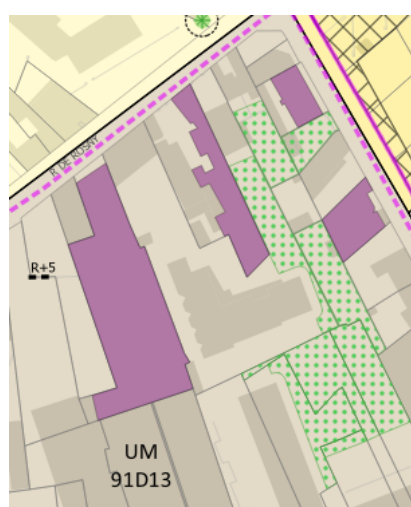
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



AXE 1 : La renaturation

c. Zones naturelles et règles des EPP

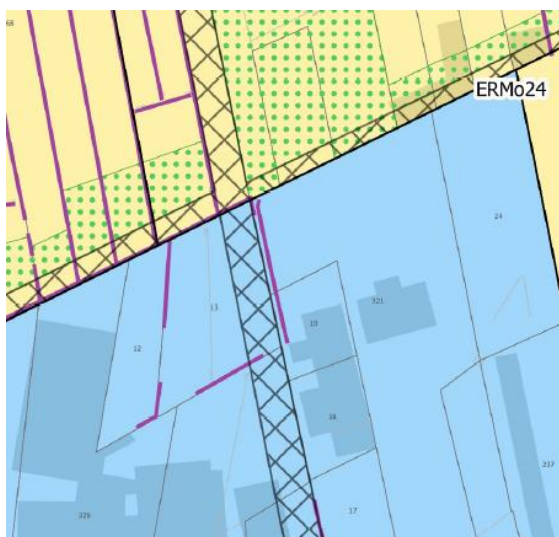
428

Changement du zonage de deux parcelles dans les Murs à pêches

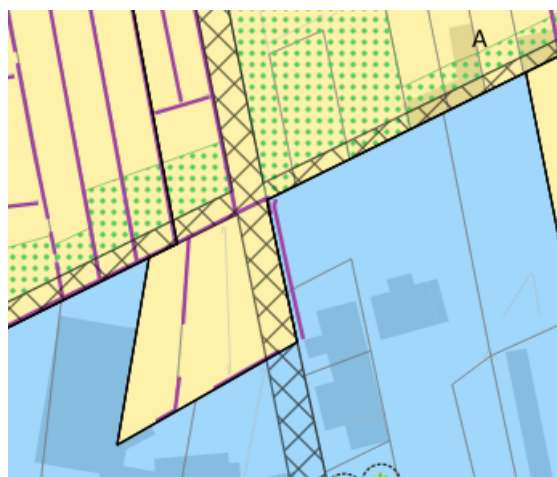
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Ces parcelles avaient été classées en UE pour accueillir le projet d'équipement de la piscine des Murs-à-pêche. Le projet a été repensé pour ne plus inclure ces parcelles. Ces deux parcelles étant végétalisées et leur situation en continuité d'espaces en zone agricole, elles sont classées en zone agricole.

AXE 1 : La renaturation

c. Zones naturelles et règles des EPP

Création d'une zone UEv pour les espaces verts et corridor écologique le long du tramway T1

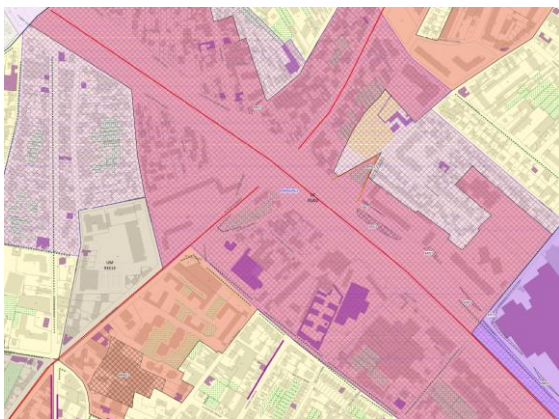
391

MON-Obs
30

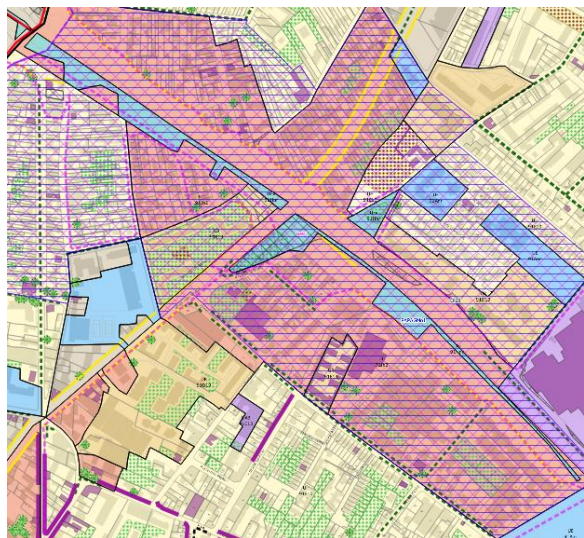
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Traduction du plan guide des abords du T1, délibéré en Conseil de territoire le 27 juin 2023. Traduction du « Planter d'abord ».

La mise en place du zonage d'espace vert urbain (UEv) permet d'identifier les fonciers nécessaires à la mise en place de la bande plantée et ses élargissements (le planter d'abord). Ses espaces permettent de réaliser la couture des quartiers entre les parties nord et sud du tracé de l'ancienne autoroute et apportent des espaces verts de proximité aux habitants actuels et futurs des quartiers limitrophes.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 1 : La renaturation

c. Zones naturelles et règles des EPP

395

Extension de la zone N aux abords du parc des Guilands

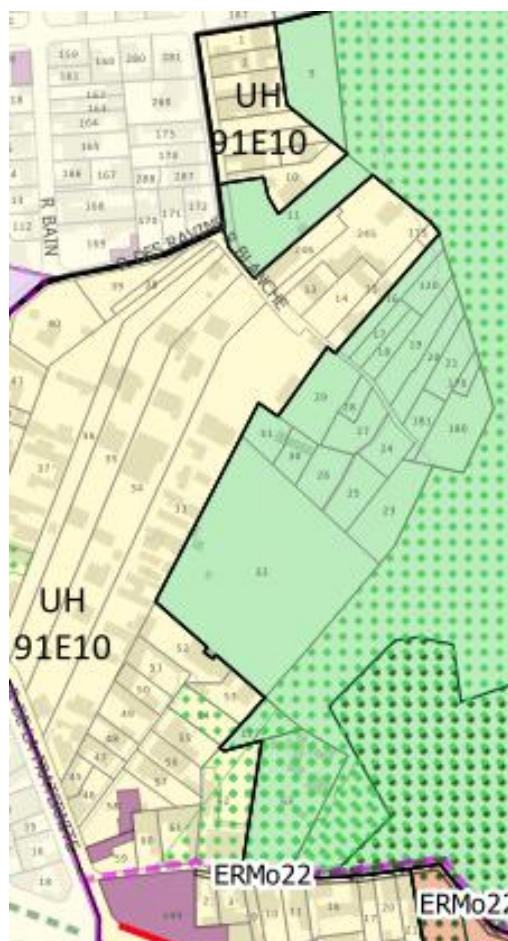
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Empêcher la constructibilité et préserver l'existant en termes de végétal et de constructions, objectif de renaturation.

AXE 1 : La renaturation

c. Zones naturelles et règles des EPP

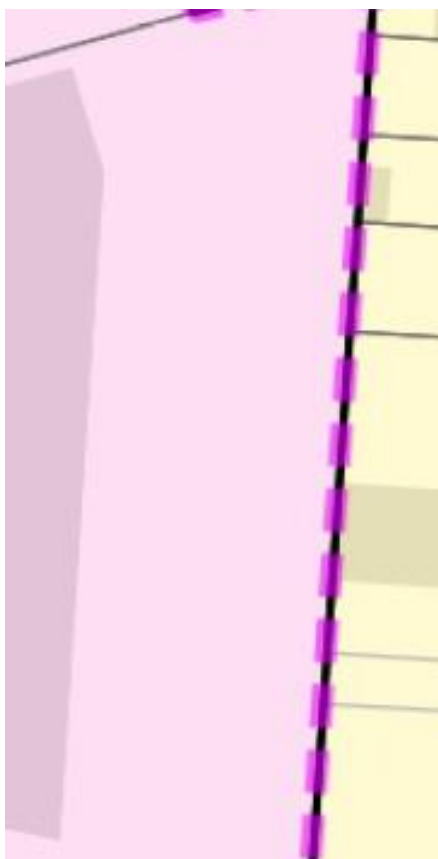
148

Classement des jardins partagés de la Sablière en "espace cultivé et jardins partagés"

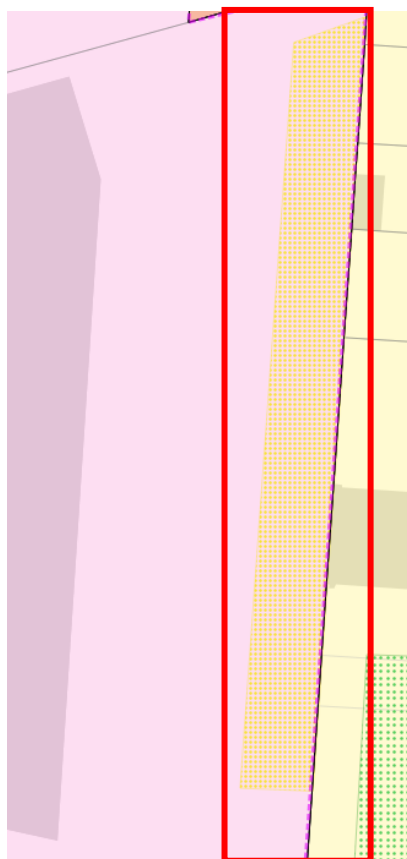
Pièce concernée et numéro :

- 6.8 Plan de zonage Noisy-le-Sec

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Protection des jardins partagés déployés dans le cadre de la ZAC.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 1 : La renaturation

c. Zones naturelles et règles des EPP

XXX

Renforcement des espaces paysagers protégés jardins familiaux

Pièce concernée et numéro :

- 6.2 Plan de zonage Bagnolet

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

La protection de ces entités permet de conserver leur intérêt paysager, collectif et patrimonial. Ces espaces animent les tissus urbanisés, permettent de diversifier le paysage urbain, de diversifier localement la biodiversité tout en constituant des espaces de rencontre et de production alimentaire.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 1 : La renaturation

c. Zones naturelles et règles des EPP

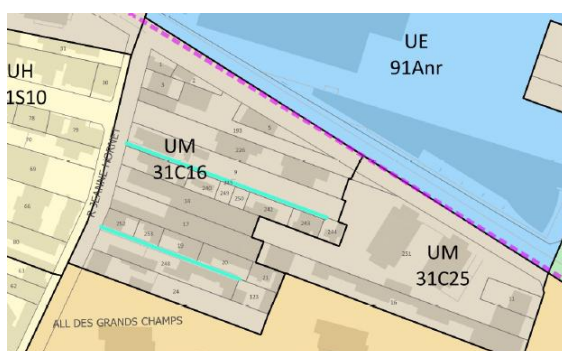
XXX

Création d'un espace paysager protégé jardins partagés

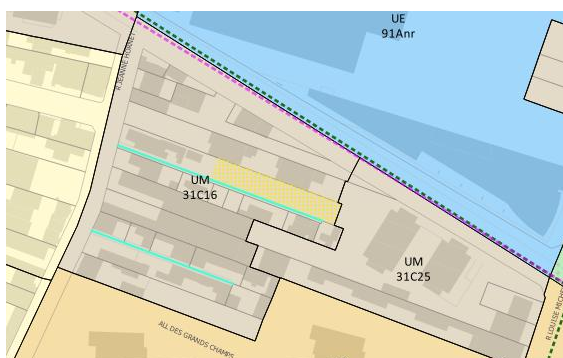
Pièce concernée et numéro :

- 6.2 Plan de zonage Bobigny

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

La protection de ces entités permet de conserver leur intérêt paysager, collectif et patrimonial. Ces espaces animent les tissus urbanisés, permettent de diversifier le paysage urbain, de diversifier localement la biodiversité tout en constituant des espaces de rencontre et de production alimentaire.

AXE 1 : La renaturation

c. Zones naturelles et règles des EPP

292 Mise en annexe de la Charte d'agriculture urbaine

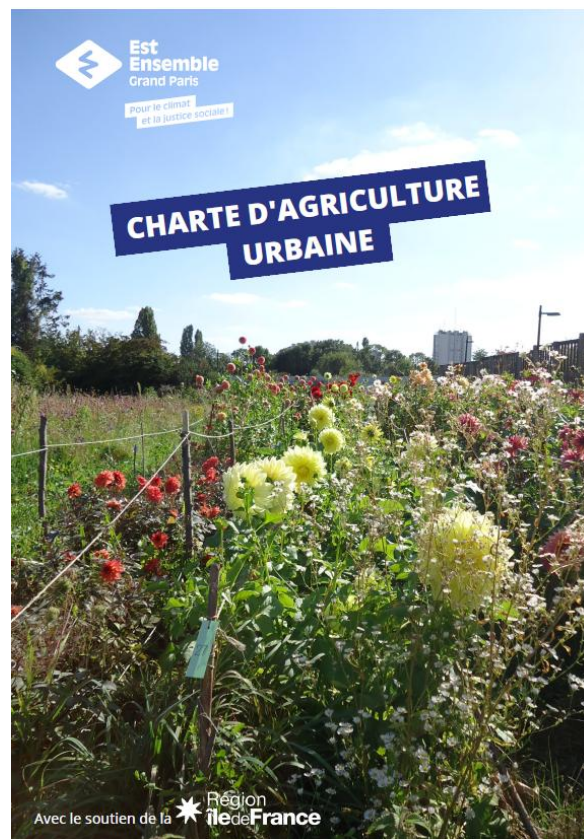
Pièce concernée et numéro :

- 7.5 Annexes informatives Est Ensemble

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Ajout de l'annexe relative à l'agriculture urbaine

AXE 1 : La renaturation

c. Zones naturelles et règles des EPP

291

Mise à jour de l'annexe de la Charte pour l'économie circulaire dans l'aménagement et la construction

Pièce concernée et numéro :

- 7.5 Annexes informatives Est Ensemble

Identification de l'état existant :

Proposition de modification en modification 3 :



CHARTÉ POUR
LE **DÉVELOPPEMENT
DE L'ÉCONOMIE
CIRCULAIRE**
DANS LE SECTEUR
DE L'AMÉNAGEMENT ET
DE LA CONSTRUCTION

Justification de la modification :

Ajout de la charte mise à jour en annexe du PLUi.

AXE 1 : La renaturation

d. Performance énergétique et environnementale

237

Recours à du béton à partir de granulats recyclés

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

Inexistant

Proposition de modification en modification 3 :

Pour les constructions neuves de plus de 15 logements ou de plus de 900 m² de surface de plancher (sous-destination logements), ayant recours au béton, il est demandé l'intégration d'au minimum 5 % en masse de granulats recyclés par rapport à la masse totale de granulats mis en œuvre dans la superstructure. Les granulats recyclés des bétons issus de la déconstruction seront conformes aux normes relatives aux granulats NF EN 12620 et NF P 18-545 pour une intégration dans un béton structurel. Les quantités introduites de granulats recyclés seront adaptées aux classes d'exposition des bétons, conformément à la norme NF EN 206+AN/CN, et aux règles de dimensionnement, conformément à l'Eurocode 2 (NF EN 1992).

Justification de la modification :

Cette modification permet de traduire un objectif central de la stratégie économie circulaire BTP d'Est Ensemble, à savoir le recours au béton à partir de granulats recyclés en alternative à l'extraction de granulats naturels et favorisant la valorisation locale des bétons issus des déconstructions du territoire. Seuil de 5% permet une mise en œuvre des granulats recyclés dans les mêmes conditions qu'un béton classique.

Il s'agit de traduire au PLUi un enjeu fort de la Charte pour l'économie circulaire dans l'aménagement et la construction :

- Un levier-clé pour réduire l'impact environnemental du bâtiment dont le béton reste un matériau courant
- Un objectif atteignable et concerté avec les producteurs de béton franciliens : mise en œuvre isocoût par rapport à un béton classique
- Un objectif déjà porté par d'autres collectivités : pas de frein technique ou financier remonté sur les chantiers, suivi opérationnel via des fiches matériau fournies par les producteurs de béton.

AXE 1 : La renaturation

d. Performance énergétique et environnementale

540

Définitions sur l'économie circulaire et les matériaux géosourcés

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

Inexistant

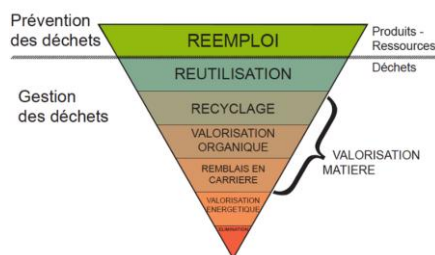
Proposition de modification en modification 3 :

Economie circulaire : réemploi, réutilisation, recyclage

L'économie circulaire vise à limiter la consommation de ressources (matières premières, eau, énergie) et la production de déchets à tous les stades du cycle de vie d'un produit ou d'un matériau.

La hiérarchie des modes de traitement des déchets, définie dans le Code de l'Environnement (article L541-1-1), priorise des types de valorisation afin de prévenir et mieux gérer les déchets :

1. Réemploi : toute opération par laquelle des substances, matières ou produits qui ne sont pas des déchets sont utilisés de nouveau pour un usage identique à celui pour lequel ils avaient été conçus ;
2. Réutilisation : toute opération par laquelle des substances, matières ou produits qui sont devenus des déchets sont utilisés de nouveau ;
3. Recyclage : toute opération de valorisation par laquelle les déchets sont retraités en substances, matières ou produits aux fins de leur fonction initiale ou à d'autres fins. Les opérations de valorisation énergétique des déchets, celles relatives à la conversion des déchets en combustible et les opérations de remblayage ne peuvent pas être qualifiées d'opérations de recyclage.
4. Remblayage : toute opération de valorisation par laquelle des déchets appropriés non dangereux sont utilisés à des fins de remise en état dans des zones excavées ou, en ingénierie, pour des travaux d'aménagement paysager.



Source du schéma : Ekopolis

Ainsi, un matériau issu du réemploi est un matériau qui est utilisé de nouveau à l'issue d'une première vie pour un usage identique, suite à des étapes de dépose sélective et de reconditionnement éventuel du matériau. C'est le cas par exemple d'une porte ou d'un chemin de câble réemployé sur une nouvelle opération.

Un matériau recyclé incorpore dans son processus de fabrication une certaine quantité de matière recyclée, à partir de la transformation d'un déchet. C'est le cas par exemple du béton produit à partir de granulats recyclés.

L'économie circulaire passe également par l'application de principes d'éco-conception, c'est-à-dire recourir à un matériau :

- Démontable : capacité d'un produit à être démonté sans endommagement
- Séparable : capacité à séparer les différents composants d'un produit (ex : cloison avec isolant)
- Réemployable : capacité d'un produit à être utilisé de nouveau à l'issue d'une première vie pour un usage identique

AXE 1 : La renaturation

d. Performance énergétique et environnementale

540

Définitions sur l'économie circulaire et les matériaux géosourcés

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

Matériaux biosourcés :

Conformément à l'arrêté ministériel du 19 décembre 2012 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label «bâtiment biosourcé», les matériaux de construction sont dits biosourcés lorsqu'ils sont issus de la biomasse végétale ou animale pouvant être utilisée comme matière première dans des produits de construction et de décoration, de mobilier fixe et comme matériaux de construction dans un bâtiment.

Ils couvrent aujourd'hui une large gamme de produits et trouvent de multiples applications dans le domaine du bâtiment et de la construction, en tant qu'isolants (laines de fibres végétales ou animales, textiles recyclés, ouate de cellulose, chènevotte, anas, bottes de paille, etc.), mortiers et bétons (béton de chanvre, de bois, de lin, etc.), panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.), matériaux composites plastiques (matrices, renforts, charges) ou encore dans la chimie du bâtiment (colles, adjuvants, peintures, etc...).

Inexistant

Proposition de modification en modification 3 :

Matériaux biosourcés :

Conformément à l'arrêté ministériel du 19 décembre 2012 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label «bâtiment biosourcé», les matériaux de construction sont dits biosourcés lorsqu'ils sont issus de la biomasse végétale ou animale pouvant être utilisée comme matière première dans des produits de construction et de décoration, de mobilier fixe et comme matériaux de construction dans un bâtiment.

Ils couvrent aujourd'hui une large gamme de produits et trouvent de multiples applications dans le domaine du bâtiment et de la construction, en tant qu'**éléments structurels (poteaux-poutres bois)**, isolants (laines de fibres végétales ou animales, textiles recyclés, ouate de cellulose, chènevotte, anas, bottes de paille, etc.), mortiers et bétons (béton de chanvre, de bois, de lin, etc.), panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.), matériaux composites plastiques (matrices, renforts, charges) ou encore dans la chimie du bâtiment (colles, adjuvants, peintures, etc...).

Matériaux géosourcés :

Les matériaux géosourcés sont les matériaux issus de ressources d'origine minérale, tels que la terre crue ou la pierre sèche. En particulier lorsqu'ils sont locaux et peu transformés, les matériaux géosourcés présentent généralement une faible empreinte environnementale. La terre crue peut notamment être mélangée à des matériaux biosourcés, par exemple en torchis, associant terre et fibres végétales comme la paille.

Justification de la modification :

L'objectif des modifications est d'apporter des compléments pour une meilleure compréhension des termes liés à l'économie circulaire.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 1 : La renaturation

e. Reprise de l'OAP Environnement

MRAE4

Modification du volet « Biodiversité, nature et eau en ville » de l'OAP Environnement (1/8)

Pièce concernée et numéro :

- 4.1 OAP Thématiques

Identification de l'état existant :

L'OAP Environnement comporte 3 volets :

- Renaturation
- Santé, risques et nuisances
- Carbone et sobriété de la construction

Proposition de modification en modification 3 :

L'OAP Environnement comporte 3 volets :

- Renaturation
- Santé : risques, nuisances et qualité de l'air
- Énergie, carbone et sobriété de la construction

Justification de la modification :

Les titres des différents volets de l'OAP Environnement ont été revus pour rendre plus explicites, les sujets abordés au sein de l'OAP, et rappeler que ces derniers sont étroitement liés aux orientations du PCAET d'Est-Ensemble.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 1 : La renaturation

e. Reprise de l'OAP Environnement

BOBIGNY1

Modification des seuils de déclenchement à Bobigny

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

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 $I_{\text{construction}}$, 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 Effinature niveau « Pass » ou Biodiversity niveau « Base » (ou équivalent) pour la prise en compte de la biodiversité

(...)

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.

Proposition de modification en modification 3 :

Sur la commune de Bobigny

Pour les opérations de plus de 10 logements ou de plus de 600 m² de surface de plancher de logements, il est exigé la certification suivante :

- Certificat NF Habitat HQE

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 :

- Certificat NF Habitat HQE
- Effinature niveau « Pass » ou Biodiversity niveau « Base » (ou équivalent) pour la prise en compte de la biodiversité.

Pour les opérations de logements, dont le terrain est desservi par un réseau de chaleur alimenté en énergies renouvelables, de plus de 50 logements ou de plus de 3 000 m² de surface de plancher, il est exigé les certifications cumulatives et atteinte des niveaux suivants :

- Certificat NF Habitat HQE
- Effinature niveau « Pass » ou Biodiversity niveau « Base » (ou équivalent) pour la prise en compte de la biodiversité.
- L'atteinte des seuils de la RE2020 :

- Sur l'indicateur $I_{\text{construction}}$, 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

Pour les opérations de logements de plus de 100 logements ou de plus de 6 000 m² de surface de plancher, il est exigé les certifications cumulatives et atteinte des niveaux suivants :

- Certificat NF Habitat HQE
- Effinature niveau « Pass » ou Biodiversity niveau « Base » (ou équivalent) pour la prise en compte de la biodiversité.
- L'atteinte des seuils de la RE2020 :

- Sur l'indicateur $I_{\text{construction}}$, 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
- Sur l'indicateur $I_{\text{énergie}}$, dans le cas d'une opération ne se raccordant pas à un réseau de chaleur, le respect du jalon supérieur

Justification de la modification :

Les attendus sont précisés pour les opérations de moins de 50 logements.

AXE 1 : La renaturation

e. Reprise de l'OAP Environnement

Modification du volet « Biodiversité, nature et eau en ville » de l'OAP Environnement (1/13)

Pièce concernée et numéro :

- 4.1 OAP Thématiques

Identification de l'état existant :

1 Biodiversité, nature et eau en ville

Protéger les réservoirs de biodiversité du schéma de Trame Verte et Bleue
 Protéger la trame bleue du territoire
 Renforcer les continuités écologiques
 Revégétaliser et rendre plus perméable les espaces supports de biodiversité
 Lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain
 Intégrer la nature et l'eau dans les projets d'aménagement
 Garantir la pérennité des arbres : dispositions relatives aux conditions de plantation

Proposition de modification en modification 3 :

1 Renaturation

Actions renaturation : une stratégie territoriale de développement de la nature en ville
 La protection et la restauration de la biodiversité : introduction

- préserver les réservoirs de biodiversité
- renforcer les continuités écologiques
- améliorer les conditions de plantation
- protéger la trame brune
- protéger la trame noire

La valorisation du paysage, du patrimoine et de la biodiversité de l'eau et de la trame bleue

L'aménagement d'une grande figure de renaturation
 La lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain

L'ensemble du volet « Biodiversité, nature et eau en ville » ayant été repris, il n'est pas reporté ici *in extenso*. Les modifications opérées sont rapportées en rouge dans le document « 4.1 OAP Thématiques ».

Des éléments synthétiques traduisant les principales modifications sont rapportés ci-après.

A noter, en premier lieu, que le titre du volet est modifié pour s'intituler « Renaturation ».

« Actions renaturation: une stratégie territoriale de développement de la nature en ville »

Ce volet introductif n'a pas de valeur opposable. Il vise à rappeler le cadre d'actions et d'ambitions qui encadre les modifications et compléments ajoutés à ce volet « Renaturation » de l'OAP du PLUi. Les grands objectifs d'Actions Renaturation qui fondent les orientations déclinées ensuite sont notamment rappelés.

« La protection et la restauration de la biodiversité : introduction »

Ce chapitre vise à introduire la refonte du volet concernant les trames écologiques du territoire en cohérence avec les enjeux métropolitains et régionaux. Il précise ainsi la distinction méthodologique des types de réservoirs de biodiversité et des espaces relais sur le territoire.

L'ensemble du chapitre « Protection et restauration de la biodiversité » est ensuite composé des différents volets modifiés comme explicités ci-après.

AXE 1 : La renaturation

e. Reprise de l'OAP Environnement

282

Modification du volet « Biodiversité, nature et eau en ville » de l'OAP Environnement (2/13)

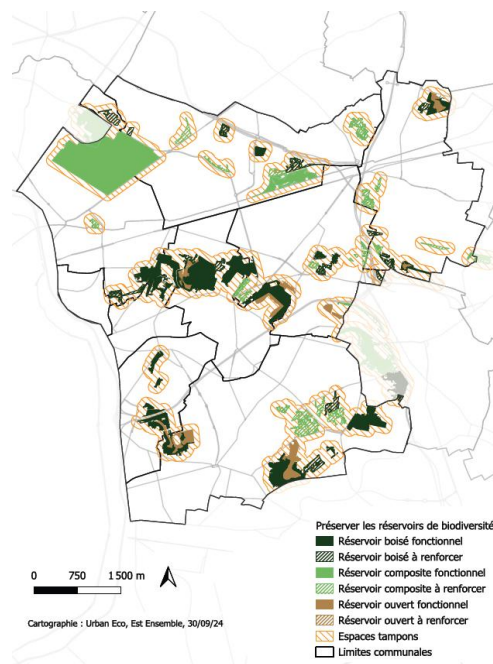
Pièce concernée et numéro :

- 4.1 OAP Thématiques

Identification de l'état existant :

Proposition de modification en modification 3 :

« La protection et la restauration de la biodiversité : préserver les réservoirs de biodiversité »



Dans le cadre de la modification n°3, le travail effectué sur les réservoirs de biodiversité s'est appuyé sur la mise à jour de l'étude Trame Verte et Bleue et a consisté en deux temps :

- Une reprise de la cartographie des réservoirs identifiés sur le territoire : de nouveaux réservoirs de biodiversité ont ainsi été ajoutés et leur typologie a été reprise afin de distinguer les réservoirs boisés, composites ou ouverts mais aussi leur qualité : à renforcer ou fonctionnels ;
- En cohérence avec ces modifications d'identification, une réécriture des orientations liées à ces éléments cartographiés a été réalisée.

Les modifications opérées sont rapportées en rouge dans le document « 4.1 OAP Thématiques ».

Justification de la modification :

Ces modifications sont effectuées en cohérence avec les enjeux métropolitains et régionaux de préservation et de renforcement de la biodiversité sur le territoire. Ces outils de protection des secteurs à enjeux écologiques ont également pour objectif de contribuer à réduire les multiples effets du réchauffement climatique sur le territoire. La définition de ces réservoirs s'est basée sur l'étude Trame Verte et Bleue annexée au présent rapport de présentation.

AXE 1 : La renaturation

e. Reprise de l'OAP Environnement

282

Modification du volet « Biodiversité, nature et eau en ville » de l'OAP Environnement (3/13)

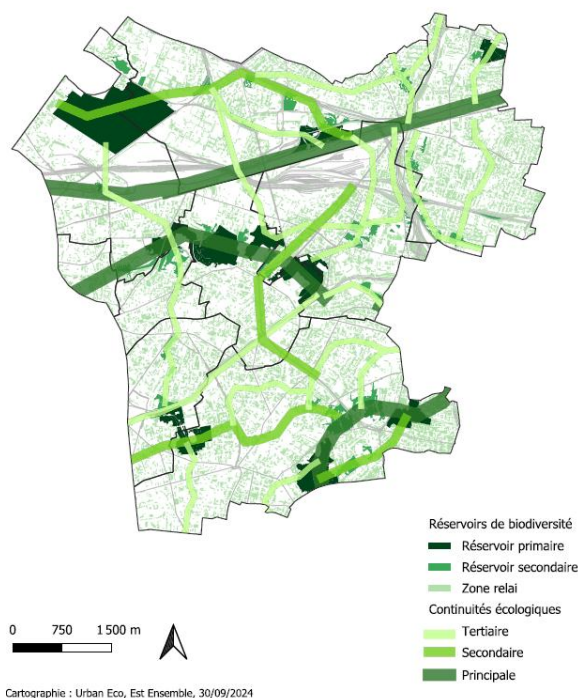
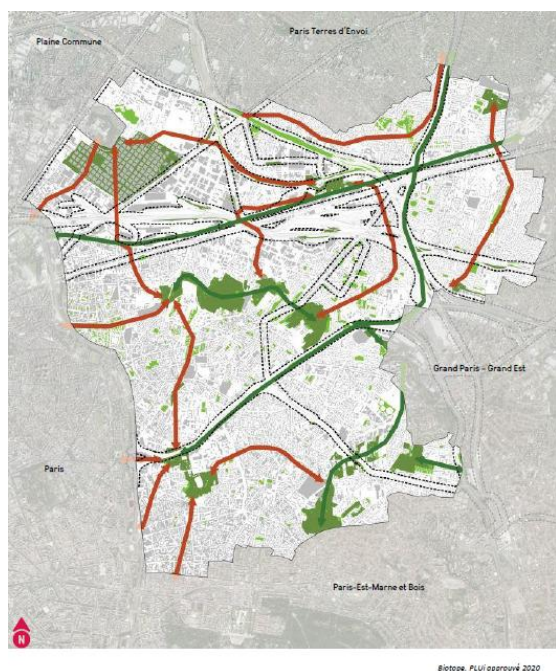
Pièce concernée et numéro :

- 4.1 OAP Thématiques

Identification de l'état existant :

Proposition de modification en modification 3 :

« La protection et la restauration de la biodiversité : renforcer les continuités écologiques »



Dans le cadre de la modification n°3, le travail effectué sur les continuités écologiques s'est appuyé sur la mise à jour de l'étude Trame Verte et Bleue et a consisté en deux temps :

- Une reprise de la cartographie des continuités écologiques identifiées sur le territoire : de nouvelles continuités écologiques ont ainsi été identifiées mais la modification est surtout l'occasion de les hiérarchiser ; elles sont désormais distinguées sur la base d'une typologie « principale-secondaire-tertiaire » ;
- En cohérence avec ces modifications d'identification, une réécriture des orientations liées à ces éléments cartographiés a été réalisée.

Les modifications opérées sont rapportées en rouge dans le document « 4.1 OAP Thématiques ».

Justification de la modification :

Ces modifications sont effectuées en cohérence avec les enjeux métropolitains et régionaux de préservation et de renforcement de la biodiversité sur le territoire. Ces outils de protection des secteurs à enjeux écologiques ont également pour objectif de contribuer à réduire les multiples effets du réchauffement climatique sur le territoire. Plus spécifiquement, les espaces participant aux continuités écologiques doivent être renforcés comme entités cohérentes et stratégiques dans la consolidation de la Trame Verte et Bleue du territoire.

La définition de ces continuités s'est basée sur l'étude Trame Verte et Bleue annexée au présent rapport de présentation.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 1 : La renaturation

e. Reprise de l'OAP Environnement

282

Modification du volet « Biodiversité, nature et eau en ville » de l'OAP Environnement (4/13)

Pièce concernée et numéro :

- 4.1 OAP Thématiques

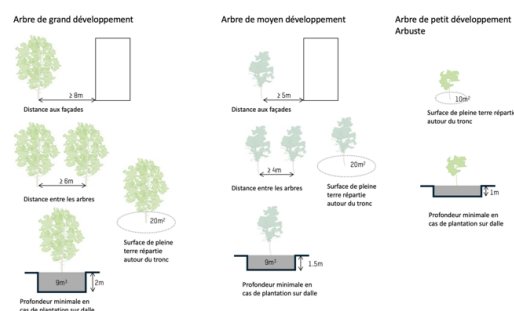
Identification de l'état existant :

« Améliorer les conditions de plantation »

	Arbre à grand développement	Arbre à moyen développement	Arbre à petit développement ou arbuste
Surface de pleine terre répartie autour du tronc	20 m ²	20 m ²	10 m ²
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 9 m ³	1,5 mètres dans une fosse de 9 m ³	1 mètre

Proposition de modification en modification 3 :

	Arbre à grand développement	Arbre à moyen développement	Arbre à petit développement ou arbuste
Surface de pleine terre répartie autour du tronc	20 m ²	20 m ²	10 m ²
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 9 m ³	1,5 mètres dans une fosse de 9 m ³	1 mètre



Le volet « Garantir la pérennité des arbres » est transformé en « Améliorer les conditions de plantation » et ne se compose plus exclusivement du tableau des conditions de plantation. En effet, si ce dernier n'est pas modifié, il est désormais accompagné de schémas explicatifs et d'orientations rédigées. Ces dernières visent à assurer la diversification des strates, l'adaptation des plantations au milieu et traduit également un principe de compensation lors de l'abattage des arbres à petit développement.

Les modifications opérées sont rapportées en rouge dans le document « 4.1 OAP Thématiques ».

Justification de la modification :

Les modifications réalisées ont pour objectif de consolider l'ajout du tableau des conditions de plantations réalisées à la modification n°2. Elles précisent ainsi des objectifs qualitatifs de plantation en cohérence avec le volet Nature en Ville 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 m ²	20 m ²	10 m ²
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 9 m ³	1,5 mètres dans une fosse de 9 m ³	1 mètre

	Arbre à grand développement (≥ 15m)	Arbre à moyen développement (8 à 15m)	Arbre à petit développement ou arbuste (≤ 8m)
Surface de pleine terre répartie autour du tronc	20 m ²	20 m ²	10 m ²
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 9 m ³	1,5 mètres dans une fosse de 9 m ³	1 mètre

Justification de la modification :

La hauteur des arbres de grand, moyen et petit développement a été mentionnée dans le tableau afin de faciliter la compréhension.

Etat
22

AXE 1 : La renaturation

e. Reprise de l'OAP Environnement

Etat
23

Modification du volet « Biodiversité, nature et eau en ville » de l'OAP Environnement (4/13)

Pièce concernée et numéro :

- 4.1 OAP Thématiques

Identification de l'état existant :

- Pour tout aménagement végétal, de respecter la cohérence avec les plantations existantes le cas échéant, tout en choisissant des espèces adaptées au contexte pédoclimatique (ombre, lumière, humidité, sécheresse, profondeur des sols...), en diversifiant les strates et les modes de végétalisation.
- De compenser l'abattage des arbres à petit développement en s'appuyant sur le principe de compensation décliné au règlement pour les arbres à grand et moyen développement ;

Proposition de modification en modification 3 :

- Pour tout aménagement végétal, de respecter la cohérence avec les plantations existantes le cas échéant, tout en choisissant des espèces adaptées au contexte pédoclimatique (ombre, lumière, humidité, sécheresse, profondeur des sols...), en diversifiant les strates et les modes de végétalisation.
- De compenser l'abattage des arbres à petit développement en s'appuyant sur le principe de compensation décliné au règlement pour les arbres à grand et moyen développement ;
- D'intégrer les enjeux de protection des arbres en présence lors des phases chantiers et sensibiliser les aménageurs sur leur valeur, afin de favoriser la préservation du végétal ;

Justification de la modification :

Une orientation a été ajoutée afin d'intégrer les enjeux de protection des arbres lors des phases chantiers et de sensibiliser les aménageurs sur leur valeur. Il convient de reprendre un principe déjà développé dans certains avis ou chartes communales. Il est en effet important d'apporter une alerte sur la nécessaire protection des arbres en présence.

AXE 1 : La renaturation

e. Reprise de l'OAP Environnement

Modification du volet « Biodiversité, nature et eau en ville » de l'OAP Environnement (5/13)

Pièce concernée et numéro :

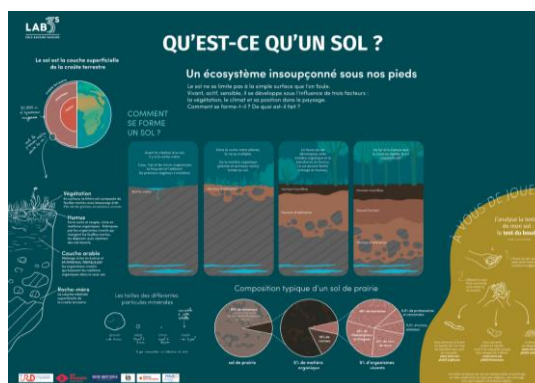
- 4.1 OAP Thématiques

Compléments apportés par la modification n°3 :

« Protéger la trame brune »

Les enjeux sur les sols sont désormais transcrits au PLUi à travers l'ajout d'un paragraphe à l'OAP sur la protection de la trame brune. Les orientations développées visent ainsi le respect de la continuité des sols, la limitation de l'excavation des terres et l'assurance de leur dépollution le cas échéant.

Les compléments opérés sont rapportés en rouge dans le document « 4.1 OAP Thématiques ».



Crédits : Lab3S

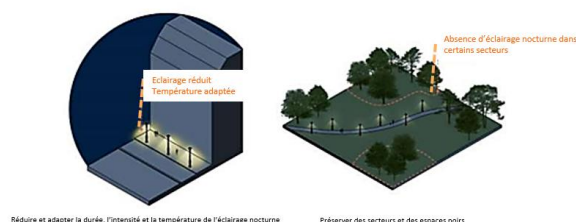
Justification de la modification :

Les sols jouent un rôle majeur dans le fonctionnement du cycle de l'eau, de la pédogénèse et l'organisation de la vie souterraine. L'imperméabilisation résultant de l'artificialisation des sols stoppent ces différents cycles et la vie du sol disparaît progressivement. Il s'agit pourtant d'une ressource peu renouvelable : plusieurs dizaines d'années peuvent être nécessaires pour régénérer un sol et retrouver sa fertilité. Dans ce sens, la modification permet de définir des orientations afin de préserver au mieux les sols lorsqu'ils sont vivants et de limiter les impacts du fonctionnement et du développement urbain.

« Protéger la trame noire »

Ce volet « Renaturation » est enrichi d'orientations visant la protection d'une trame noire sur le territoire. Elles recherchent une adaptation des éclairages artificiels dans un objectif de moindre impact sur la biodiversité notamment au sein des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques.

Les compléments opérés sont rapportés en rouge dans le document « 4.1 OAP Thématiques ».



Justification de la modification :

Ces éléments sont déclinés en cohérence avec l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif aux nuisances lumineuses à maîtriser pour la protection de la biodiversité nocturne. En effet, la pollution lumineuse constitue une source de dérangements et d'altération de la qualité des habitats naturels pour de nombreuses espèces. Les orientations ainsi définies permettent de porter à connaissance des porteurs de projet les enjeux relatifs à l'amélioration de la trame noire et les moyens à mettre en œuvre pour y parvenir dans le cadre des projets.

AXE 1 : La renaturation

e. Reprise de l'OAP Environnement

289

Modification du volet « Biodiversité, nature et eau en ville » de l'OAP Environnement (6/13)

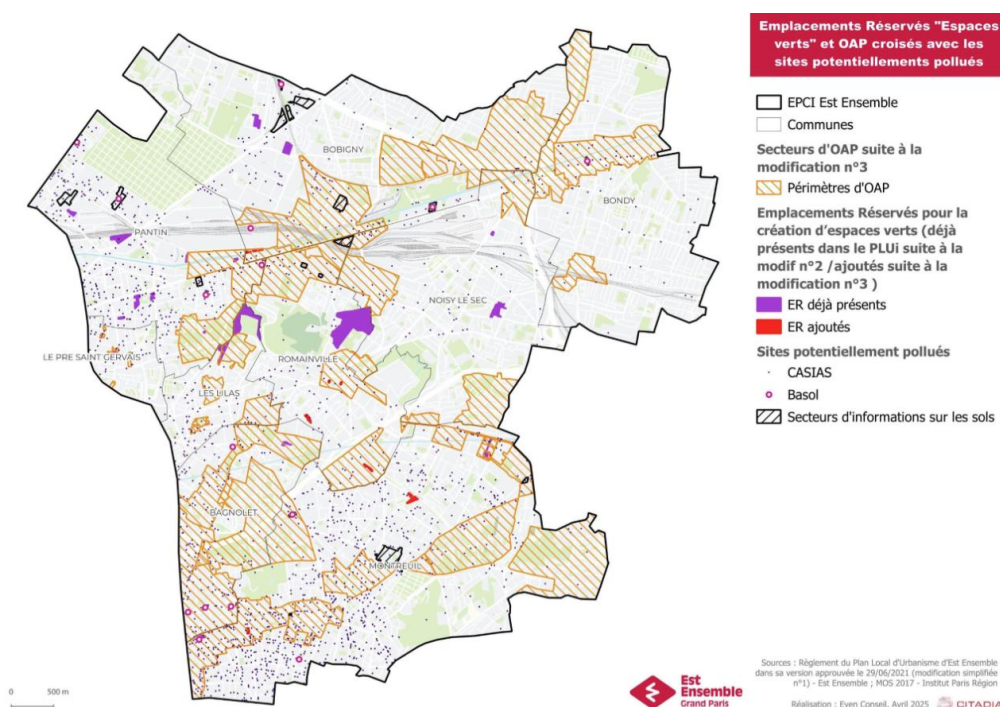
MRAE9

Pièce concernée et numéro :

- 4.1 OAP Thématiques

Compléments apportés par la modification n°3 :

Une carte croisant les secteurs d'OAP sectorielles et les emplacements réservés avec les sites CASIAS, BASOL et SIS a été intégrée à l'OAP Thématique environnement.



Justification de la modification :

Une carte croisant les secteurs d'OAP sectorielles et les emplacements réservés avec les sites CASIAS, BASOL et SIS a été intégrée à l'OAP Thématique environnement afin d'approfondir l'information sur les sites potentiellement pollués et pour limiter l'exposition et la vulnérabilité des populations.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 1 : La renaturation

e. Reprise de l'OAP Environnement

286

Modification du volet « Biodiversité, nature et eau en ville » de l'OAP Environnement (7/13)

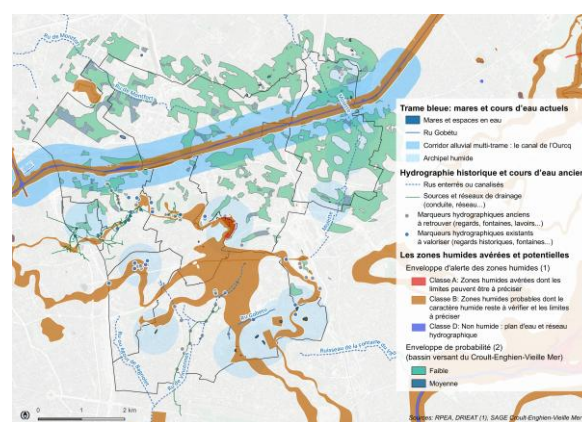
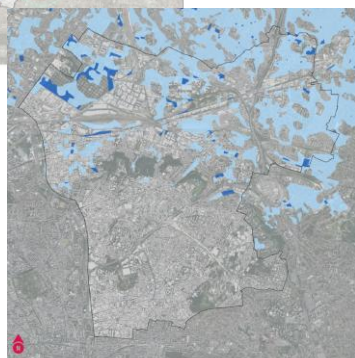
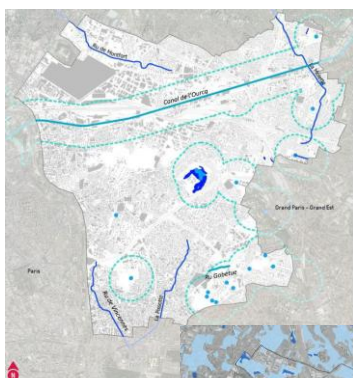
Pièce concernée et numéro :

- 4.1 OAP Thématiques

Identification de l'état existant :

Proposition de modification en modification 3 :

« La valorisation du paysage, du patrimoine et de la biodiversité de l'eau et de la trame bleue »



Ce nouveau volet remplace celui dénommé « Protéger la trame bleue ». Les cartographies sont mises à jour et précisées au regard des dernières données disponibles tant sur la trame aquatique que celle humide. En cohérence, les orientations sont également modifiées et précisées dans le but de mieux encadrer la préservation de ces milieux et de favoriser leur restauration. La renaturation du canal de l'Ourcq est ainsi mise en avant, de même que la préservation des mares, des zones humides ou encore de la mise en valeur du réseau hydrographique historique. L'OAP intègre également plusieurs orientations assurer l'intégration de l'eau dans les aménagements afin qu'elle contribue à favoriser le bien-être et plus généralement qu'elle participe à la qualité du cadre de vie. Ces orientations précisent en partie le volet « Intégrer la nature et l'eau dans les projets d'aménagement » de l'OAP initiale.

Les compléments opérés sont rapportés en rouge dans le document « 4.1 OAP Thématiques ».

Justification de la modification :

La transformation des sols et le fort degré d'imperméabilisation lié au processus d'urbanisation a considérablement perturbé le fonctionnement naturel du cycle de l'eau. En milieu urbain, la gestion de l'eau a hérité d'une histoire technique orientée vers le tout réseau. Ces dernières années, des dynamiques sont néanmoins à l'œuvre afin de favoriser la gestion alternative des eaux pluviales. Les compléments et la refonte des orientations de ce volet de l'OAP visent à inscrire des principes favorables à retrouver un cycle de l'eau plus naturel en milieu urbain.

AXE 1 : La renaturation

e. Reprise de l'OAP Environnement

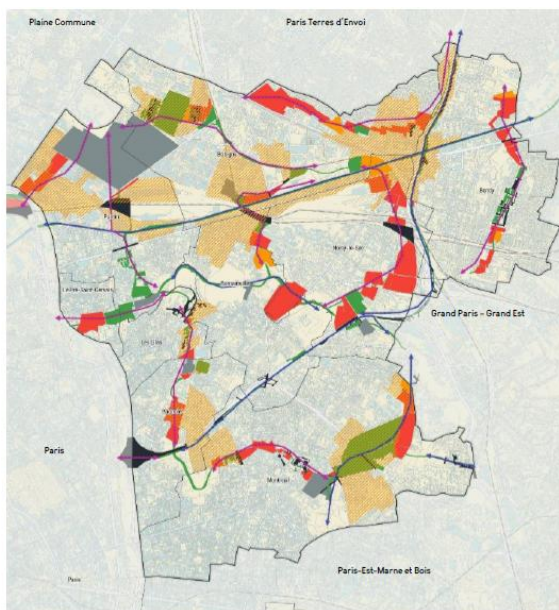
Modification du volet « Biodiversité, nature et eau en ville » de l'OAP Environnement (8/13)

Pièce concernée et numéro :

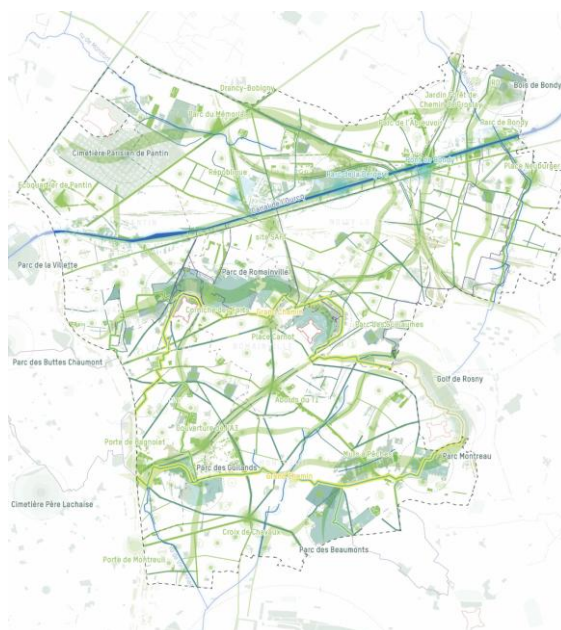
- 4.1 OAP Thématiques

Identification de l'état existant :

« L'aménagement d'une grande figure de renaturation »



Proposition de modification en modification 3 :



La modification est l'occasion d'enrichir significativement le volet « revégétaliser et rendre plus perméable les espaces supports de biodiversité » en le consolidant par les actions à mener pour assurer la réalisation de la grande figure de renaturation à horizon 2050 pour Est Ensemble. Cette partie intègre également les orientations transcrites au volet « *Intégrer la nature et l'eau dans les projets d'aménagement* » de l'OAP initiale. Ainsi, la cartographie initiale, principalement basée sur les abords du projet du Grand Chemin, est particulièrement précisée et caractérise désormais tout le territoire. La méthodologie ayant permis de définir cette cartographie est présentée aux pages suivantes.

Dans le but d'atteindre les objectifs, l'OAP fixe également les principes d'aménagement et de renaturation de grands sites localisés d'espaces verts. De manière plus globale, elle détermine des orientations traitant de principes d'aménagements à appliquer sur des linéaires, espaces mutables, parvis... Elle développe aussi un objectif de d'accessibilité aux espaces verts existants et à créer.

Les compléments opérés sont rapportés en rouge dans le document « 4.1 OAP Thématiques ».

Justification de la modification :

En réponse aux nombreux besoins sociaux et économiques, le territoire s'est très fortement artificialisé entraînant une forte érosion de la biodiversité, sa fragilisation face aux aléas urbains renforcés par le réchauffement climatique (ruissellements, effets d'îlots de chaleur urbain...) mais aussi une qualité du cadre de vie parfois altérée (offre en moyenne de 6m² d'espaces verts par habitants sur le territoire). Désartificialiser et renaturer les sols apparaît comme un enjeu majeur pour rééquilibrer les écosystèmes locaux, maintenir et renforcer les continuités écologiques et renforcer l'accès des populations aux espaces de nature en visant l'atteinte des 10m²/habitants. Le panel d'orientations ainsi intégrées dans le cadre de la modification n°3 doit permettre d'atteindre l'ensemble de ces objectifs et de traduire plus globalement l'ambition de renaturation portée par Est Ensemble.

AXE 1 : La renaturation

e. Reprise de l'OAP Environnement

Modification du volet « Biodiversité, nature et eau en ville » de l'OAP Environnement (9/13)

283
291

MRAE23

Pièce concernée et numéro :

- 4.1 OAP Thématiques

« L'aménagement d'une grande figure de renaturation »

Préambule

La « grande figure de renaturation » correspond au projet d'armature verte et paysagère à l'échelle territoriale. Elle permet d'insister sur la nécessaire adaptation des infrastructures vertes du territoire et à montrer la contribution des projets en cours (Grand Chemin, porte de Bagnolet...) à la résorption de la carence en espaces verts accessibles, mais également les efforts à poursuivre en complément de ces projets.

Il ne s'agit pas d'un projet financé par les collectivités mais bien qu'un **travail collectif d'approfondissement** des premières études réalisées pour la définition de la Trame Verte et Bleue sur le territoire d'Est Ensemble.

Éléments de méthodologie

Le projet action renaturation s'inscrit dans la continuité de l'étude sur les carences en espaces verts ouverts au public, menée par l'IPR et Est Ensemble en 2021.

88% du territoire dispose de moins de 10m² d'espaces verts/habitants et 29% du territoire est carencé en accessibilité, ne permettant pas d'offrir aux habitants un espace vert conséquent à proximité (supérieur à 1 ha et à moins de 10 minutes à pied). Cette analyse de la carence en espaces verts a mis en évidence une moyenne de 6,4m² d'espaces verts accessibles par habitant.e sur le territoire d'Est Ensemble (soit 290 ha d'espaces verts environ), avec une forte disparité et une répartition non homogène sur le territoire. De nombreux secteurs fortement peuplés se trouvent en situation de double carence (accessibilité et disponibilité) d'espaces verts accessibles au public.

Cinq zones majeures sont concernées par ce phénomène de double carence particulièrement difficile à résoudre : sud-ouest de Montreuil et de Bagnolet, Plateau de Romainville, centre-nord de Noisy-le-Sec, nord de Bondy et nord-est de Bobigny et sud-est de Bondy. Dans une dynamique d'évolution démographique qui prévoit une augmentation de 59 000 habitants en 2050 (projections médianes de l'INSEE), il serait nécessaire de créer 38 ha d'espaces verts ouverts au public pour maintenir l'offre actuelle de 6,4m² par habitant.e. Les objectifs principaux poursuivis par l'étude sont d'assurer la préservation de l'ensemble des espaces verts, d'augmenter la part d'espaces verts accessibles au public et d'augmenter la part des linéaires renaturés.

L'analyse menée lors de la première phase d'Action Renaturation montre l'intérêt écologique à agir pour les six composantes de la renaturation abordées (Trame verte, Trame bleue, Paysage et cadre de vie, îlot de chaleur urbain, Carences en espaces vert et Agriculture urbaine).

La thématique paysage et cadre de vie montre l'enjeu de valoriser et de protéger les grandes entités paysagères du territoire (plaine de l'Ourcq, faubourg et plateau boisé). Il s'agira de faire rayonner les grands espaces de nature dans l'ensemble du territoire, les étendre et en créer de nouveaux. Il est important de protéger et de compléter la multitude de petits espaces verts de proximité et de les connecter entre eux. Les points de vue liés à la topographie ainsi que le patrimoine bâti devront être préservés et révélés.

La thématique îlot de chaleur urbain montre qu'il est primordial de lutter contre le principal risque climatique de ce territoire urbain en travaillant la désartificialisation des sols et en développant la végétalisation, en cohérence avec les objectifs du PCAET. Il est important de préserver et de renforcer au maximum la végétation dans l'ensemble du territoire et en particulier dans le secteur du Faubourg. Il s'agira de maintenir une densité urbaine relativement confortable dans les secteurs les moins soumis à l'îlot de Chaleur Urbain pour ne pas continuer à aggraver la situation. Dans les secteurs fortement urbanisés, l'enjeu est d'identifier, de compléter ou de créer des parcours de fraîcheur prioritaires dans l'espace public.

La thématique carence en espaces vert montre qu'il est primordial de protéger les espaces verts existants pour ne pas dégrader l'offre actuelle. Afin de résorber la carence en espaces verts à l'échelle du territoire il s'agira de créer de nouveaux espaces de nature accessibles, en priorité sur les secteurs doublement carencés.

La thématique agriculture urbaine montre l'enjeu de conforter et de protéger les lieux d'agriculture urbaine existants et d'en développer de nouveaux. Un des enjeux est de profiter de la dynamique de plantation pour installer des comestibles dans les nouveaux aménagements. Enfin il peut être intéressant de s'appuyer sur les acteurs de l'Agriculture Urbaine, nombreux sur le territoire, pour participer à la gestion des Espaces Verts existants et futurs.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 1 : La renaturation

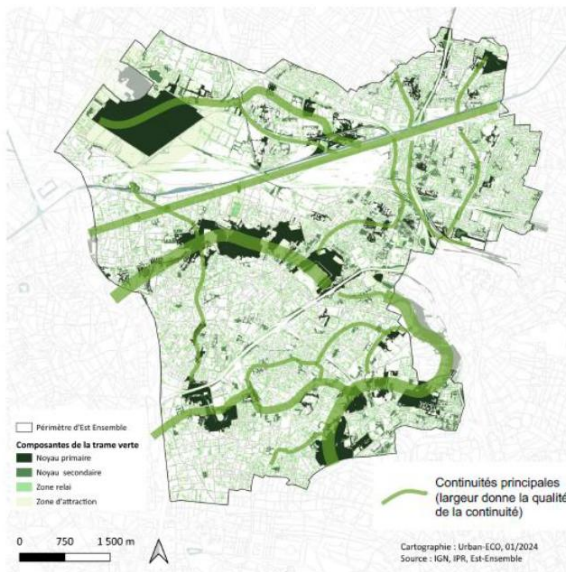
e. Reprise de l'OAP Environnement

Modification du volet « Biodiversité, nature et eau en ville » de l'OAP Environnement (10/13)

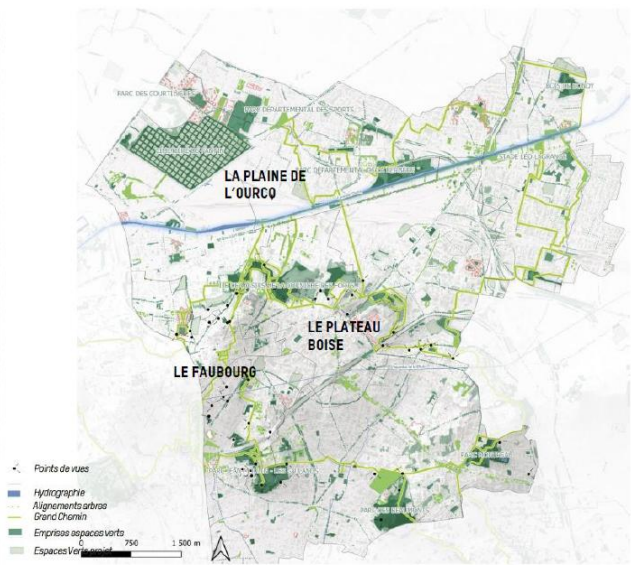
Pièce concernée et numéro :

- 4.1 OAP Thématiques

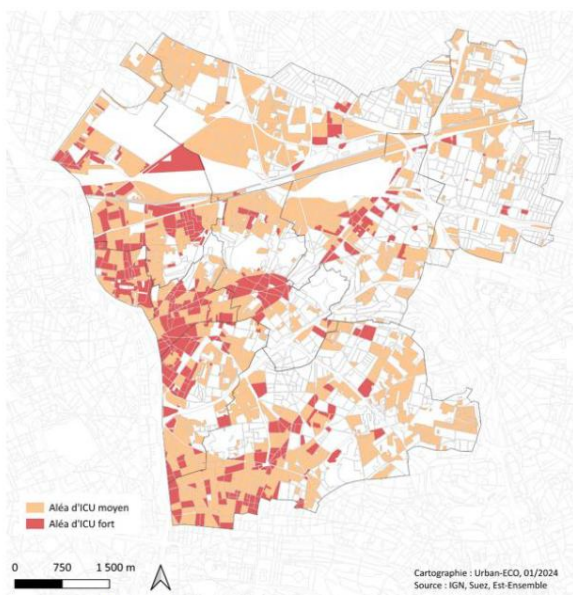
« L'aménagement d'une grande figure de renaturation »



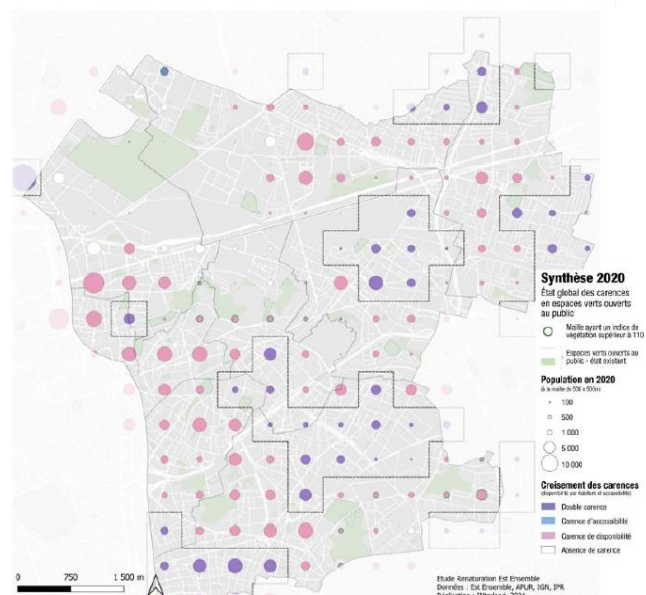
Thématique Trame Verte



Thématique Paysage et cadre de vie



Thématique Ilots de chaleur urbains



Thématique Carence en espaces verts

AXE 1 : La renaturation

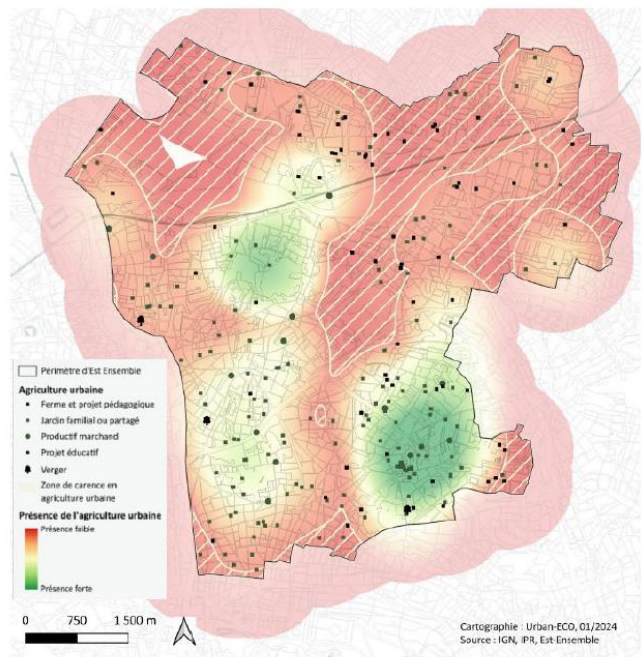
e. Reprise de l'OAP Environnement

Modification du volet « Biodiversité, nature et eau en ville » de l'OAP Environnement (11/13)

Pièce concernée et numéro :

- 4.1 OAP Thématiques

« L'aménagement d'une grande figure de renaturation »



Thématique agriculture urbaine

Au regard de cette analyse, on voit l'urgence à agir et à désimperméabiliser, planter, renaturer partout où cela est possible. Effectivement, les cartes de carences sur les différentes thématiques montrent qu'à l'exception des secteurs comportant des grands parcs, la quasi-totalité du territoire d'Est Ensemble présente une carence sur au moins une des thématiques, et la plupart du temps sur plusieurs.

AXE 1 : La renaturation

e. Reprise de l'OAP Environnement

283

Modification du volet « Biodiversité, nature et eau en ville » de l'OAP Environnement (12/13)

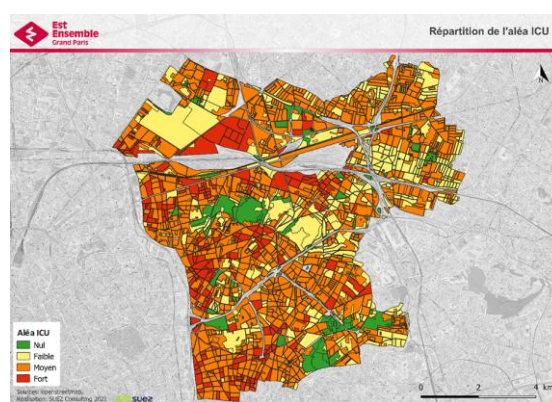
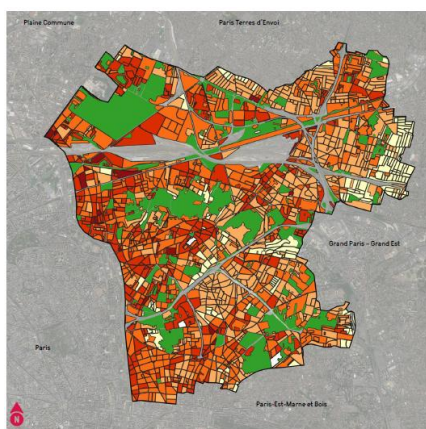
Pièce concernée et numéro :

- 4.1 OAP Thématiques

Identification de l'état existant :

« La lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain »

Proposition de modification en modification 3 :



Les orientations initiales sont développées et précisées en distinguant celles à mettre en œuvre des secteurs d'aléas moyen à fort et sur le reste du territoire notamment vis-à-vis des projets de construction et réhabilitation. Des orientations spécifiques sont également déclinées pour les travaux dans les espaces extérieurs publics et privés.

Les compléments opérés sont rapportés en rouge dans le document « 4.1 OAP Thématiques ».

Justification de la modification :

Les perspectives d'évolution climatiques démontrent la nécessité pour les territoires de s'adapter dès aujourd'hui aux phénomènes extrêmes attendus. Le territoire d'Est Ensemble est particulièrement exposé à l'effet d'îlot de chaleur urbain puisque près de 50% du territoire est situé en aléa moyen à fort. Les modifications réalisées dans le cadre de cette procédure visent à réduire la vulnérabilité du territoire en réduisant les effets d'ICU et en visant l'amélioration du bien-être en confort d'été.

AXE 1 : La renaturation

e. Reprise de l'OAP Environnement

Etat 2

Modification du volet « Biodiversité, nature et eau en ville » de l'OAP Environnement (13/13)

Pièce concernée et numéro :

- 4.1 OAP Thématiques

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

L'OAP Environnement flèche plusieurs sites du territoire qui pourraient accueillir des mesures de compensation liées à l'atteinte de certains projets sur la biodiversité exigées par le Code de l'environnement.

En réponse à l'avis de l'Etat dans le cadre de la consultation des PPA, l'OAP Environnement développe un volet identifiant des Zones Préférentielles de Renaturation conformément à l'article R.151-7 du Code de l'urbanisme. Ces zones sont identifiées à l'appui de l'étude Action Renaturation menée par Est Ensemble. Cette identification n'est pas exhaustive : d'autres sites du territoire peuvent aussi accueillir des opérations de compensation requises au titre de l'article L.163-1 du Code de l'environnement.

Les orientations de l'OAP développent les modalités de mise en œuvre de ces opérations notamment en spécifiant l'importance d'adaptation aux enjeux locaux :

- de fonctionnalité écologique en s'appuyant sur le schéma de trame verte et bleue ;
- de résorption de la carence en espaces verts ouverts au public nécessitant de réfléchir les projets de manière conjuguer les enjeux écologiques avec ceux d'accessibilité.

AXE 1 : La renaturation

e. Reprise de l'OAP Environnement

289

Modification du volet « Santé, risques et nuisances » de l'OAP Environnement

Bagnolet 1

Pièce concernée et numéro :

- 4.1 OAP Thématiques

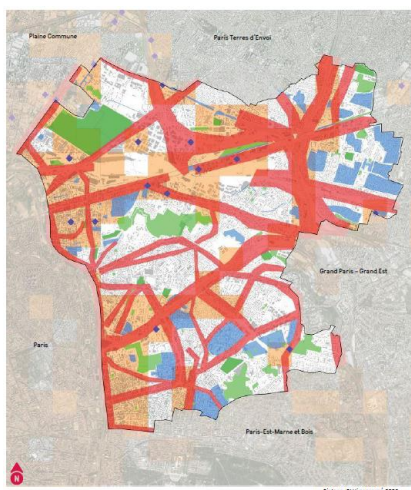
Identification de l'état existant :

2 Santé, risques et nuisances

Intégrer les risques

Construire en intégrant la sensibilité du territoire aux inondations

Promouvoir un urbanisme favorable à la santé



Proposition de modification en modification 3 :

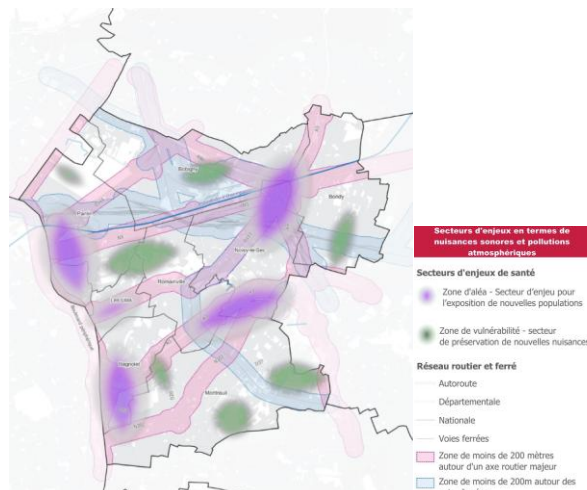
2 Santé, risques et nuisances

Intégrer les risques

Construire en intégrant la sensibilité du territoire aux inondations

Promouvoir un urbanisme favorable à la santé

Mise à jour de la carte



L'ensemble de la section « *Promouvoir un urbanisme favorable à la santé* » ayant été reprise, elle n'est pas reportée ici *in extenso*. Les modifications opérées sont rapportées en rouge dans le document « 4.1 OAP Thématiques ». En synthèse, les modifications ont consisté à mettre à jour la cartographie support d'orientations renouvelées vis-à-vis des enjeux de qualité de l'air et d'environnement sonore. Les données les plus récentes d'AirParif et de BruitParif ont ainsi été mobilisées. Elles permettent de préciser les secteurs à enjeux qui concentrent des niveaux sonores élevés et une dégradation de la qualité de l'air significative. Elles assurent aussi l'identification des secteurs qui en sont les moins impactés sur le territoire. Par ailleurs, la modification est l'occasion d'introduire la notion de vulnérabilité des populations à travers la cartographie modifiée qui représente la part de la population sensible. En complément, la cartographie repère un tampon de 200m de largeur autour des infrastructures les plus impactantes du territoire. Des orientations sont liées directement à ces différentes représentations cartographiques pour contribuer à la réduction de l'exposition et à assurer l'amélioration et la préservation de la qualité sanitaire et environnementale.

Justification de la modification :

Dans un contexte territorial particulièrement dense et maillé de nombreuses infrastructures structurantes, la refonte de cette section de l'OAP vise à assurer la mise à jour des données qui fondent les orientations programmatiques du territoire sur ces enjeux de santé en matière d'environnement sonore et de qualité de l'air. Ces dernières sont ainsi déclinées afin de porter à connaissance à tous porteurs de projet l'importance des enjeux en présence et de présenter les pistes pour éviter ou réduire l'exposition des populations. La méthodologie ayant permis d'aboutir à cette nouvelle cartographie est présentée à l'état initial de l'environnement de l'évaluation environnementale menée pour cette procédure.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 1 : La renaturation

e. Reprise de l'OAP Environnement

Modification du volet « Santé, risques et nuisances » de l'OAP Environnement

Pièce concernée et numéro :

- 4.1 OAP Thématiques

Identification de l'état existant :

2 Santé, risques et nuisances

Intégrer les risques

Construire en intégrant la sensibilité du territoire aux inondations

Promouvoir un urbanisme favorable à la santé

Proposition de modification en modification 3 :

2 Santé, risques et nuisances

Intégrer les risques

Construire en intégrant la sensibilité du territoire aux inondations

Promouvoir un urbanisme favorable à la santé

Rappel du contexte PPBE métropolitain

Ajout des éléments issus du plaidoyer « Apaiser les autoroutes »

Rappel des nouvelles lignes directrices de l'OMS et mise à jour des seuils et valeurs guides recommandées par l'OMS

Généraliser l'application de principes permettant une réduction des pollutions sonores et atmosphériques à l'ensemble du territoire

Justification de la modification :

Dans un contexte territorial particulièrement dense et maillé de nombreuses infrastructures structurantes, l'OAP a pour objectif de limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores. Pour cela, elle rappelle le contexte réglementaire qui s'impose à elle et présente des orientations visant à réduire ou limiter la vulnérabilité des populations avoisinant les structures routières.

AXE 1 : La renaturation

e. Reprise de l'OAP Environnement

288

Modification du volet « Energie et Climat » de l'OAP Environnement (1/3)

Pièce concernée et numéro :

- 4.1 OAP Thématiques

Identification de l'état existant :

3 Energie et climat

Développer l'approche bioclimatique des projets d'aménagement et de construction
Promouvoir les énergies renouvelables
Exiger l'exemplarité environnementale pour les « grands projets d'aménagement »

Proposition de modification en modification 3 :

3 Carbone et sobriété de la construction

Concevoir bioclimatique
Mettre en œuvre l'économie circulaire dans l'aménagement, la construction et la rénovation
Recourir aux matériaux biosourcés et géosourcés
Développer le recours aux énergies renouvelables

Le volet « *Energie et Climat* » ayant été largement repris, il n'est pas reporté ici *in extenso*. Les modifications opérées sont rapportées en rouge dans le document « 4.1 OAP Thématiques ». Des éléments synthétiques traduisant les principales modifications sont rapportés ci-après.

A noter, en premier lieu, que le titre du volet est modifié pour s'intituler « *Carbone et sobriété de la construction* ».

« Concevoir bioclimatique »

D'autre part, la section « *Développer l'approche bioclimatique des projets d'aménagement et de construction* » est remplacée par la section « *Concevoir bioclimatique* ». Si plusieurs orientations existantes sont reprises, elles sont néanmoins réorganisées et complétées par de nouvelles dispositions. La sobriété énergétique et les usages sont ainsi repositionnés en premier lieu comme préalable à toute autre action. Une section « *Orientations des façades* » est ajoutée notamment vis-à-vis de l'ensoleillement, de même qu'un volet sur la distribution des espaces intérieurs pour assurer le confort des occupants.

« Mettre en œuvre l'économie circulaire dans l'aménagement, la construction et la rénovation »



La section « *Mettre en œuvre l'économie circulaire dans l'aménagement, la construction et la rénovation* » est un ajout de la modification n°3. Elle décline plusieurs orientations visant la priorisation de la rénovation et de la réhabilitation du parc existant. D'autres orientations visent également à favoriser le recours aux matériaux de réemploi et de réutilisation ou encore à anticiper la bonne gestion des terres de déblais-remblais en termes de volumes ou de problématiques de pollution. Enfin, l'OAP définit des orientations sur le recours aux matériaux biosourcés et géosourcés. Outre les demandes de recours à ces types de matériaux, elle recherche l'atteinte d'un volume de 20% des constructions atteignant les objectifs du Pacte FiBois dont Est Ensemble est signataire. Une orientation demande également pour les constructions de plus de 15 logements ou plus de 900m² de SDP, l'atteinte du label Bâtiment Biosourcé en lien avec le respect du seuil supérieur de la RE2020.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 1 : La renaturation

e. Reprise de l'OAP Environnement

241
243 à 245

Modification du volet « Energie et Climat » de l'OAP Environnement (2/3)

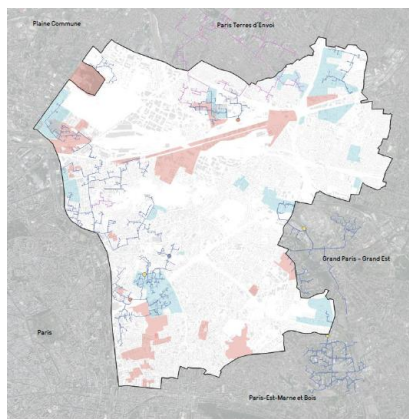
Pièce concernée et numéro :

- 4.1 OAP Thématiques

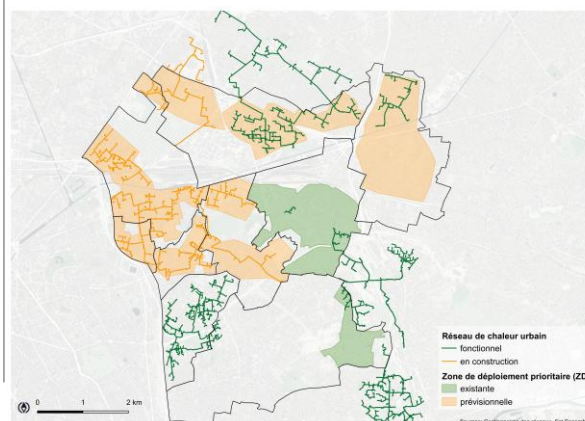
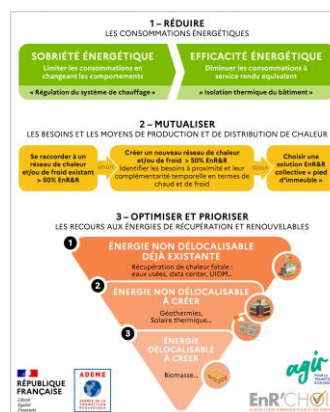
Identification de l'état existant :

« Développer le recours aux énergies renouvelables »

Proposition de modification en modification 3 :



États, PUI approuvé 2020



Enfin, le volet « Promouvoir les énergies renouvelables » s'intitule désormais « Développer le recours aux énergies renouvelables ». Ce dernier est largement mis à jour et intègre désormais des orientations visant la mise en œuvre de la démarche Enr'Choix assurant une priorisation des actions à mener dans les projets créant au moins 10 logements ou 600m² de surface de plancher. De plus, les modifications opérées visent à assurer la priorisation des principes de sobriété, de mutualisation des moyens de production d'énergie et leur bonne intégration aux constructions. La cartographie des réseaux de chaleur est également mise à jour à cette occasion. Enfin, la modification n°3 est l'opportunité de rappeler aux porteurs de projet la mise en place des zones d'accélération des énergies renouvelables à l'échelle des communes de l'EPT.

AXE 1 : La renaturation

e. Reprise de l'OAP Environnement

241
243 à 245

Modification du volet « Energie et Climat » de l'OAP Environnement (3/3)

Pièce concernée et numéro :

- 4.1 OAP Thématiques

Justification de la modification :

Le premier volet de l'OAP, s'il maintient l'objectif principal de conception bioclimatique des opérations permet globalement de rappeler le principe prioritaire de sobriété à appliquer dans les projets de construction. La reprise de rédaction globale permet d'améliorer la compatibilité avec le PCAET d'Est Ensemble.

La section « *Mettre en œuvre l'économie circulaire dans l'aménagement, la construction et la rénovation* » est intégrée à l'OAP et plus largement au PLUi afin de trouver une traduction réglementaire à l'ambition menée par le territoire d'Est Ensemble sur ces sujets et qui se traduisent notamment au sein de la Charte d'économie circulaire annexée au PLUi à l'occasion de cette modification. Face aux constats des importants volumes de déchets générés par le secteur du BTP et à ce gisement potentiellement disponible, l'OAP traduit ainsi les objectifs de réemploi et réutilisation de la matière. Ces orientations doivent également permettre de contribuer à réduire la sollicitation de ressources naturelles non renouvelables fortement sollicitées dans ce secteur d'activités. La modification est également l'occasion de traduire les objectifs dans lesquels Est Ensemble s'est engagé et notamment le Pacte « Bois-Biosourcés » de l'association FiBois afin de favoriser sa mise en œuvre opérationnelle.

Concernant la section sur les énergies renouvelables, la modification vise à développer les orientations déjà inscrites en priorisant les objectifs de sobriété notamment. L'inscription de la démarche EnRChoix y participe pleinement. La mise à jour globale de cette section assure également la compatibilité avec le PCAET d'Est Ensemble.

De manière générale, les compléments apportés à ce volet de l'OAP participent aussi à améliorer la compatibilité du PLUi d'Est Ensemble avec les prescriptions du SCoT métropolitain.

AXE 2 La ville mixte et productive

- | | |
|---|--------|
| a. Outils de mixité sociale et qualité de l'habitat | p. 104 |
| b. Nouvelles sous-destinations | p. 134 |
| c. Outils de mixité fonctionnelle du tissu urbain | p. 150 |
| d. Immobilier de bureau | p. 176 |
| e. Activités productives | p. 178 |

AXE 2 : La ville mixte et productive

a. Outils de mixité sociale et de qualité de l'habitat

Appliquer les servitudes de mixité sociale à la destination Habitation regroupant les sous-destinations Logement et Hébergement

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

Au sein des **périmètres identifiés sur le document graphique (plan des périmètres de mixité sociale), conformément aux dispositions de l'article L151-15** du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent :

Proposition de modification en modification 3 :

Au sein des **périmètres identifiés sur le document graphique (plan des périmètres de mixité sociale), conformément aux dispositions de l'article L151-15** du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent **pour les constructions à destination d'habitation :**

Justification de la modification :

Etendre l'application des servitudes de mixité sociale du PLUi à l'ensemble de la destination "Habitation". En plus de a sous-destination "Logement", il s'agit donc de soumettre les programmes de constructions de la sous-destination "hébergement" aux obligations de réalisation d'un pourcentage dédié à des catégories de produits définies dans le respect des objectifs de mixité sociale.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

a. Outils de mixité sociale et de qualité de l'habitat

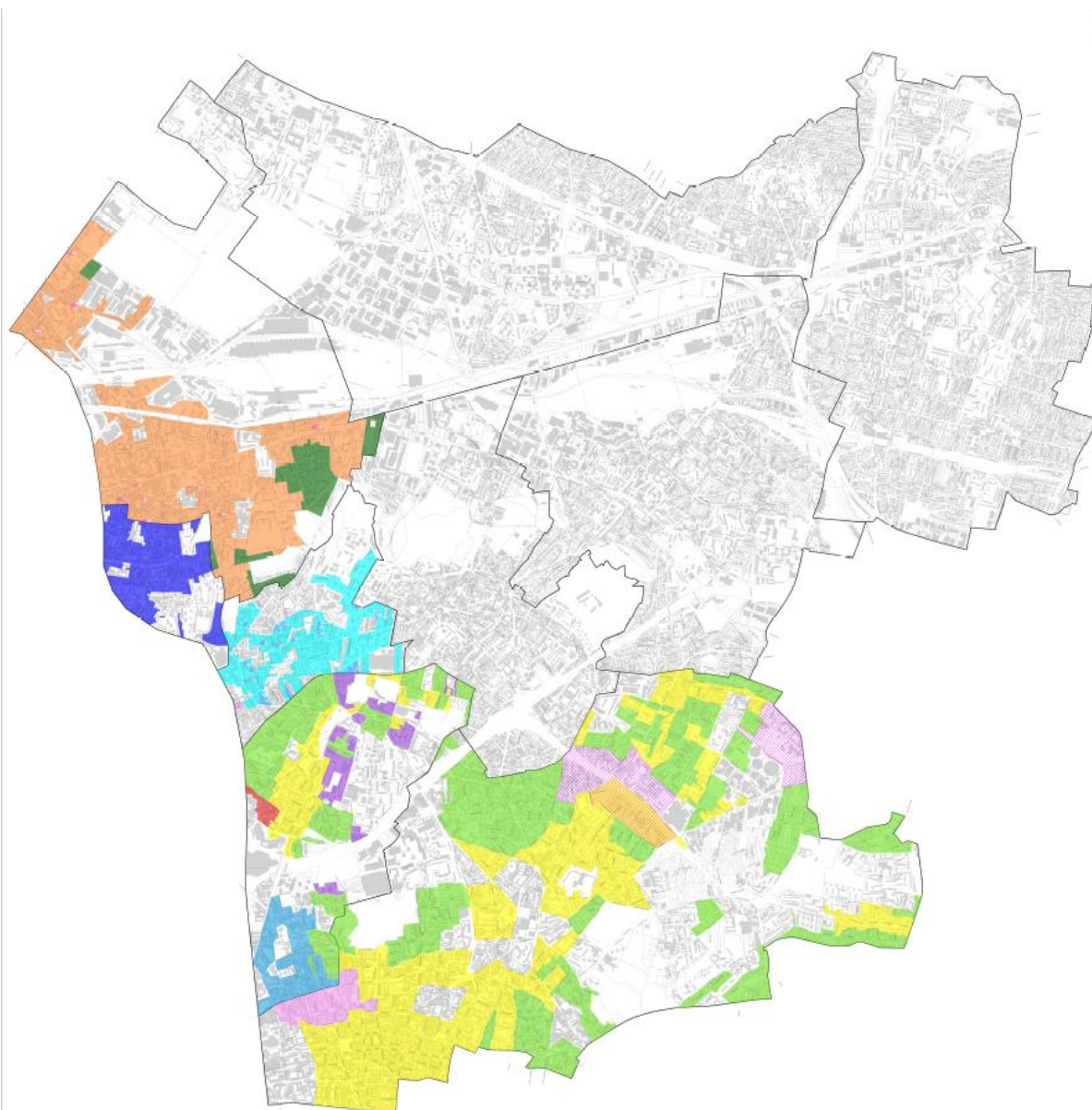
348
438
Lilas20

Extension et harmonisation des % exigés de logements sociaux des secteurs de mixité sociale

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :



II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

a. Outils de mixité sociale et de qualité de l'habitat

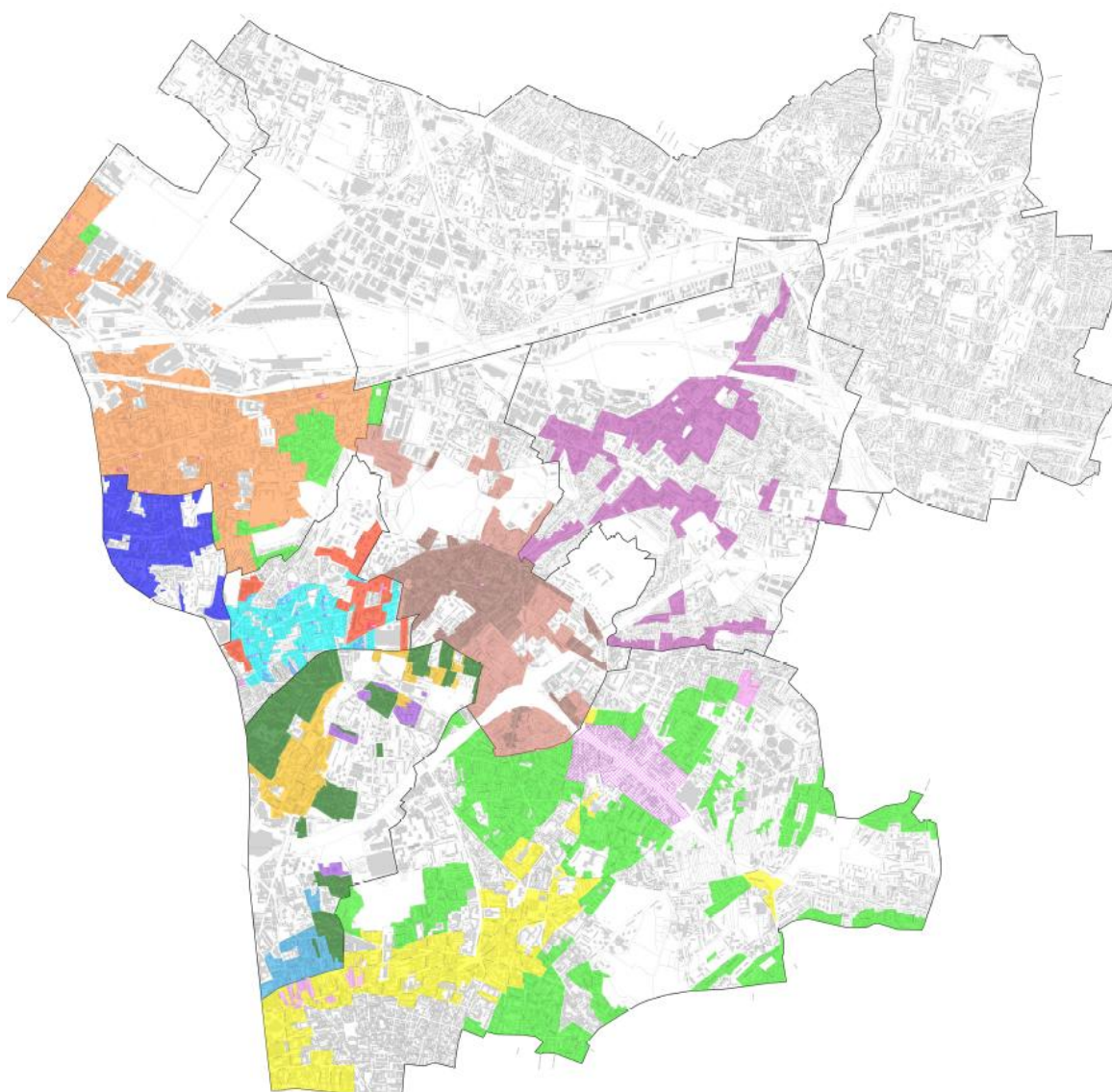
348
438
Lilas20

Extension et harmonisation des % exigés de logements sociaux des secteurs de mixité sociale

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Proposition de modification en modification 3 :



II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

a. Outils de mixité sociale et de qualité de l'habitat

438,
320

Extension et harmonisation des % exigés de logements sociaux des secteurs de mixité sociale

Identification de l'état existant :

Les programmes de logements conduisant à l'existence sur un même terrain de **4 logements** ou plus ne sont autorisés que s'ils comportent au minimum **33% de surface de plancher** à usage de logements sociaux

Les programmes de logements conduisant à l'existence sur un même terrain de **4 logements** ou plus ne sont autorisés que s'ils comportent au minimum **35% de surface de plancher** à usage de logements sociaux

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 autorisés que s'ils comportent au minimum **30% de surface de plancher** à usage de logements locatifs sociaux

La proportion de 30% de la surface de plancher affectée aux logements à caractère social s'applique globalement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'*habitation* (y compris les surfaces affectées aux circulations : hall, couloirs, paliers). Aux Lilas, pour les terrains situés dans le périmètre de l'OAP Serge Gainsbourg, en cas de réalisation d'une opération comprenant 100% de logements en accession sociale, ces dispositions ne s'imposent pas.

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 autorisés que s'ils comportent au minimum **35% de surface de plancher** à usage de logements sociaux

Les programmes de logements qui comprennent une *surface de plancher* à destination d'*habitation* supérieure ou égale à **1 200 m²** ne sont autorisés que s'ils comportent au minimum **30% de surface de plancher** à usage de logements sociaux

Les programmes de logements qui comprennent une *surface de plancher* à destination d'*habitation* supérieure ou égale à **1 500 m²** ou un nombre de logements supérieur à **20 logements** ne sont autorisés que s'ils comportent au minimum **35% de surface de plancher** à usage de logements sociaux

Dans le cadre d'opérations d'aménagement de type ZAC, les obligations ci-dessus s'appliquent non pas à tout nouveau programme de logements supérieure ou égale à 1.500 m² ou d'un nombre de logements supérieur à 20 logements, mais à l'échelle de l'opération et de son programme général de construction.

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 minimum **33% de surface de plancher** à usage de logements sociaux

Sur la commune de Pantin

Lors de la réalisation d'un tel programme à l'intérieur du périmètre d'une opération d'aménagement définie au Code de l'Urbanisme, ce seuil de 33 % de logements sociaux sera calculé à partir de la surface de plancher totale de l'opération d'aménagement.

Les programmes de logements qui comprennent une *surface de plancher* à destination d'*habitation* supérieure ou égale à **2 300 m²** ne sont autorisés que s'ils comportent au minimum **30% de surface de plancher** à usage de logements sociaux

Les programmes de logements qui comprennent une *surface de plancher* à destination d'*habitation* supérieure ou égale à **8 000 m²** ne sont autorisés que s'ils comportent au minimum **35% de surface de plancher** à usage de logements sociaux

Les programmes de logements qui comprennent une *surface de plancher* à destination d'*habitation* supérieure ou égale à **13 000 m²** ne sont autorisés que s'ils comportent au minimum **35% de surface de plancher** à usage de logements sociaux

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

a. Outils de mixité sociale et de qualité de l'habitat

438,
320

Extension et harmonisation des % exigés de logements sociaux des secteurs de mixité sociale

Proposition de modification en modification 3 :

Au sein des **périmètres identifiés sur le document graphique (plan des périmètres de mixité sociale)**, conformément **aux dispositions de l'article L151-15** du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent **pour les constructions à destination d'habitation** :

1

Les programmes **de logements à destination « d'Habitation »** qui comprennent une *surface de plancher* à destination d'*habitation* supérieure ou égale à **1 500 m²** ou un nombre de logements supérieur à **20 logements** ou **unité de vie** (dans le cadre d'un programme à sous-destination « Hébergement ») ne sont autorisées que s'ils comportent au minimum **33% de surface de plancher** à usage de logements sociaux **tels que définis dans le dictionnaire du présent règlement**

2

Les programmes **de logements à destination « d'Habitation »** conduisant à ~~l'existence~~ la **création** sur un même terrain d'**a minima 4 logements** ~~ou plus~~ ou **unité de vie** (dans le cadre d'un programme à sous-destination « Hébergement ») ne sont autorisées que s'ils comportent au minimum **35% de surface de plancher** à usage de logements sociaux **tels que définis dans le dictionnaire du présent règlement**

3

Les programmes **de logements à destination « d'Habitation »** qui comprennent une *surface de plancher* à destination d'*habitation* supérieure ou égale à **2 300 m²** ne sont autorisées que s'ils comportent au minimum **33 % de surface de plancher** à usage de logements sociaux **tels que définis dans le dictionnaire du présent règlement**

4

Les programmes **de logements à destination « d'Habitation »** qui comprennent une *surface de plancher* à destination d'*habitation* supérieure ou égale à **1 000 m²** ou un nombre de logements **ou unité de vie** (dans le cadre d'un programme à sous-destination « Hébergement ») supérieur à **15 logements** ne sont autorisées que s'ils comportent au minimum **33% de surface de plancher** à usage de logements locatifs sociaux **tels que définis dans le dictionnaire du présent règlement**

~~La proportion de 30% de la surface de plancher affectée aux logements à caractère social s'applique globalement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation (y compris les surfaces affectées aux circulations : hall, couloirs, paliers). Aux Lilas, Pour les terrains situés dans le périmètre de l'OAP Serge Gainsbourg, en cas de réalisation d'une opération comprenant 100% de logements en accession sociale, ces dispositions ne s'imposent pas.~~

5

Les programmes **de logements à destination « d'Habitation »** qui comprennent une *surface de plancher* à destination d'*habitation* supérieure ou égale à **8 000 m²** ne sont autorisées que s'ils comportent au minimum **35% de surface de plancher** à usage de logements sociaux **tels que définis dans le dictionnaire du présent règlement**

6

Les programmes à destination **« d'Habitation »** 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 autorisés que si elles comportent au minimum **40 %** de surface de plancher à usage de logement en accession sociale.

7

Les programmes **de logements à destination « d'Habitation »** qui comprennent une *surface de plancher* à destination d'*habitation* supérieure ou égale à **1 200 m²** ne sont autorisées que s'ils comportent au minimum **30% de surface de plancher** à usage de logements sociaux **tels que définis dans le dictionnaire du présent règlement**

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

a. Outils de mixité sociale et de qualité de l'habitat

438,
320

Extension et harmonisation des % exigés de logements sociaux des secteurs de mixité sociale

Proposition de modification en modification 3 :

8

Les programmes ~~de logements~~ à destination « d'Habitation » qui comprennent une *surface de plancher* à sous-destination logement ou unité de vie (dans le cadre d'un programme à sous-destination « Hébergement ») supérieure ou égale à **1 800 m²** ne sont autorisées que s'ils comportent au minimum **33% de surface de plancher** à usage de logements sociaux ~~tels que définis dans le dictionnaire du présent règlement~~

~~Lors de la réalisation d'un tel programme à l'intérieur du périmètre d'une opération d'aménagement définie au Code de l'Urbanisme, ce seuil de 33 % de logements sociaux sera calculé à partir de la surface de plancher totale de l'opération d'aménagement.~~

9

Les programmes ~~de logements~~ à destination « d'Habitation » conduisant à ~~l'existence~~ la création sur un même terrain d'a minima **4 logements ou plus** ou unité de vie (dans le cadre d'un programme à sous-destination « Hébergement ») ne sont autorisées que s'ils comportent au minimum **33% de surface de plancher** à usage de logements sociaux ~~tels que définis dans le dictionnaire du présent règlement~~

10

Les programmes ~~de logements~~ à destination « d'Habitation » 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** ou unité de vie (dans le cadre d'un programme à sous-destination « Hébergement ») ne sont autorisés que s'ils comportent au minimum **35% de surface de plancher** à usage de logements sociaux ~~tels que définis dans le dictionnaire du présent règlement~~

11

Les programmes à destination « d'Habitation » qui comprennent une *surface de plancher* à destination d'*habitation* supérieure ou égale à **3 125 m²** ne sont autorisées que s'ils comportent au minimum **20% de surface de plancher** à usage de logements sociaux tels que définis dans le dictionnaire du présent règlement

12

Les programmes de logements qui comprennent une *surface de plancher* à destination « d'habitation » supérieure ou égale à **1 500 m²** ou un nombre de logements supérieur à **20 logements** ne sont autorisées que s'ils comportent au minimum **35% de surface de plancher** à usage de logements sociaux tels que définis dans le dictionnaire du présent règlement

13

Les programmes à destination « d'Habitation » qui comprennent une *surface de plancher* à sous-destination logement ou unité de vie (dans le cadre d'un programme à sous-destination « Hébergement ») supérieure ou égale à **1 800 m²** ne sont autorisées que s'ils comportent au minimum **33% de surface de plancher** à usage de logements locatifs sociaux

14

Les programmes à destination « d'Habitation » conduisant à la création sur un même terrain d'a minima **4 logements** ou unité de vie (dans le cadre d'un programme à sous-destination « Hébergement ») ne sont autorisées que s'ils comportent au minimum **33% de surface de plancher** à usage de logements locatifs sociaux

Dans le cadre d'opérations d'aménagement de type ZAC, les obligations ~~ci-dessus~~ s'appliquent non pas à tout nouveau programme à destination « d'Habitation » ~~de logements supérieure ou égale à 1.500 m² ou d'un nombre de logements supérieur à 20 logements~~, mais à l'échelle de l'opération et de son programme général de construction.

AXE 2 : La ville mixte et productive

a. Outils de mixité sociale et de qualité de l'habitat

438,
320

Extension et harmonisation des % exigés de logements sociaux des secteurs de mixité sociale

Justification de la modification :

Des périmètres de servitudes de mixité sociale sont ajoutés sur les communes de Romainville et de Noisy-le-Sec. Ces dispositions permettent de renforcer la diversité de l'offre de logements proposée sur le territoire, notamment à destination de publics spécifiques, et qui est indispensable pour répondre aux besoins des populations pour permettre des parcours résidentiels complets sur le territoire d'Est Ensemble.

D'autres modifications de périmètres de servitudes de mixité sociale en vigueur sont proposées dans le cadre de la modification afin de s'adapter aux évolutions territoriales de production de logements.

Par exemple, un nouveau secteur a été créé sur la commune des Lilas :

La zone urbaine résidentielle (UR) du plan de zonage, regroupe les grandes unités d'habitat de type grands ensembles, et donc des quartiers dans lesquels les patrimoines des bailleurs sociaux sont les plus présents.

Actuellement, cette zone UR fait partie du même secteur de mixité sociale que des quartiers plus centraux (zones UC et UM), dans lesquels les logements locatifs sociaux sont beaucoup moins présents, avec la même obligation de créer 30% de logements locatifs sociaux pour toute opération de plus de 1 000 m² de surface de plancher ou de plus de 15 logements.

Afin de favoriser la mixité sociale, de façon différenciée et en adaptant les outils aux quartiers, ainsi que d'améliorer la répartition de la production de nouveaux logements locatifs sociaux, il est demandé de supprimer l'obligation de création de nouveaux logements locatifs sociaux en zone UR, et d'y instituer une nouvelle obligation spécifique.

La part minimum de logements sociaux réalisés au sein des périmètres de servitudes de mixité sociale est harmonisée à 33% sauf pour Bagnolet où le pourcentage est de 35%, au Pré-Saint-Gervais où il reste fixé à 30% et à Noisy-le-Sec où il est de 20% sur le périmètre ajouté dans le cadre de la M3. Par ailleurs, cette obligation s'applique désormais à toute la destination Habitation et non plus uniquement aux opérations à sous-destination de logement, ce pour soumettre les opérations à sous-destinations hébergement à ces obligations en matière de mixité sociale.

L'encart visant une exception pour Pantin est supprimé dans la mesure où le secteur de mixité sociale sus visé ne concerne que la commune de Pantin.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

a. Outils de mixité sociale et de qualité de l'habitat

Régularisation des ateliers d'artistes en logements

Pièces concernées et numéro :

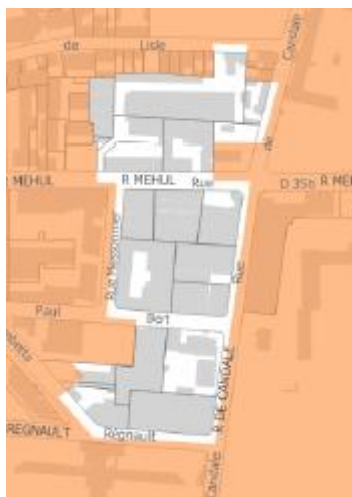
- 6.9 Plan de zonage Pantin
- 6.9.d Pantin_Secteurs à typologie de logements
- 6.12 Plan Est Ensemble – Mixité sociale

Identification de l'état existant :

6.9 Plan de zonage Pantin



6.12 Plan Est Ensemble – Mixité sociale

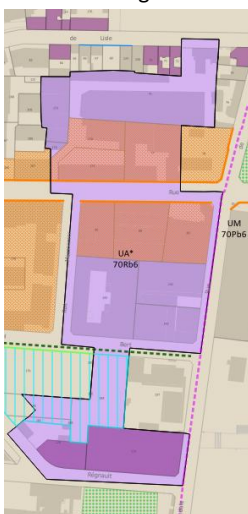


6.9.d Pantin_Secteurs à typologie de logements



Proposition de modification en modification 3 :

6.9 Plan de zonage Pantin



6.12 Plan Est Ensemble – Mixité sociale



6.9.d Pantin_Secteurs à typologie de logements



Justification de la modification :

Par suite du reclassement des ateliers d'artistes en zone UM (mixte), le plan de mixité sociale est ajusté. Cela permet de régulariser la situation existante et est justifié par la proximité d'une zone mixte.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

a. Outils de mixité sociale et de qualité de l'habitat

Permettre la réversibilité d'anciens bureaux obsolètes (BERIM), à la faveur de projets de logements ou d'hébergement de type résidence étudiante institutionnelle au pied du métro

Pièces concernées et numéro :

- 6.9 Plan de zonage Pantin
- 6.9.d Pantin_Secteurs à typologie de logements
- 6.12 Plan Est Ensemble – Mixité sociale

Identification de l'état existant :

6.9 Plan de zonage Pantin



6.12 Plan Est Ensemble – Mixité sociale



6.9.d Pantin_Secteurs à typologie de logements



Proposition de modification en modification 3 :

6.12 Plan Est Ensemble – Mixité sociale



6.12 Plan Est Ensemble – Mixité sociale



6.9.d Pantin_Secteurs à typologie de logements



Justification de la modification :

L'objectif est de favoriser la réversibilité de locaux de bureaux obsolètes en opérations de logements ou d'hébergement au sein d'une polarité forte (Eglise) particulièrement bien desservie par le métro. La modification du zonage entraîne la modification du périmètre de mixité sociale.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

a. Outils de mixité sociale et de qualité de l'habitat

Permettre la réversibilité d'anciens bureaux obsolètes (anciennement DGFIP), à la faveur de projets de logements ou d'hébergement au pied du métro

Pièces concernées et numéro :

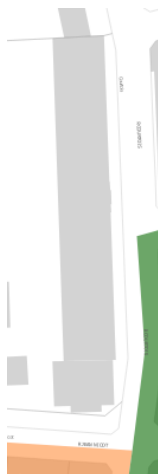
- 6.9 Plan de zonage Pantin
- 6.9.d Pantin_Secteurs à typologie de logements
- 6.12 Plan Est Ensemble – Mixité sociale

Identification de l'état existant :

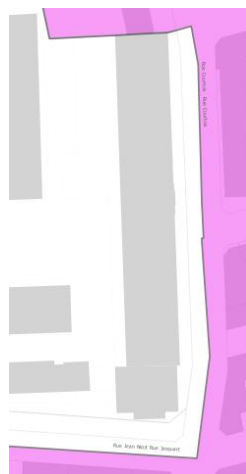
6.9 Plan de zonage Pantin



6.12 Plan Est Ensemble – Mixité sociale

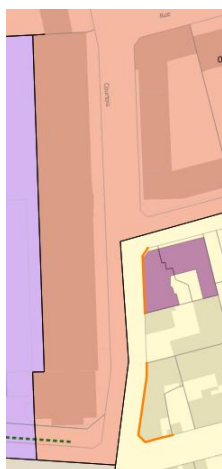


6.9.d Pantin_Secteurs à typologie de logements

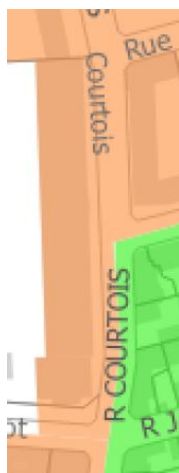


Proposition de modification en modification 3 :

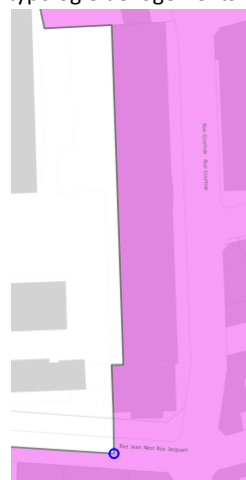
6.9 Plan de zonage Pantin



6.12 Plan Est Ensemble – Mixité sociale



6.9.d Pantin_Secteurs à typologie de logements



Justification de la modification :

L'objectif est de favoriser la réversibilité de locaux de bureaux obsolètes en opérations de logements ou d'hébergement à proximité des transports. La modification du zonage entraîne la modification du périmètre de mixité sociale.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

a. Outils de mixité sociale et de qualité de l'habitat

545
Pantin19
Pantin32

Ouverture d'une zone UA à l'habitation

Pièces concernées et numéro :

- 6.9 Plan de zonage Pantin
- 6.9.d Pantin_Secteurs à typologie de logements
- 6.12 Plan Est Ensemble – Mixité sociale

Identification de l'état existant :

6.9 Plan de zonage Pantin



6.12 Plan Est Ensemble – Mixité sociale



6.9.d Pantin_Secteurs à typologie de logements

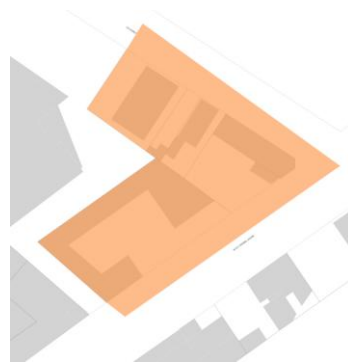


Proposition de modification en modification 3 :

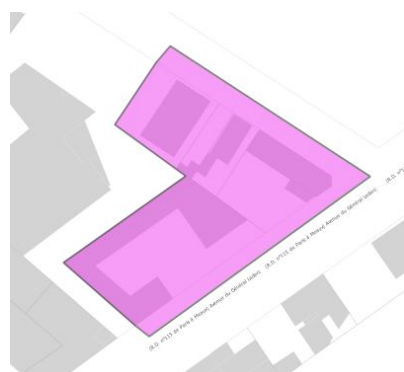
6.9 Plan de zonage Pantin



6.12 Plan Est Ensemble – Mixité sociale



6.9.d Pantin_Secteurs à typologie de logements



Justification de la modification :

Ouverture de la zone à l'habitation sur l'avenue Général Leclerc afin de créer une entrée de ville pour Pantin en proximité immédiate du cimetière. Le passage en zone UC entraîne la modification du périmètre de la servitude de mixité sociale afin que ce secteur participe à la diversité de production de typologies de logements produite.

AXE 2 : La ville mixte et productive

a. Outils de mixité sociale et de qualité de l'habitat

546

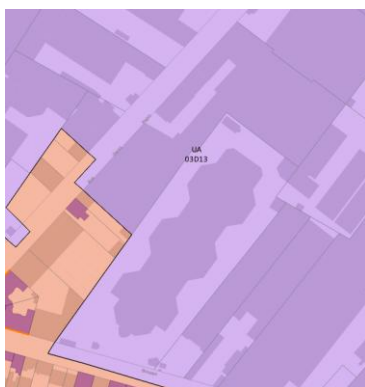
Ouverture d'une zone UA à l'habitation

Pièces concernées et numéro :

- 6.9 Plan de zonage Pantin
- 6.9.d Pantin_Secteurs à typologie de logements
- 6.12 Plan Est Ensemble – Mixité sociale

Identification de l'état existant :

6.9 Plan de zonage Pantin



6.12 Plan Est Ensemble – Mixité sociale



6.9.d Pantin_Secteurs à typologie de logements



Proposition de modification en modification 3 :

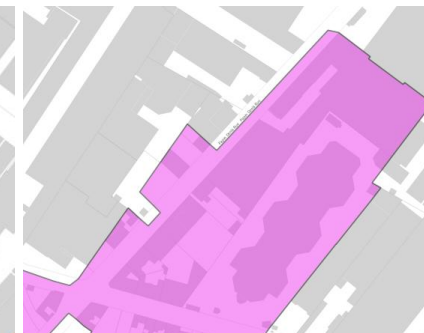
6.9 Plan de zonage Pantin



6.12 Plan Est Ensemble – Mixité sociale



6.9.d Pantin_Secteurs à typologie de logements



Justification de la modification :

Création d'un trait d'union urbain entre le futur Ecoquartier et l'opération des Ateliers Diderot (Cité de l'Eco-habiter) par la mise en place d'une zone UM (mixte). Le périmètre de mixité sociale est modifié en conséquence.

AXE 2 : La ville mixte et productive

a. Outils de mixité sociale et de qualité de l'habitat

547

Pantin19
Pantin32

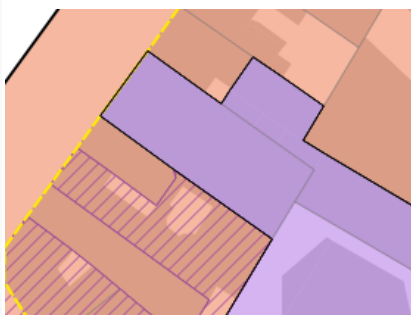
Ouverture d'une zone UA à l'habitation

Pièces concernées et numéro :

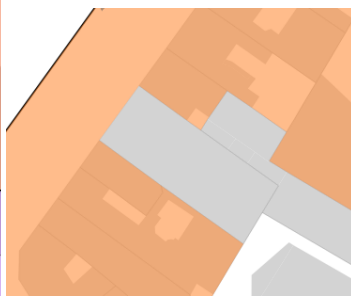
- 6.9 Plan de zonage Pantin
- 6.9.d Pantin_Secteurs à typologie de logements
- 6.12 Plan Est Ensemble – Mixité sociale

Identification de l'état existant :

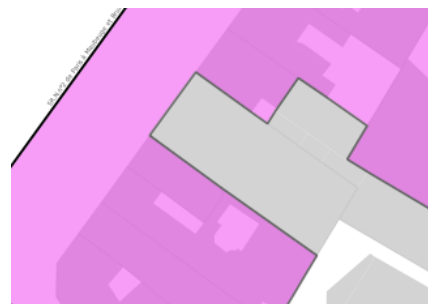
6.9 Plan de zonage Pantin



6.12 Plan Est Ensemble – Mixité sociale

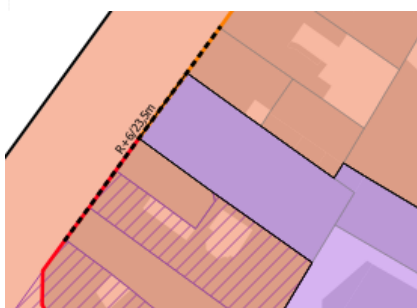


6.9.d Pantin_Secteurs à typologie de logements

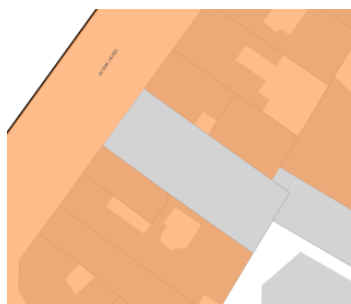


Proposition de modification en modification 3 :

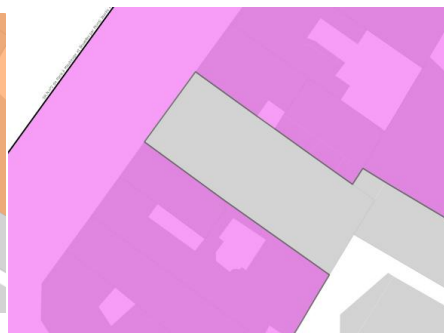
6.9 Plan de zonage Pantin



6.12 Plan Est Ensemble – Mixité sociale



6.9.d Pantin_Secteurs à typologie de logements



Justification de la modification :

Changement de zonage: La parcelle H89 ne permet pas à elle seule d'atteindre les objectifs de pleine terre définis par l'indice P de son zonage, tout en accueillant un volume construit cohérent avec les enjeux urbains et programmatiques identifiés. Le zonage UC 00Pb3 qui la concerne nécessite d'être étendu sur l'ensemble de l'unité foncière (parcelle H8 + partie de la parcelle H89). Ce zonage modifié permettra d'appliquer les objectifs de pleine terre à l'échelle de l'ensemble de l'unité foncière.

Filet de hauteur: afin de permettre un mode constructif bois, qui induit une hauteur de bâtiment plus élevée qu'avec un mode constructif béton, il est nécessaire de permettre de dépasser la hauteur maximum inscrite au PLUi, sans pour autant autoriser l'ajout d'un étage supplémentaire.

AXE 2 : La ville mixte et productive

a. Outils de mixité sociale et de qualité de l'habitat

548

Création d'une polarité d'activités et d'artisanat

Pièces concernées et numéro :

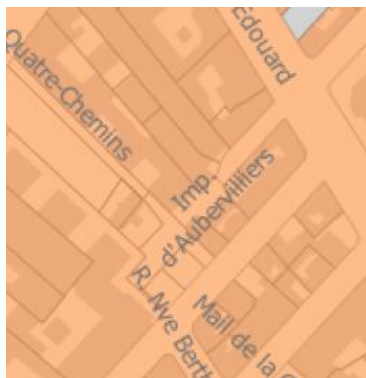
- 6.9 Plan de zonage Pantin
- 6.9.d Pantin_Secteurs à typologie de logements
- 6.12 Plan Est Ensemble – Mixité sociale

Identification de l'état existant :

6.9 Plan de zonage Pantin



6.12 Plan Est Ensemble – Mixité sociale

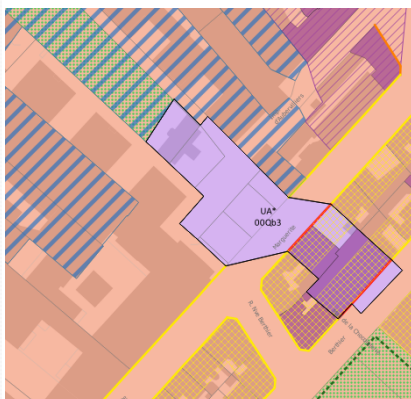


6.9.d Pantin_Secteurs à typologie de logements



Proposition de modification en modification 3 :

6.9 Plan de zonage Pantin



6.12 Plan Est Ensemble – Mixité sociale



6.9.d Pantin_Secteurs à typologie de logements



Justification de la modification :

Création d'une polarité d'activités et d'artisanat autour du projet de la Goutte de Lait et de la Maison Revel. En conséquence, le périmètre des servitudes de mixité sociale est modifié afin de supprimer les obligations sur la nouvelle zone UA.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

a. Outils de mixité sociale et de qualité de l'habitat

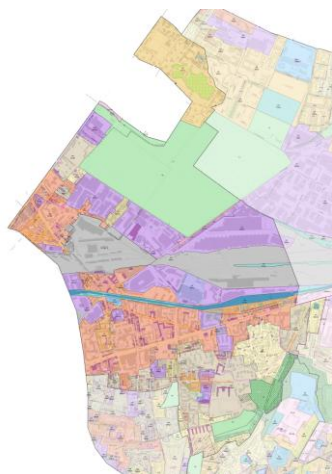
Concordance des plans de zonage, mixité sociale et typologie de logements

Pièces concernées et numéro :

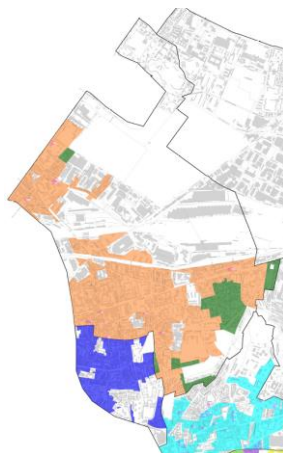
- 6.9 Plan de zonage Pantin
- 6.9.d Pantin_Secteurs à typologie de logements
- 6.12 Plan Est Ensemble – Mixité sociale

Identification de l'état existant :

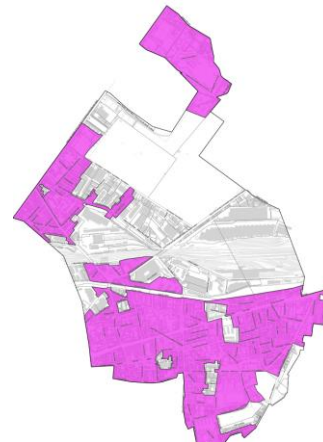
6.9 Plan de zonage Pantin



6.12 Plan Est Ensemble – Mixité sociale

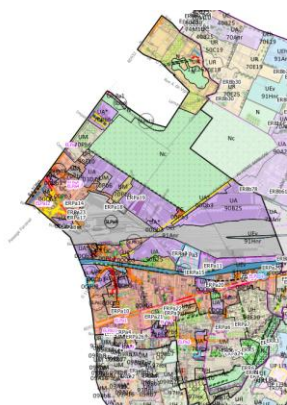


6.9.d Pantin_Secteurs à typologie de logements

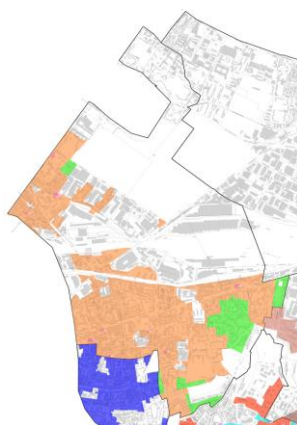


Proposition de modification en modification 3 :

6.9 Plan de zonage Pantin



6.12 Plan Est Ensemble – Mixité sociale



6.9.d Pantin Secteurs à typologie de logements



Justification de la modification :

Apporter une meilleure intégration de l'extension des secteurs de mixité sociale et typologie de logements pour les secteurs passés en zonage UC ou UM

Pantin24
Pantin19
Pantin32

AXE 2 : La ville mixte et productive

a. Outils de mixité sociale et de qualité de l'habitat

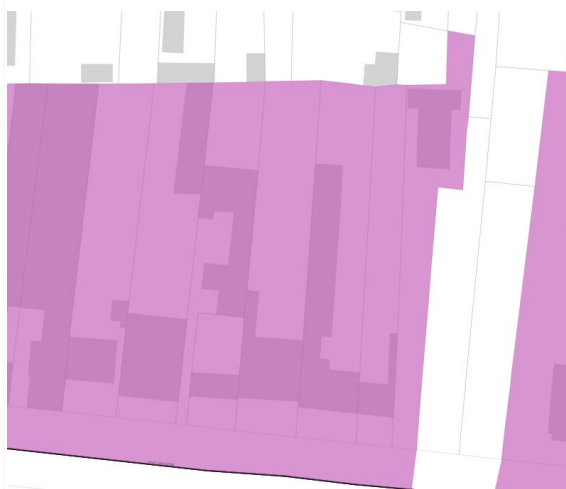
RATP11

Exclusion des parcelles BE269 et BE197 des secteurs de mixité sociale

Pièces concernées et numéro :

- 6.12 Plan Est Ensemble – Mixité sociale

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Il s'agit d'ajuster les périmètres en cohérence avec l'exclusion des parcelles voisines.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

a. Outils de mixité sociale et de qualité de l'habitat

Supprimer l'intermédiation locative de la liste des logements sociaux au sens du PLUI (dictionnaire)

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

- Les logements du parc privé faisant l'objet d'un **dispositif d'intermédiation locative** qui sont loués à un organisme agréé en application de l'article L. 365-4 du Code de la construction et de l'habitation pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du Code de la construction et de l'habitation, sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement.

Proposition de modification en modification 3 :

- ~~Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative~~ qui sont loués à un organisme agréé en application de l'article L. 365-4 du Code de la construction et de l'habitation pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du Code de la construction et de l'habitation, sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement.

Justification de la modification :

Lors de la planification du développement urbain d'une ville, l'intermédiation locative ne peut être considérée comme du logement social de manière pérenne. En effet les baux sont de 3 ans et peuvent être facilement dénoncés par le propriétaire. Les temporalités ne sont pas compatibles.

AXE 2 : La ville mixte et productive

a. Outils de mixité sociale et de qualité de l'habitat

438

Typologie de logements sociaux

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

Paragraphe inexistant

Proposition de modification en modification 3 :

Sur la commune de Montreuil

Au sein des périmètres de mixité sociale identifiés sur le document graphique (plan des périmètres de mixité sociale), **en cas de projet comprenant des logements locatifs sociaux, ceux-ci doivent être répartis comme suit :**

- Pour les opérations comprenant de 4 à 5 logements, au minimum 1 logement PLUS (Prêt Locatif à Usage Social),
- Pour les opérations comprenant de 6 à 11 logements, au minimum 1 logement PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et 1 logement PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), et une répartition libre entre les financements pour le reste des logements
- Pour les opérations comprenant 12 logements et plus :
 - 50% PLUS au minimum,
 - 30% PLAI,
 - 20% PLS (Prêt Locatif Social).

Cette répartition par type s'applique en nombre de logements par rapport au nombre total de logements locatifs sociaux du programme.

Sont considérés comme des logements sociaux uniquement les logements locatifs sociaux conventionnés par l'État, sauf mention spécifique dans la liste des emplacements réservés. Cette distinction s'applique non seulement dans les emplacements réservés mais aussi dans les périmètres de mixité sociale.

Justification de la modification :

Souhait de préciser des parts de logements sociaux selon leur mode de financement, à l'instar du dispositif existant aux Lilas. Ces obligations sont adaptées aux obligations du PLH de Montreuil.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

a. Outils de mixité sociale et de qualité de l'habitat

321

Ajustement d'emplacements réservés pour mixité sociale

Pièce concernée et numéro :

- 6.6 Plan de zonage Les Lilas

Identification de l'état existant :

ELLi5	Mixité sociale	Les Lilas	100% de logements locatifs sociaux	Commune	860	Sente Patigny	L 52, L 186
-------	----------------	-----------	------------------------------------	---------	-----	---------------	-------------

Proposition de modification en modification 3 :

ELLi5	Mixité sociale	Les Lilas	100% de logements locatifs sociaux 50% de logements en accession sociale et 50% de logements en accession libre	Commune	860	Sente Patigny	L 52, L 186
-------	----------------	-----------	---	---------	-----	---------------	-------------

Justification de la modification :

Dans un but d'équilibrage de la mixité sociale sur le territoire communal, la procédure de modification est l'occasion de changer la destination de l'emplacement réservé du 14 sente Patigny (ELLi5 ci-contre) situé au coeur du quartier des Sentes, en passant de 100% de logements locatifs sociaux à 50% de logements en accession sociale et 50% de logements en accession libre.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

a. Outils de mixité sociale et de qualité de l'habitat

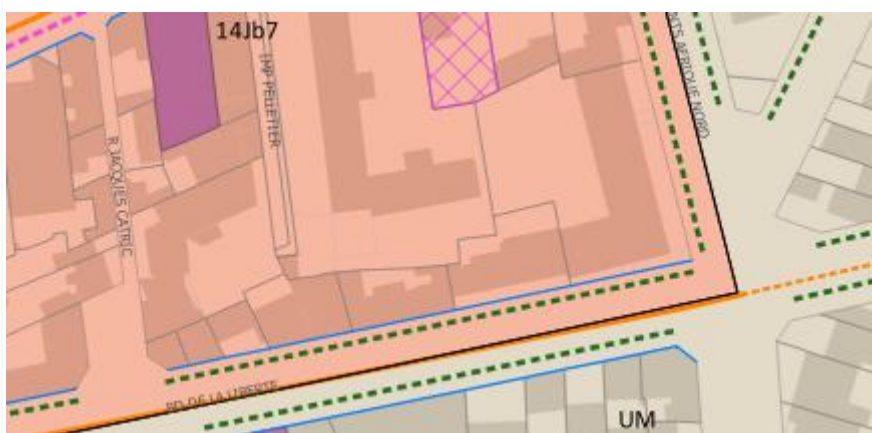
Lilas4

Création d'emplacement réservé pour mixité sociale

Pièce concernée et numéro :

- 6.6 Plan de zonage Les Lilas

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Dans l'objectif de promouvoir la mixité sociale, des emplacements réservés pour la création de logements sociaux sont définis en complément de ceux existants.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

a. Outils de mixité sociale et de qualité de l'habitat

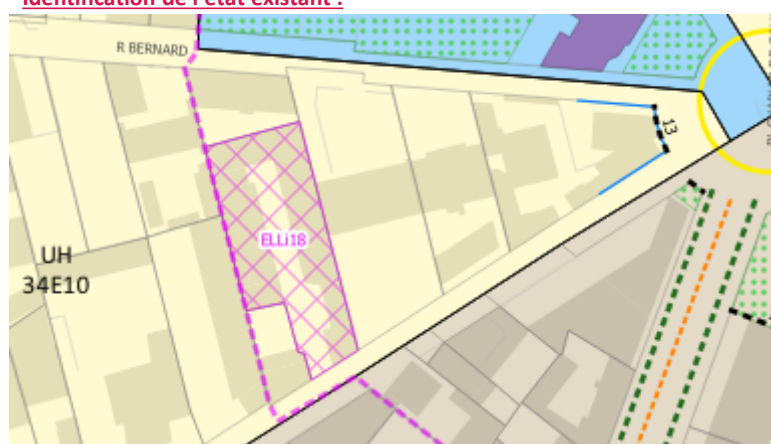
Lilas5

Création d'emplacement réservé pour mixité sociale

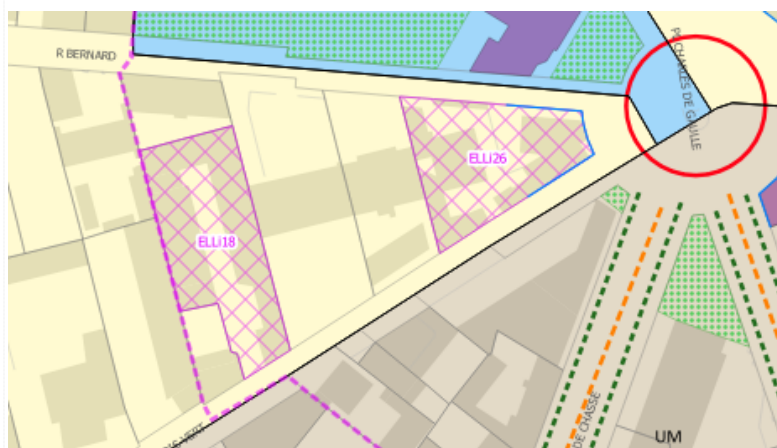
Pièce concernée et numéro :

- 6.6 Plan de zonage Les Lilas

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Dans l'objectif de promouvoir la mixité sociale, des emplacements réservés pour la création de logements sociaux sont définis en complément de ceux existants.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

a. Outils de mixité sociale et de qualité de l'habitat

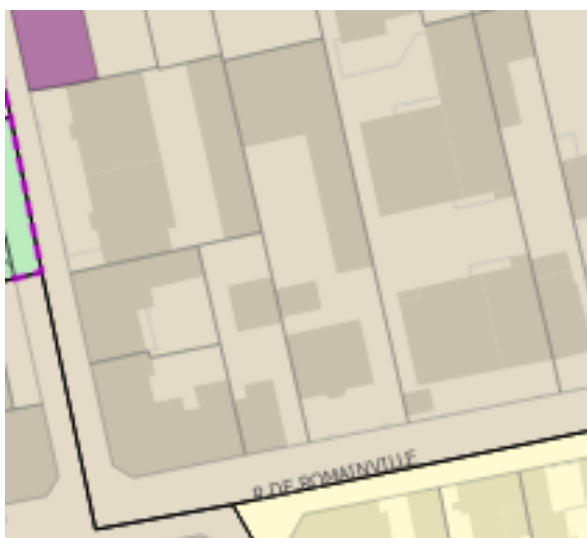
Lilas6

Création d'emplacement réservé pour mixité sociale

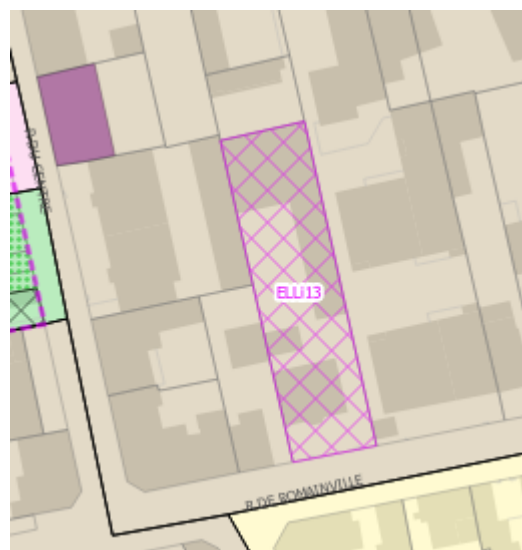
Pièce concernée et numéro :

- 6.6 Plan de zonage Les Lilas

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Dans l'objectif de promouvoir la mixité sociale, des emplacements réservés pour la création de logements sociaux sont définis en complément de ceux existants.

AXE 2 : La ville mixte et productive

a. Outils de mixité sociale et de qualité de l'habitat

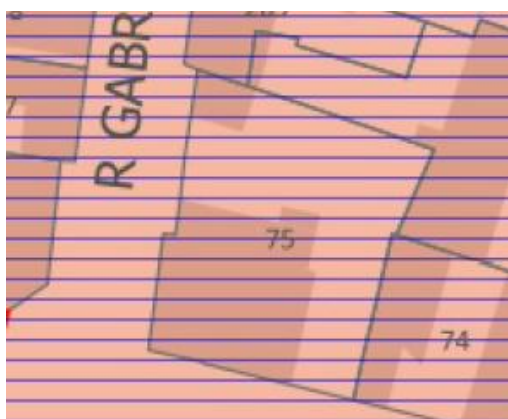
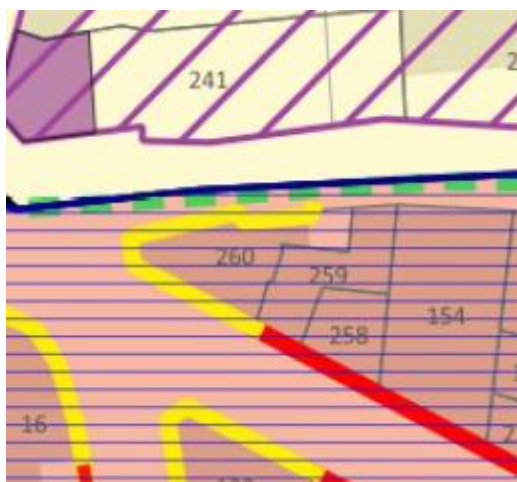
591

Création d'emplacements réservés pour mixité sociale

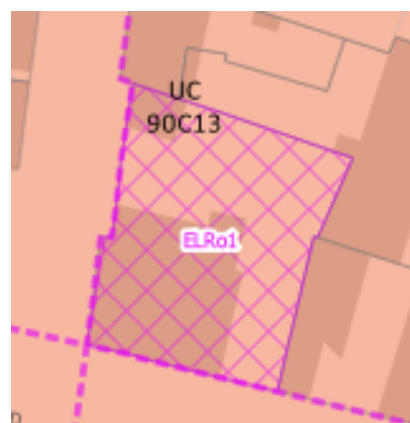
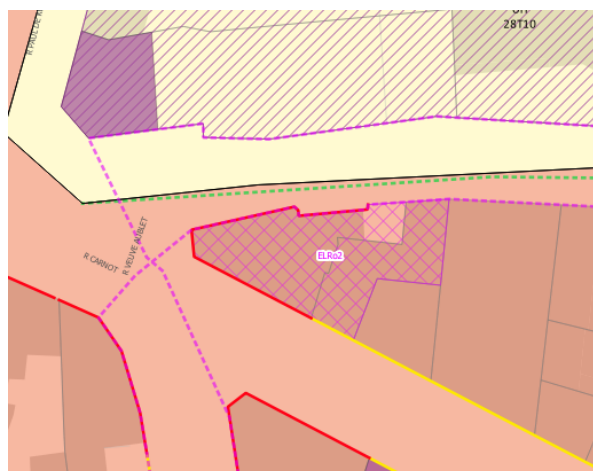
Pièce concernée et numéro :

- 6.10 Plan de zonage Romainville

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Deux emplacements réservés au bénéfice de la commune de Romainville sont créés afin de permettre la création d'opération à 100 % de logements sociaux. Cet outil doit ainsi permettre d'assurer la création d'une offre de logements diversifiée sur la commune afin de répondre aux besoins des populations.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

a. Outils de mixité sociale et de qualité de l'habitat

300
401

Harmonisation de la règle en zone UH et en zone UM pour la création de logements d'une taille minimale (1/2)

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

Pour la zone UH :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	À Bagnolet, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Pantin		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).

Pour la zone UM :

Logement	À Bagnolet, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, 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 40m ² (au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme).
----------	--	--	---

Proposition de modification en modification 3 :

Pour la zone UH :

Les destinations et sous destinations		Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :				
Logement		À Bagnolet, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas		À Bobigny, Bondy, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville à condition que les constructions ou les divisions de constructions existantes comprennent un minimum de 50% de logements de plus de 60 m ² (au titre de l'article L 151 14 du Code de l'urbanisme)

Pour la zone UM :

Logement	À Bagnolet, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville		À Bobigny, Montreuil et à Bondy, 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). Au Pré Saint-Gervais, pour les rez-de-chaussée, se référer aux plans/dispositions graphiques (linéaires autorisant le logement en RDC)
----------	--	--	---

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

a. Outils de mixité sociale et de qualité de l'habitat

300
401

Harmonisation de la règle en zone UH et en zone UM pour la création de logements d'une taille minimale (2/2)

Justification de la modification :

Il s'agit d'harmoniser les superficies minimum en cas de création de logements en intégrant plusieurs communes au dispositif (Bondy, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville). Les divisions de maisons individuelles ne proposent pas des logements qualitatifs tout en réduisant la disponibilité des maisons individuelles. Par ailleurs, les opérations de divisions de pavillons existants ne font pas toujours l'objet d'un dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme. Ajouter une règle concernant les divisions pavillonnaires permettra à ces communes et au territoire d'Est Ensemble de disposer d'un outil pour agir contre ces divisions pavillonnaires dans le cadre de la lutte de l'habitat indigne..

AXE 2 : La ville mixte et productive

a. Outils de mixité sociale et de qualité de l'habitat

Rajout des zones UR dans les dispositions concernant les gabarits de construction (Montreuil)

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

Dispositions en zones UC et UM de Bagnolet et Montreuil, en zones UC, UM et UR de Bobigny et en zones UC, UM, UR et UH de Romainville :

- La *hauteur* des constructions ne peut excéder une *hauteur* équivalente à la distance comptée horizontalement jusqu'au point d'*alignement opposé*, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de 3 mètres.
- Cette disposition ne s'applique pas pour les sentes identifiées sur le document graphique.

Proposition de modification en modification 3 :

Dispositions en zones UC et UM de Bagnolet, en zones UC, UM et UR de Bobigny et Montreuil et en zones UC, UM, UR et UH de Romainville :

- La *hauteur* des constructions ne peut excéder une *hauteur* équivalente à la distance comptée horizontalement jusqu'au point d'*alignement opposé*, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de 3 mètres.
- Cette disposition ne s'applique pas pour les sentes identifiées sur le document graphique.

Justification de la modification :

Comme pour les zones UC et UM, les zones UR autorisent de grandes hauteurs. Dans le cadre de la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain il est nécessaire que ces hauteurs soient graduées avec un prospect pour permettre une bonne libération nocturne de la chaleur accumulée.

AXE 2 : La ville mixte et productive

a. Outils de mixité sociale et de qualité de l'habitat

359

Rajout des zones UR dans les dispositions concernant les gabarits de construction

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

2. Dispositions spécifiques concernant les hauteurs des constructions en limite de zone :

Si le tronçon de voie constitue une limite entre la zone UC ou UM et la zone UH :

Les constructions à destination d'*habitation* situées dans une *bande principale* ou à défaut dans une profondeur de 16 mètres à partir de l'*alignement* donnant sur une voie ou partie de voie d'une largeur inférieure à 30 mètres constituant une limite avec la zone UH et située en face de cette dernière ont une hauteur maximum limitée à :

- **13 mètres maximum (a)**
- **16 mètres maximum** soit l'équivalent d'une construction R+4 pour les constructions à destination autre que l'*habitation* **(b)**

Proposition de modification en modification 3 :

2. Dispositions spécifiques concernant les hauteurs des constructions en limite de zone :

Si le tronçon de voie constitue une limite entre la zone UC, UM **ou UR** et la zone UH :

Les constructions à destination d'*habitation* situées dans une *bande principale* ou à défaut dans une profondeur de 16 mètres à partir de l'*alignement* donnant sur une voie ou partie de voie d'une largeur inférieure à 30 mètres constituant une limite avec la zone UH et située en face de cette dernière ont une hauteur maximum limitée à :

- **13 mètres maximum (a)**
- **16 mètres maximum** soit l'équivalent d'une construction R+4 pour les constructions à destination autre que l'*habitation* **(b)**

Ces dispositions ne permettent pas de dépasser les limites de hauteurs établies par la zone ou les filets de hauteurs.

Justification de la modification :

De nombreuses zones UR de grande hauteur sont situées en limite de zone UH. Dans le but d'assurer une transition urbaine et paysagère de qualité entre les zones, une gradation des hauteurs est nécessaire.

Suite à une reprise des hauteurs spécifiques de certaines zones, les hauteurs autorisées sont plus basses que les règles spécifiques de gradation (se traduisant graphiquement par des filets de hauteur). Pour ne pas que cette règle spécifique permette une interprétation autorisant une hauteur supérieure à celle de la zone, il est nécessaire de rajouter une phrase pour cadrer les hauteurs et simplifier l'instruction.

AXE 2 : La ville mixte et productive

a. Outils de mixité sociale et de qualité de l'habitat

359

Rajout des zones UR dans les dispositions concernant les gabarits de construction

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

Dispositions en zones UC, UM :

- Si la **limite séparative** constitue une limite entre la zone UC, UM et la zone UH :
 - Dans une bande de 8 mètres comptée **perpendiculairement à cette limite**, les constructions doivent observer une *hauteur* limitée à **10 mètres** maximum soit l'équivalent d'une construction **R+2 ou inférieure ou égale** à la **construction existante** sur le *terrain* limitrophe classé en zone UH.
 - Dans une bande comprise entre 8 et 18 mètres comptées **perpendiculairement à cette limite**, les constructions doivent observer une *hauteur* limitée à **13 mètres** maximum soit l'équivalent d'une construction **R+3 ou inférieure ou égale** à la **construction existante** sur le *terrain* limitrophe classé en zone UH.

Proposition de modification en modification 3 :

Dispositions en zones UC, UM et UR :

- Si la **limite séparative** constitue une limite entre la zone UC, UM **ou UR** et la zone UH :
 - Dans une bande de 8 mètres comptée **perpendiculairement à cette limite**, les constructions doivent observer une *hauteur* limitée à **10 mètres** maximum soit l'équivalent d'une construction **R+2 ou inférieure ou égale** à la **construction existante** sur le *terrain* limitrophe classé en zone UH.
 - Dans une bande comprise entre 8 et 18 mètres comptées **perpendiculairement à cette limite**, les constructions doivent observer une *hauteur* limitée à **13 mètres** maximum soit l'équivalent d'une construction **R+3 ou inférieure ou égale** à la **construction existante** sur le *terrain* limitrophe classé en zone UH.

Ces dispositions ne permettent pas de dépasser les limites de hauteurs établies par la zone ou les filets de hauteurs.

Justification de la modification :

De nombreuses zones UR de grande hauteur sont situées en limite de zone UH. Dans le but d'assurer une transition urbaine et paysagère de qualité entre les zones, une gradation des hauteurs est nécessaire.

Suite à une reprise des hauteurs spécifiques de certaines zones, les hauteurs autorisées sont plus basses que les règles spécifiques de gradation (se traduisant graphiquement par des filets de hauteur). Pour ne pas que cette règle spécifique permette une interprétation autorisant une hauteur supérieure à celle de la zone, il est nécessaire de rajouter une phrase pour cadrer les hauteurs et simplifier l'instruction.

AXE 2 : La ville mixte et productive

a. Outils de mixité sociale et de qualité de l'habitat

11

Ajout suite à une incohérence

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

Pour la zone UC :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	Dans toutes les communes		

Pour la zone UM :

Logement	À Bagnolet, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, 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 40m ² (au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme).
----------	--	--	---

Proposition de modification en modification 3 :

Pour la zone UC :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	Dans toutes les communes		Au Pré Saint-Gervais, pour les rez-de-chaussée, se référer aux plans/dispositions graphiques (linéaires autorisant le logement en RDC)

Pour la zone UM :

Logement	À Bagnolet, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville		À Bobigny, Montreuil et à Bondy , à condition que les constructions ou les divisions de constructions existantes comprennent un minimum de 50 % de logements de plus de 40m ² (au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme). Au Pré Saint-Gervais, pour les rez-de-chaussée, se référer aux plans/dispositions graphiques (linéaires autorisant le logement en RDC)
----------	--	--	--

Justification de la modification :

Rectification d'une incohérence entre les dispositions écrites et graphiques : les dispositions graphiques prévoient un autorisant les logements en rez-de-chaussée au Pré-Saint-Gervais, ce qui n'était pas repris dans les fiches d'identité des zones.

AXE 2 : La ville mixte et productive

a. Outils de mixité sociale et de qualité de l'habitat

301

Compléments à l'OAP thématique habitat

Pièce concernée et numéro :

- 4.1 OAP thématique Habitat

Compléments ajoutés à la modification 3 :

Développer des espaces communs appropriables

- Identifier de manière détaillée les modes de gestion des espaces communs, avec une estimation des charges.
- Développer et intégrer dans le projet, dans la mesure du possible, des espaces à usages communs (buanderies, ateliers, salles de jeux,...)
- Définir l'usage des différents espaces extérieurs (jardins partagés, espaces de jeux pour les enfants, espaces de repos,...) et prévoir les aménagements adéquats
- Localiser et concevoir les espaces de jardin en maximisant leur ensoleillement (ensoleillé hiver comme été et devant être abrité du vent). Se reporter également à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Environnement concernant le traitement des espaces verts et de l'éclairage extérieur.
- Sauf à prévenir une forte complexification de gestion ou un renchérissement significatif des coûts de gestion, chercher à limiter la taille des copropriétés à 60 logements.
- Afin de favoriser une desserte des logements à taille humaine, chaque pallier devra être limité à la desserte de 5 logements, dans la mesure du possible
- Travailler à la localisation et la conception des locaux de services (locaux vélo/poussettes, locaux de gestion des déchets,...) de façon à permettre leur usage quotidien par l'ensemble des résidents, de la manière la plus simple possible. Les locaux doivent être adaptés à l'accueil des vélos et des poussettes.
- Envisager une convertibilité des places de stationnements véhicule motorisé obligatoire en places de stationnements vélos afin de s'adapter à l'évolution possible des parts modales.
- Réfléchir à des espaces de type "conciergerie" ou "services" destinés à la livraison à l'échelle des nouveaux quartiers et à de petits espaces pour la réception des colis (tels que des consignes automatiques par exemple) à l'échelle des nouveaux bâtiments.
- Prévenir la complexité de gestion : limites claires entre parties privatives et communes, accessibilité des espaces communs et entretien peu coûteux.



Justification de la modification :

Trois orientations sont ajoutées dans la section "Qualité de l'habitat" de l'OAP dans le but de mieux anticiper la gestion des futures copropriétés (limitation de taille, séparation espaces communs et privés...).

AXE 2 : La ville mixte et productive

b. Nouvelles sous destinations

302

Intégration de la nouvelle sous-destination "Lieux de culte"

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

- Pas de dispositions

Proposition de modification en modification 3 :

Lieux de culte

La sous-destination "lieux de culte" recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

Inclut :

- Équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...)

Justification de la modification :

Cette modification vise à réglementer la nouvelle sous-destination "Lieux de culte" créée par le décret du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations pouvant être réglementées par les PLU(i). La définition est ainsi intégrée au dictionnaire présentant les destinations et sous-destinations.

Intégration de la nouvelle sous-destination "Lieux de culte"

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

Autres équipements recevant du public

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Inclut :

- Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples, ...) pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Proposition de modification en modification 3 :

Autres équipements recevant du public

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment ~~les lieux de culte,~~ les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Inclut :

- Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, ~~pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples, ...)~~ pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Justification de la modification :

En conséquence de la création de la sous-destination "lieux de culte" par le décret du 22 mars 2023, leur inscription au sein de la sous-destination "autres équipements recevant du public", devenue obsolète, est supprimée de la définition inscrite au dictionnaire.

AXE 2 : La ville mixte et productive

b. Nouvelles sous destinations

302

Intégration de la nouvelle sous-destination "Lieux de culte"

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

- Pas de dispositions

Proposition de modification en modification 3 :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
• En zone UC			
Lieux de culte	Dans toutes les communes		
• En zone UM			
Lieux de culte	Bagnolet, Bobigny, Noisy-le-Sec, Le pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil Pantin, Romainville	A Bondy	
• En zone UR			
Lieux de culte	Dans toutes les communes		
• En zone UH			
Lieux de culte	Aux Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec	A Bagnolet, Bondy, Pantin, Le Pré-Saint-Gervais	A Bobigny, Romainville, à condition de constituer une extension ou une surélévation de constructions édifiées de manière régulière et dans la limite de 50% de surface de plancher supplémentaire.
• En zone UA			
Lieux de culte	Aux Lilas, Montreuil,	Bagnolet, Bobigny, Bondy, Noisy-le-Sec, Le pré-Saint-Gervais, Pantin, Romainville	
• En zone UE			
Lieux de culte	Aux Lilas, Montreuil	Bagnolet, Bobigny, Bondy, Noisy-le-Sec, Le pré-Saint-Gervais, Pantin, Romainville	

Par ailleurs, les lieux de culte sont interdits en zones A et N. Au sein des zones UP, ils sont autorisés ou interdit au même titre que les autres équipements recevant du public.

Justification de la modification :

Réglementation d'une nouvelle sous-destination créée par décret en 2023

AXE 2 : La ville mixte et productive

b. Nouvelles sous destinations

303

Intégration de la nouvelle sous-destination "Cuisines dédiées à la vente en ligne"

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

- Pas de dispositions

Proposition de modification en modification 3 :

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES

Cuisine dédiée à la vente en ligne

La sous-destination "cuisine dédiée à la vente en ligne" recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Justification de la modification :

Cette modification vise à réglementer la nouvelle sous-destination "Cusines dédiées à la vente en ligne" créée par le décret du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations pouvant être réglementées par les PLU(i). A noter que le décret a également modifié le titre de la destination en intégrant la notion de secteurs « primaires ».

La définition est ainsi intégrée au dictionnaire présentant les destinations et sous-destinations.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

b. Nouvelles sous destinations

303

Intégration de la nouvelle sous-destination "Cuisines dédiées à la vente en ligne"

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

- Pas de dispositions

Proposition de modification en modification 3 :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
• En zone UC			
Cuisines dédiées à la vente en ligne		Dans toutes les communes	
• En zone UM			
Cuisines dédiées à la vente en ligne		Dans toutes les communes	
• En zone UR			
Cuisines dédiées à la vente en ligne		Dans toutes les communes	
• En zone UH			
Cuisines dédiées à la vente en ligne		Dans toutes les communes	
• En zone UA			
Cuisines dédiées à la vente en ligne		A Bagnolet, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Pantin, Romainville A Montreuil au sein du secteur UA2 et UA3	A Bondy et Noisy-le-Sec à condition d'être situé à plus de 25 mètres de la limite avec une autre zone. A Montreuil en UA1 à condition d'être situé à plus de 25 mètres de la limite avec une autre zone.
• En zone UE			
Cuisines dédiées à la vente en ligne		Dans toutes les communes	

Par ailleurs, les cuisines dédiées à la vente en ligne sont interdites en zones A et N et UP.

Justification de la modification :

Par suite de l'intégration de la nouvelle sous-destination « Cuisines dédiées à la vente en ligne », celle-ci est réglementée dans chacune des zones du PLUi en poursuivant un objectif d'évitement des nuisances potentiellement générées par ces activités.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

b. Nouvelles sous destinations

304

Intégration de la nouvelle sous-destination « Autres hébergements touristiques » (1/5)

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

Hébergement hôtelier et touristique

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement et plus sont comprises dans cette sous-destination.

Inclut :

- Tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinés à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)
- Les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.

Proposition de modification en modification 3 :

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES

Hôtel

La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services

Inclut :

- Tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)

AXE 2 : La ville mixte et productive

b. Nouvelles sous destinations

304

Intégration de la nouvelle sous-destination « Autres hébergements touristiques » (2/5)

Proposition de modification en modification 3 (suite) :

Autres hébergements touristiques

La sous-destination “ autres hébergements touristiques ” recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Inclut :

- Les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
- Les chambres d’hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13).
- Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l’article 261-D du code général des impôts.

Justification de la modification :

Cette modification vise à préciser la sous-destination « Hôtel » et a créé celle « Autres hébergements touristiques » créée par le décret du 31 janvier 2020 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations pouvant être réglementées par les PLU(i). Les définitions sont ainsi ajustées au dictionnaire présentant les destinations et sous-destinations.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

b. Nouvelles sous destinations

304

Intégration de la nouvelle sous-destination "Autres hébergements touristiques« (3/5)

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

- Pas de dispositions

Proposition de modification en modification 3 :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
---------------------------------------	----------	----------	----------------------------

- En zone UC

Hôtels	Dans toutes les communes		
Autres hébergements touristiques	Bagnolet,, Noisy-le-Sec, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil	A Bobigny, Bondy, Pantin et Romainville	Aux Lilas, à condition : • qu'ils ne se trouvent pas le long des linéaires identifiés sur le document graphique ; • en dehors de ces linéaires, que les locaux ne soient pas situés à rez-de-chaussée, hormis s'il s'agit de locaux d'habitation ; • en dehors de ces linéaires, que les locaux ne soient pas à sous destination initiale d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, y compris en étage.

- En zone UM

Hôtels	Dans toutes les communes		
Autres hébergements touristiques	Bagnolet, Noisy-le-Sec, Le Pré-Saint-Gervais	A Bobigny, Bondy, Montreuil, Pantin et Romainville	Aux Lilas, à condition : • qu'ils ne se trouvent pas le long des linéaires identifiés sur le document graphique ; • en dehors de ces linéaires, que les locaux ne soient pas situés à rez-de-chaussée, hormis s'il s'agit de locaux d'habitation ; • en dehors de ces linéaires, que les locaux ne soient pas à sous destination initiale d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, y compris en étage.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

b. Nouvelles sous destinations

304

Intégration de la nouvelle sous-destination "Autres hébergements touristiques« (4/5)

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Proposition de modification en modification 3 :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
---------------------------------------	----------	----------	----------------------------

- En zone UR

Hôtels	Bagnolet, Bobigny, Bondy, Noisy-le-Sec, Les Lilas, Montreuil, Pantin, Romainville	Au Pré Saint-Gervais	
Autres hébergements touristiques	Bagnolet, Bondy, Noisy-le-Sec,	A Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Pantin et Romainville	Aux Lilas, à condition : • qu'ils ne se trouvent pas le long des linéaires identifiés sur le document graphique ; • en dehors de ces linéaires, que les locaux ne soient pas situés à rez-de-chaussée, hormis s'il s'agit de locaux d'habitation ; • en dehors de ces linéaires, que les locaux ne soient pas à sous destination initiale d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, y compris en étage.

- En zone UH

Hôtels	Aux Lilas, Montreuil	À Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville	À Bagnolet, à condition de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage.
Autres hébergements touristiques	Au Pré Saint-Gervais	A Bagnolet, Bobigny, Bondy, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville	Aux Lilas, à condition : • qu'ils ne se trouvent pas le long des linéaires identifiés sur le document graphique ; • en dehors de ces linéaires, que les locaux ne soient pas situés à rez-de-chaussée, hormis s'il s'agit de locaux d'habitation ; • en dehors de ces linéaires, que les locaux ne soient pas à sous destination initiale d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, y compris en étage.

- En zone UA

Hôtels	À Bagnolet, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Pantin, Romainville	À Montreuil, Noisy-le-Sec	À Bobigny, à condition d'être implantées le long de tènements fonciers accessibles depuis l'avenue Barbusse.
Autres hébergements touristiques		Dans toutes les communes	

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

b. Nouvelles sous destinations

304

Intégration de la nouvelle sous-destination "Autres hébergements touristiques« (5/5)

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Proposition de modification en modification 3 :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
---------------------------------------	----------	----------	----------------------------

- En zone UA

Hôtels	À Bagnolet, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Pantin, Romainville	À Montreuil, Noisy-le-Sec	À Bobigny, à condition d'être implantées le long de tenements fonciers accessibles depuis l'avenue Barbusse.
Autres hébergements touristiques		Dans toutes les communes	

- En zone UE

Hôtels		À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Noisy Le Sec, Pantin, Romainville	À Montreuil, à condition d'établissements hôteliers déjà existants en UE et en activité.
Autres hébergements touristiques		Dans toutes les communes	

Par ailleurs, les autres hébergements touristiques sont interdits en zones A et N et UP.

Justification de la modification :

Réglementation d'une nouvelle sous-destination créée par décret en 2023

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

AXE 2 : La ville mixte et productive

b. Nouvelles sous destinations

Faire bénéficier aux lieux de culte les mêmes règles de constructibilité que les équipements d'intérêt collectif et services publics

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Proposition de modification en modification 3 :

Dispositions concernant :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- L'implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Identification de l'état existant :

- Il n'est pas fixé de règle pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics** hormis pour les *autres équipements recevant du public*.
- Il n'est pas fixé de règle :
 - pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics** hormis pour les *lieux de culte* et les *autres équipements recevant du public* ;
 - pour les travaux (réhabilitation, rénovation ...) réalisés sur des constructions existantes ;
 - entre deux constructions annexes ;
 - entre une construction annexe et une construction principale ;
 - dans d'un projet qui permet la préservation ou la reconstitution d'immeubles repérés au titre du patrimoine.

Proposition de modification en modification 3 :

- Il n'est pas fixé de règle pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics** hormis pour *les lieux de culte* et les *autres équipements recevant du public*.

Sur la commune de Montreuil

- Il n'est pas fixé de règle pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics** hormis les *autres équipements recevant du public*.

- Il n'est pas fixé de règle :
 - pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics** hormis pour les *lieux de culte* et les *autres équipements recevant du public* ;
 - pour les travaux (réhabilitation, rénovation ...) réalisés sur des constructions existantes ;
 - entre deux constructions annexes ;
 - entre une construction annexe et une construction principale ;
 - dans d'un projet qui permet la préservation ou la reconstitution d'immeubles repérés au titre du patrimoine.

Sur la commune de Montreuil

- Il n'est pas fixé de règle pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics** hormis les *autres équipements recevant du public*.

Justification de la modification :

La commune de Montreuil souhaite que les constructions à destination de "lieux de culte" puissent avoir un régime juridique semblable aux équipements publics d'intérêt collectif et services publics et ainsi bénéficier de règles de constructibilité plus favorables que les constructions soumises au régime de droit commun déterminé par les indices de chaque zone.

AXE 2 : La ville mixte et productive

b. Nouvelles sous destinations

Faire bénéficier aux lieux de culte les mêmes règles de constructibilité que les équipements d'intérêt collectif et services publics

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Proposition de modification en modification 3 :

Dispositions concernant :

- L'emprise au sol des constructions et la nature en ville

Identification de l'état existant :

Pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics (à l'exception des *autres équipements recevant du public*) :

- L'*emprise au sol* des constructions est limitée à **80%** maximum de la superficie du *terrain*.
- Une part de **35%** minimum de la superficie du *terrain* doit être traitée en *coefficient de biotope*. Dans le secteur UEj, en cas de constructions existantes non conformes aux règles de coefficient de biotope à la date d'approbation du PLUi (04/02/2020), tout projet sur l'unité foncière considérée devra aboutir à un coefficient de biotope au moins équivalent à la situation d'origine.

Proposition de modification en modification 3 :

Pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics (à l'exception des *lieux de culte* et des *autres équipements recevant du public*) :

- L'*emprise au sol* des constructions est limitée à **80%** maximum de la superficie du *terrain*.
- Une part de **35%** minimum de la superficie du *terrain* doit être traitée en *coefficient de biotope*. Dans le secteur UEj, en cas de constructions existantes non conformes aux règles de coefficient de biotope à la date d'approbation du PLUi (04/02/2020), tout projet sur l'unité foncière considérée devra aboutir à un coefficient de biotope au moins équivalent à la situation d'origine.

Sur la commune des Lilas

- Les dispositions ci-dessus s'appliquent également aux sous-destination « *lieux de culte* » et « *Autres équipements recevant du public* »

Sur la commune de Montreuil

- Les dispositions ci-dessus s'appliquent également à la sous-destination « *lieux de culte* »

Justification de la modification :

La commune de Montreuil souhaite que les constructions à destination de "lieux de culte" puissent avoir un régime juridique semblable aux équipements publics d'intérêt collectif et services publics et ainsi bénéficier de règles de constructibilité plus favorables que les constructions soumises au régime de droit commun déterminé par les indices de chaque zone. Cela permettrait de retrouver la position de la Ville qui était la sienne lorsque le Plan local d'urbanisme communal était en vigueur avant le Plan local d'urbanisme intercommunal. Idem pour la commune des Lilas, en intégrant également la sous-destination : « autres équipements recevant du public ».

AXE 2 : La ville mixte et productive

b. Nouvelles sous destinations

Faire bénéficier aux lieux de culte les mêmes règles de constructibilité que les équipements d'intérêt collectif et services publics

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Proposition de modification en modification 3 :

Dispositions concernant :

- La hauteur des constructions

Identification de l'état existant :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services public à l'exception des *autres équipements recevant du public* sous réserve de leur bonne insertion paysagère et urbaine.

Proposition de modification en modification 3 :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services public à l'exception des *lieux de culte et des autres équipements recevant du public* sous réserve de leur bonne insertion paysagère et urbaine.

Sur la commune de Montreuil

- Les dispositions ci-dessus s'appliquent également à la sous-destination « *lieux de culte* »

Justification de la modification :

La commune de Montreuil souhaite que les constructions à destination de "lieux de culte" puissent avoir un régime juridique semblable aux équipements publics d'intérêt collectif et services publics et ainsi bénéficier de règles de constructibilité plus favorables que les constructions soumises au régime de droit commun déterminé par les indices de chaque zone. Cela permettrait de retrouver la position de la Ville qui était la sienne lorsque le Plan local d'urbanisme communal était en vigueur avant le Plan local d'urbanisme intercommunal.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

b. Nouvelles sous destinations

Faire bénéficier aux lieux de culte les mêmes règles de constructibilité que les équipements d'intérêt collectif et services publics

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Proposition de modification en modification 3 :

Dispositions concernant :

- La nature en ville

Identification de l'état existant :

Pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics (à l'exception des lieux de culte et des autres équipements recevant du public) :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% maximum de la superficie du terrain.
- Une part de 35% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope. Dans le secteur UEj, en cas de constructions existantes non conformes aux règles de coefficient de biotope à la date d'approbation du PLUi (04/02/2020), tout projet sur l'unité foncière considérée devra aboutir à un coefficient de biotope au moins équivalent à la situation d'origine.

Proposition de modification en modification 3 :

Pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics (à l'exception des lieux de culte et des autres équipements recevant du public) :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% maximum de la superficie du terrain.
- Une part de 35% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope. Dans le secteur UEj, en cas de constructions existantes non conformes aux règles de coefficient de biotope à la date d'approbation du PLUi (04/02/2020), tout projet sur l'unité foncière considérée devra aboutir à un coefficient de biotope au moins équivalent à la situation d'origine.

Sur la commune de Montreuil

Pour les constructions correspondant à la sous-destination de lieux de culte :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 80 % maximum de la superficie du terrain
- Une part de 35 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope.

Sur la commune des Lilas

Les dispositions ci-dessus s'appliquent pour l'ensemble des équipements d'intérêt collectif et services publics, les sous destinations lieu de culte et autres équipements recevant du public incluses.

Justification de la modification :

La commune de Montreuil souhaite que les constructions à destination de "lieux de culte" puissent avoir un régime juridique semblable aux équipements publics d'intérêt collectif et services publics et ainsi bénéficier de règles de constructibilité plus favorables que les constructions soumises au régime de droit commun déterminé par les indices de chaque zone. Cela permettrait de retrouver la position de la Ville qui était la sienne lorsque le Plan local d'urbanisme communal était en vigueur avant le Plan local d'urbanisme intercommunal. Idem sur la commune des Lilas en incluant également les autres équipements recevant du public.

AXE 2 : La ville mixte et productive

b. Nouvelles sous destinations

Interdire la sous destination hébergement touristique des linéaires actifs et des linéaires de commerces et services

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Proposition de modification en modification 3 :

Dispositions concernant :

- La hauteur des constructions

Identification de l'état existant :

Linéaire actif

Sur « les linéaires actifs » 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 ne peuvent être à destination d'*habitation*, 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.

Le long de ces linéaires actifs, l'extension de construction présentant un rez-de-chaussée à destination d'*habitation* existante est autorisée.

Linéaire de commerce et d'activité de services

Sur les « Linéaire de commerce et d'activité de services » 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 commerce et activités de service 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.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés.

L'extension de construction présentant un rez-de-chaussée à destination d'*habitation* existante est autorisée, **hormis sur le territoire de la commune des Lilas.**

Justification de la modification :

Cette modification vise à garantir la vocation commerciale et la présence d'activités sur ces linéaires, permettant de les animer.

Proposition de modification en modification 3 :

Linéaire actif

Sur « les linéaires actifs » 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 ne peuvent être à destination d'*habitation* **ou d'autres hébergement touristique**, 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.

Le long de ces linéaires actifs, l'extension de construction présentant un rez-de-chaussée à destination d'*habitation* existante est autorisée.

Linéaire de commerce et d'activité de services

Sur les « Linéaire de commerce et d'activité de services » 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 commerce et activités de service hors **autres hébergement touristique** et 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.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés.

L'extension de construction présentant un rez-de-chaussée à destination d'*habitation* existante est autorisée, **hormis sur le territoire de la commune des Lilas.**

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

c. Outils de mixité fonctionnelle du tissu urbain

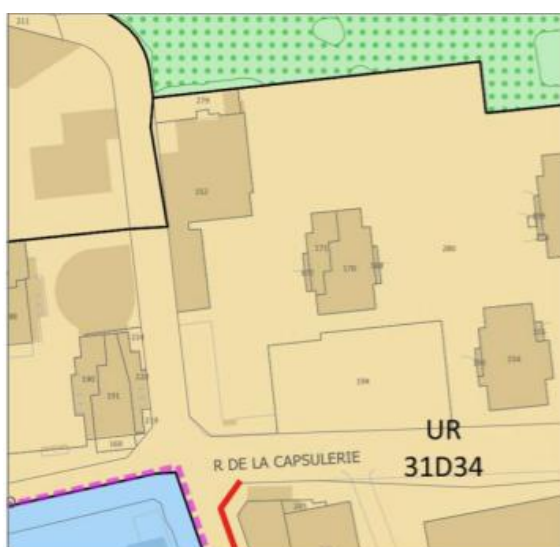
507

Création d'une zone URx

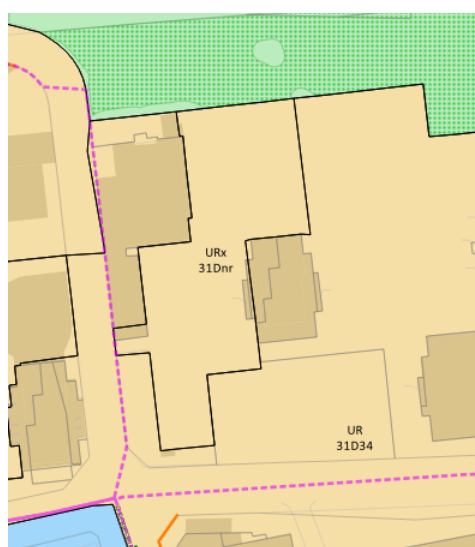
Pièce concernée et numéro :

- 6.2 Plan de zonage Bagnolet

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :		
Entrepôt		À Pantin

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :		
Entrepôt	Au sein du secteur URx	À Pantin

Justification de la modification :

Création d'un sous-secteur UR

Un indice « x » est ajouté sur une portion de la zone UR, comprenant les mêmes destinations et sous-destinations autorisées que la zone UR mais où la destination « Entrepôt » est ajoutée en autorisation sans conditions d'être liée à une activité présente sur site.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

c. Outils de mixité fonctionnelle du tissu urbain

Simplification des typologies de linéaires commerciaux

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

Linéaires identifiés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme		
Type de linéaire	Objectif du linéaire	Symbologie
Linéaire actif (où les rez-de-chaussée ont vocation à accueillir des destinations autres que l'habitation)	A créer (s'applique à toute construction et tout changement de destination)	
	A protéger (s'applique principalement aux changements de destination)	
Linéaire de commerce et d'activité de services (où les rez-de-chaussée ont vocation à accueillir des commerces et activités de services)	A créer (s'applique à toute construction et tout changement de destination)	
	A protéger (s'applique principalement aux changements de destination)	
	Autorisé (permet des destinations en RDC interdites par ailleurs dans la zone de manière globale ou à RDC)	
Linéaire commercial (où les rez-de-chaussée ont vocation à accueillir des commerces)	A créer (s'applique à toute construction et tout changement de destination)	
	A protéger (s'applique à toute construction et tout changement de destination)	
Linéaire où le logement est autorisé à rez-de-chaussée	Autorisé (permet des destinations en RDC interdites par ailleurs dans la zone de manière globale ou à RDC)	

AXE 2 : La ville mixte et productive

c. Outils de mixité fonctionnelle du tissu urbain

Simplification des typologies de linéaires commerciaux

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Proposition de modification en modification 3 :

Linéaires identifiés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme		
Type de linéaire	Objectif du linéaire	Symbologie
Linéaire actif (où les rez-de-chaussée ont vocation à accueillir des destinations autres que l'habitation)	(s'applique à toute construction et tout changement de destination)	
Linéaire de commerce et d'activité de services (où les rez-de-chaussée ont vocation à accueillir des commerces et activités de services)	A créer (s'applique à toute construction et tout changement de destination)	
	Autorisé (permet des destinations en RDC interdites par ailleurs dans la zone de manière globale ou à RDC)	
Linéaire commercial (où les rez-de-chaussée ont vocation à accueillir des commerces)	(s'applique à toute construction et tout changement de destination)	
Linéaire où le logement est autorisé à rez-de-chaussée	(permet des destinations en RDC interdites par ailleurs dans la zone de manière globale ou à RDC)	

Justification de la modification :

Cette simplification permet de clarifier la règle et de faciliter l'instruction des permis le long de ces linéaires, tout en renforçant leur pérennisation.

AXE 2 : La ville mixte et productive

c. Outils de mixité fonctionnelle du tissu urbain

Ajustement des linéaires commerciaux

Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan de zonage Est Ensemble

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Des linéaires sont ajoutés pour conforter et densifier la présence commerciale dans plusieurs secteurs du territoire. Par ailleurs, plusieurs linéaires actifs existants changent de catégorie pour être classés en linéaires de commerces et d'activités de services afin de restreindre les destinations possibles le long de ces linéaires dans le but d'assurer leur participation à l'animation de la ville, notamment l'animation commerçante. Dans d'autres secteurs du territoire, les linéaires sont modifiés pour passer en catégorie « linéaires actifs » afin d'apporter plus de souplesse aux programmes dans des secteurs où la commercialité n'est pas aisée.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

c. Outils de mixité fonctionnelle du tissu urbain

510

Ajustement des linéaires commerciaux

Pièce concernée et numéro :

- 6.2 Plan de zonage Bagnolet

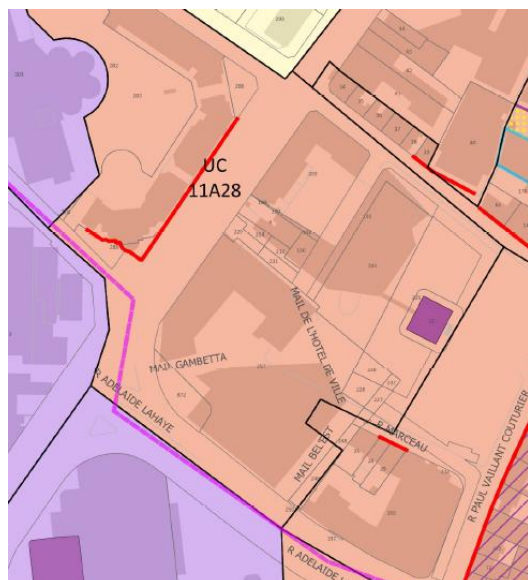
Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Suppression de linéaire localisé par erreur à l'emplacement d'un square.



Ajout de linéaires commerciaux dans les rues du centre-ville (Avenue Gambetta, angle de la rue Hoche et de l'avenue Gambetta, Place Salvador Allende, Allée Rosa Parks) : commerces implantés récemment avec la réalisation de la ZAC Benoit Hure

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

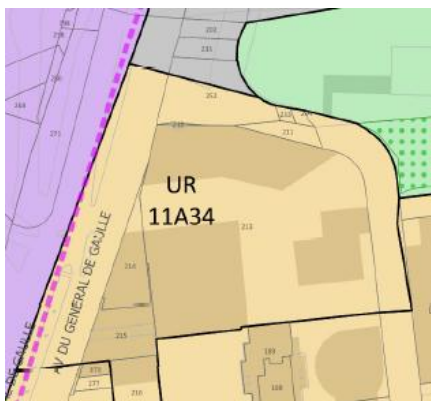
AXE 2 : La ville mixte et productive

c. Outils de mixité fonctionnelle du tissu urbain

510

Ajustement des linéaires commerciaux

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



angle de la rue Robespierre et de l'avenue Charles de Gaulle : commerces implantés récemment avec la réalisation des immeubles



Ajout de linéaires angles des rue Robespierre, de l'Avenir et de la Liberté : souhait de densifier la présence commerciale dans la rue Robespierre en cas de mutation ou de réhabilitation

Justification de la modification :

Des linéaires sont ajoutés pour conforter et densifier la présence commerciale dans plusieurs secteurs de la ville. Par ailleurs, plusieurs linéaires actifs existants changent de catégorie pour être classés en linéaires de commerces et d'activités de services afin de restreindre les destinations possibles le long de ces linéaires dans le but d'assurer leur participation à l'animation de la ville, notamment l'animation commerciale.

AXE 2 : La ville mixte et productive

c. Outils de mixité fonctionnelle du tissu urbain

87

Ajustement des linéaires commerciaux

Pièce concernée et numéro :

- 6.3 Plan de zonage Bobigny

Identification de l'état existant :



— Linéaire de commerces —

Proposition de modification en modification 3 :



— Linéaire actif

Justification de la modification :

Les linéaires de Bobigny sont classés de linéaires de commerces à linéaires actifs pour apporter davantage de souplesse dans des secteurs où la commercialité des cellules n'est pas forcément assurée.

Ajustement des linéaires commerciaux

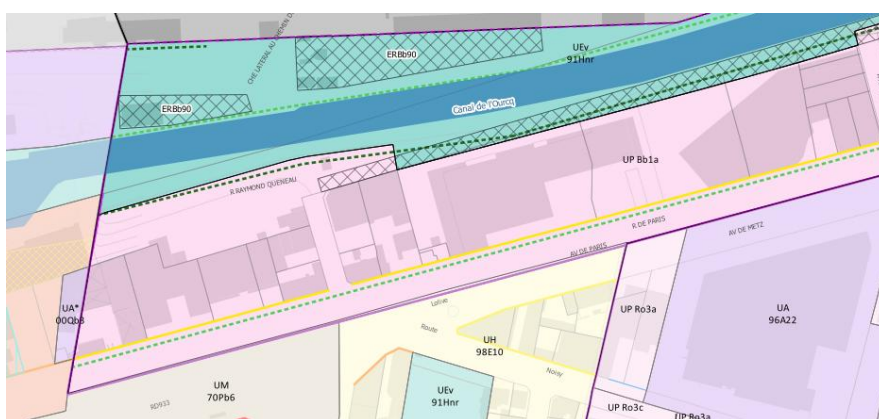
Pièce concernée et numéro :

- 6.3 Plan de zonage Bobigny

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



- Linéaire actif

Justification de la modification :

La définition du linéaire actif vise à homogénéiser les prescriptions à l'échelle du périmètre de la ZAC, en cohérence avec l'ambition du secteur « Raymond Queneau ».

Ajustement des linéaires commerciaux

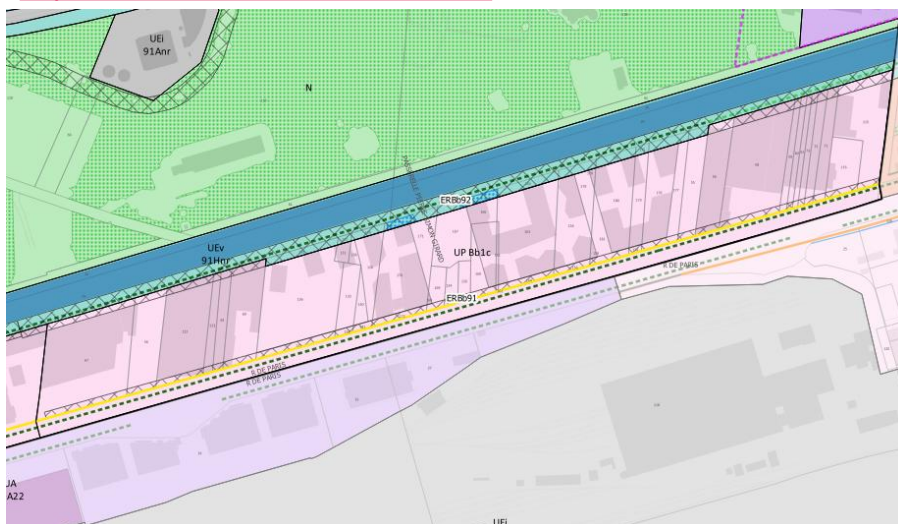
Pièce concernée et numéro :

- 6.3 Plan de zonage Bobigny

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

La définition du linéaire actif vise à homogénéiser les prescriptions à l'échelle du périmètre de la ZAC, en cohérence avec l'ambition du secteur « Raymond Queneau ».

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

c. Outils de mixité fonctionnelle du tissu urbain

Ajustement des linéaires commerciaux

Pièce concernée et numéro :

- 6.8 Plan de zonage Noisy-le-Sec

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Au regard de l'évolution du projet urbain, un linéaire commercial est défini le long de deux axes du quartier le long desquels est prévu un développement de l'offre commerciale. Cette offre est en effet à privilégier en rez-de-chaussée des nouveaux lots.

Ajustement des linéaires commerciaux

Pièce concernée et numéro :

- 5. Règlement

Identification de l'état existant :

La *hauteur* minimum sous dalle des rez-de-chaussée actifs doit être de **4 mètres**.

Dans ce cas, la *hauteur* maximum et le gabarit (si dispositif existant) de la construction comprenant un rez-de-chaussée actif peuvent 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.

Proposition de modification en modification 3 :

A Bobigny, Bondy, Noisy-le-Sec et Romainville :

- La *hauteur* minimum sous dalle des rez-de-chaussée actifs doit être de **4 mètres**.

A Bagnolet, Montreuil, au Pré-Saint Gervais et à Pantin :

- La *hauteur* minimum sous dalle des rez-de-chaussée actifs doit être de **3,5 mètres**.

Aux Lilas :

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

~~Dans ce cas,~~ La *hauteur* maximum et le gabarit (si dispositif existant) de la construction **ou partie de construction** comprenant un rez-de-chaussée actif peuvent 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, **et que ce dernier occupe la totalité du rez de chaussée de la construction ou partie de construction concerné.**

Justification de la modification :

Des modifications ont été apportées à la règle concernant la hauteur des rez de chaussée le long des linéaires actifs et commerciaux, afin que la règle soit adaptée à la réalité des tissus urbains mixtes au sein des villes, et afin d'éviter la création de locaux commerciaux au rez de chaussée plus élevé en rapport aux hauteurs de rez de chaussée observées à proximité.

La surhauteur est désormais conditionnée à l'occupation totale du rez de chaussée par un local actif ou commercial pour éviter d'octroyer ce bonus à des constructions qui ne proposeraient qu'une partie du rez de chaussée en commerce ou activité de service (selon la typologie du linéaire).

AXE 2 : La ville mixte et productive

c. Outils de mixité fonctionnelle du tissu urbain

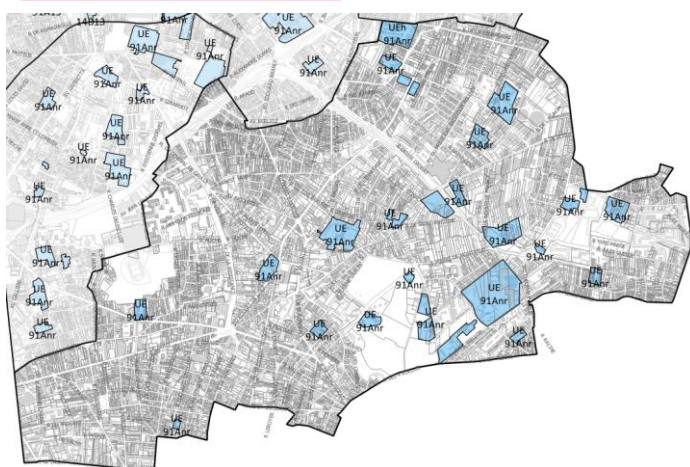
354

Modification du zonage des équipements à Montreuil

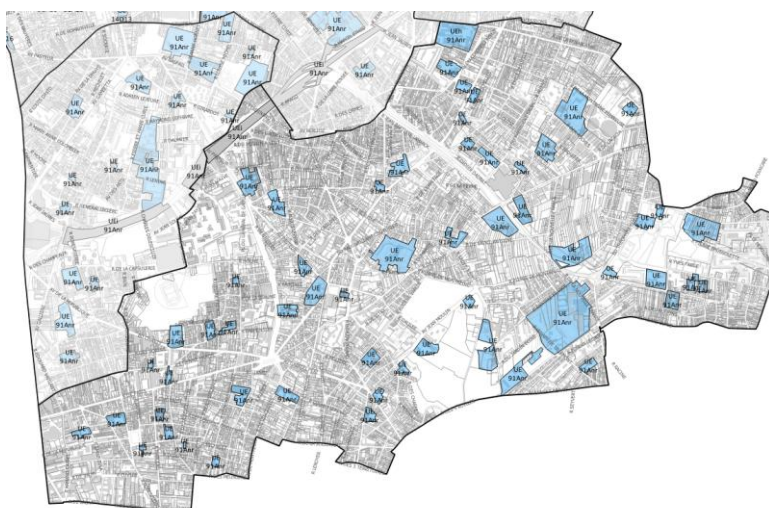
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

L'objectif de ces modifications est de préciser le zonage des secteurs accueillant actuellement des équipements en précisant à l'aide de la zone UE adéquate du PLUi leurs périmètres. Cela vise à assurer la pérennisation de ces sites structurants participant à l'animation de la ville.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

c. Outils de mixité fonctionnelle du tissu urbain

85

Suppression de la restriction de surface pour le commerce autorisé dans la zone UA au droit de l'avenue Barbusse

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

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	À Bagnolet, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville		À Bobigny, à condition que ces constructions soient liées à des projets de transports collectifs souterrains. A Bobigny, à condition d'être implantées le long des tènements fonciers accessibles depuis l'avenue Barbusse, hors constructions développant plus de 500 m² de surface de plancher par unité commerciale. Aux Lilas, à condition que dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage et qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

Proposition de modification en modification 3 :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail	À Bagnolet, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville		À Bobigny, à condition que ces constructions soient liées à des projets de transports collectifs souterrains. A Bobigny, à condition d'être implantées le long des tènements fonciers accessibles depuis l'avenue Barbusse. Aux Lilas, à condition que dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage et qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

Justification de la modification :

Cette limitation de surface ne correspond pas aux besoins du territoire, l'axe de l'avenue Henri Barbusse est identifié comme un secteur pouvant accueillir des fonctions moins spécifiquement orientées vers l'activité productive, tandis que l'activité productive est confortée à l'exclusion du commerce de détail et de l'artisanat dans le cœur de la ZI des Vignes

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

c. Outils de mixité fonctionnelle du tissu urbain

201

Sous destination entrepôt en zone UA

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Entrepôt	À Bondy, 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

Proposition de modification en modification 3 :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Entrepôt	À Bagnolet, Bondy, Les Lilas Montreuil, Pantin, Romainville	Au Pré Saint-Gervais	À Bobigny, à condition de ne pas excéder plus de 30% de la surface de plancher autorisée sur le terrain. À 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. A Montreuil, à condition d'être directement liées au fonctionnement d'activités économiques autorisées sur la zone À Bagnolet, à condition d'être directement liées au fonctionnement d'activités économiques autorisées sur la zone

Justification de la modification :

Souhait de faciliter l'implantation des activités économiques relevant de la sous-destination "Entrepôt" dans les zones UA de Bagnolet.

AXE 2 : La ville mixte et productive

c. Outils de mixité fonctionnelle du tissu urbain

309

Impossibilité de livrer des vitrines avec une devanture provisoire (obligation de pose de vitrines par les promoteurs)

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

Pas de disposition existante.

Proposition de modification en modification 3 :

- Le long des linéaires identifiés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre de devantures provisoires (tels que les carreaux de plâtre et les panneaux en bois ou contreplaqué) sur ces percements est interdite. Les vitrines commerciales doivent être constituées de matériaux pérennes, de qualité. Elles sont sécurisées par un dispositif de type volet métallique.

Justification de la modification :

L'objectif de cette disposition est de garantir l'esthétisme des pieds d'immeubles livrés et la qualité paysagère plus globale des secteurs de projet mais aussi d'éviter le mésusage des pieds d'immeubles et de favoriser l'installation des activités commerciales.

AXE 2 : La ville mixte et productive

c. Outils de mixité fonctionnelle du tissu urbain

308

Evolution de l'OAP thématique économie et commerces

Pièce concernée et numéro :

- 4.1 OAP thématique commerces

Proposition de complément en modification 3 :

Qualité des linéaires et polarités commerciales

- L'installation de locaux techniques en façade le long des linéaires commerciaux et actifs doit être évitée au maximum.

Justification de la modification :

Afin d'éviter l'installation de locaux techniques généralement opaques en rez de chaussée sur rue, qui sont contraires à la volonté d'animation des pieds d'immeubles et d'animation plus générale des linéaires, une orientation qualitative est ajoutée à l'OAP économie et commerces.

Pièce concernée et numéro :

- 4.1 OAP thématique commerces

Proposition de complément en modification 3 :

Qualité des linéaires et polarités commerciales

- ~~• L'installation de locaux techniques en façade le long des linéaires commerciaux et actifs doit être évitée au maximum.~~

Justification de la modification :

Il est proposé la suppression de ce complément car il apparaît incompatible avec d'autres contraintes.

Lilas
17

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

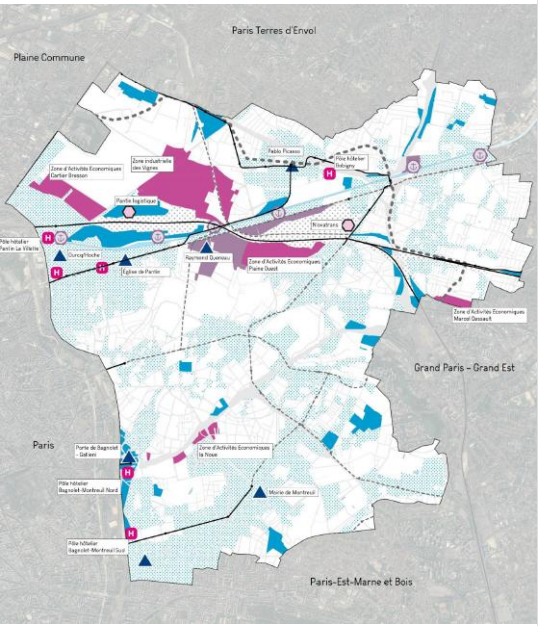
c. Outils de mixité fonctionnelle du tissu urbain

Evolution de l'OAP thématique économie et commerces Dynamique des espaces économiques (1/2)

Pièce concernée et numéro :

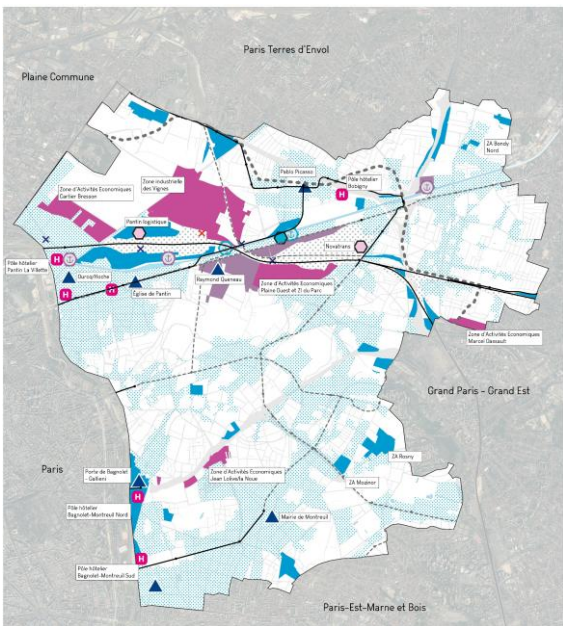
- 4.1 OAP thématique économie

Identification de l'état existant :



- Préserver et conforter les secteurs d'activités
- Requalifier les secteurs d'activités dans le cadre d'un projet d'aménagement
- Requalifier les zones d'activités et améliorer l'insertion urbaine
- Affirmer la vocation tertiaire de certains secteurs du territoire tout en préservant un équilibre avec les autres activités économiques et l'habitat
- Maintenir et conforter une vocation mixte favorable à l'activité économique dans une logique de mixité fonctionnelle et veiller à l'insertion urbaine des activités
- Secteur à forte concentration d'hôtels
- Port d'activité existant à préserver ou à créer
- Site logistique stratégique à conforter
- Conforter les sites logistiques ferroviaires

Proposition de modification en modification 3 :



- Préserver et conforter les secteurs d'activités
- Requalifier les secteurs d'activités dans le cadre d'un projet d'aménagement
- Requalifier les zones d'activités et améliorer l'insertion urbaine
- Affirmer la vocation tertiaire de certains secteurs du territoire tout en préservant un équilibre avec les autres activités économiques et l'habitat
- Maintenir et conforter une vocation mixte favorable à l'activité économique dans une logique de mixité fonctionnelle et veiller à l'insertion urbaine des activités
- Secteur à forte concentration d'hôtels
- Port d'activité actif
- Port d'activité en projet
- Site logistique stratégique à conforter
- Site logistique stratégique en projet
- Conforter les sites logistiques ferroviaires
- Installation terminale embranchée (ITE) active
- Installation terminale embranchée (ITE) inactive

Vocations indicatives des zones d'activités économiques

	Vocation principale indicative
ZI des Vignes Bobigny	Industrie, petit artisanat
ZAE Cartier Bresson Pantin	Industrie, petit artisanat et logistique
ZI Plaine Ouest et ZI du Parc Noisy-le-Sec	Industrie, petit artisanat et logistique
ZA Bondy Nord Bondy	Petite industrie (artis anat) et bureaux support
ZA Marcel Dassault Bondy	Petite industrie (artis anat) et petit bureau
ZA Rosny et Mozinor Montreuil	Petite industrie (artis anat) et bureaux
ZI Jean Lolive / La Noue (Bagnolet - Montreuil)	Petite industrie (artis anat) et bureaux

AXE 2 : La ville mixte et productive

c. Outils de mixité fonctionnelle du tissu urbain

Evolution de l'OAP thématique économie et commerces Dynamique des espaces économiques (2/2)

Pièce concernée et numéro :

- 4.1 OAP thématique économie

Compléments de la modification :

5) Affirmer la vocation tertiaire de certains secteurs du territoire tout en préservant un équilibre avec l'habitat

Il convient de décliner cet objectif en fonction des réalités et problématiques des zones tertiaires existantes :

Pablo Picasso : les bâtiments de ce secteur tertiaire très majoritairement composé d'utilisateurs publics au regard du caractère ville Préfecture de Bobigny connaissent un phénomène d'obsolescence. Ainsi, il convient de penser au devenir de ce secteur et de garantir le maintien d'une mixité fonctionnelle sur ce secteur géographique.

Ourcq/Hoche – Eglise de Pantin – Raymond Queneau : ces secteurs tertiaires dont le développement se réalise progressivement, connaissent une importante dynamique dans le cadre de l'aménagement de la Plaine de l'Ourcq. Il convient donc d'affirmer leur vocation tertiaire et économique élargie, en favorisant la mixité des fonctions et l'équilibre avec l'habitat.

Avenue Gallieni : ce secteur tertiaire issu d'un projet non achevé (datant des années 1970) de constitution d'un quartier d'affaires dans l'est parisien connaît à la fois un phénomène de dégradation de certains immeubles anciens existants et de perte de vitesse économique liée aux activités présentes. Stratégiquement située à proximité directe de Paris et du Boulevard Périphérique, du Bas-Montreuil (dont l'offre tertiaire arrive à saturation) et de la Porte de Montreuil, ainsi que de la Porte de Bagnolet et du Pôle Gallieni, ce secteur concentre un potentiel de renouvellement urbain significatif. Ainsi, il apparaît opportun d'anticiper la reconversion de certains immeubles anciens et des espaces publics, mais aussi d'affirmer sa vocation mixte, pouvant accueillir à la fois des activités tertiaires du côté Ouest de l'avenue et en majorité de l'habitation du côté Est.

6) Préservation des grandes infrastructures logistiques du territoire

Il s'agit à la fois dans un contexte de desserrement logistique à l'échelle régionale et de promotion de mode de transports alternatifs et d'immobiliers logistiques innovants de :

- Conforter les sites d'immobilier logistique remarquables du territoire existant (Pantin logistique) ou en projet (Hôtel Logistique Sogaris à Bobigny)
- Préserver le site de fret ferroviaire « Novatrans » situé à Noisy-le-Sec
- Préserver les infrastructures ferroviaires susceptible de servir au fret (emprise ferroviaire et ITE)
- Maintenir les ports bétonniers du canal de l'Ourcq
- Conforter les projets de Quai à Usage Partagé et du port du SYCTOM sur le canal de l'Ourcq à Bobigny
- Permettre le développement progressif du fret fluvial sur le canal de l'Ourcq via la création de ports

Justification de la modification :

La carte existante est mise à jour en distinguant les ports, les sites logistiques remarquables qu'ils soient en projet ou existant, ainsi que les installations terminales embranchées actives ou inactives. L'objectif est de mieux identifier à l'OAP l'armature de sites logistiques à préserver sur le territoire.

Des modifications de texte sont également réalisées en fonction de l'évolution des projets du territoire.

Aussi, les vocations indicatives des grandes emprises économiques du territoire sont ajoutées à l'OAP, en lien avec l'étude ZAE lancée sur le territoire, afin d'identifier les vocations principales des ZAE pour orienter leur développement et pérenniser les activités économiques sur le territoire d'Est Ensemble.

AXE 2 : La ville mixte et productive

c. Outils de mixité fonctionnelle du tissu urbain

313

314

Evolution de l'OAP thématique économie et commerces Immobilier de bureau / Qualité des zones (1/2)

Pièce concernée et numéro :

- 4.1 OAP thématique économie

Proposition de complément en modification 3 :

Encadrement des surfaces tertiaires

- Assurer une diversité de surfaces des plateaux tertiaires avec plateaux divisibles de 250 m² au maximum, afin d'assurer leur flexibilité en matière de commercialisation, et éviter une surproduction de projets tertiaires inadaptés.
- Pour les opérations de plus de 1000m² de SDP en zones mixtes (UC et UM) prévoyant la création de bureaux, il est recommandé de réserver une part de SDP autre que le bureau dans la limite des destinations autorisées dans la zone, hors logement.
- Anticiper les projets de transformation de bureaux obsolètes
- Redimensionner les futurs projets au potentiel de développement : encourager la production "petits" projets mixtes et sur les secteurs les plus propices

Qualité paysagère

- Les espaces constituant une limite entre la zone d'activité et une autre zone devront faire l'objet d'une végétalisation dans le but de limiter l'impact visuel des constructions de la ZAE et d'améliorer l'insertion paysagère.
- Lors du réaménagement d'une zone d'activité, des zones végétalisées accessibles et utilisables par les usagers de la zone devront être réalisés.

Qualité architecturale

- Limiter les effets « blocs » en créant des ouvertures, des animations ou des ruptures sur l'aspect du bâtiment
- Les éléments techniques ou de stockages peu qualitatifs devront être masqués, notamment par la végétation

Justification de la modification :

L'objectif est de répondre à la demande observée sur le territoire de plus petits plateaux tertiaires que les grandes unités récemment produites et disponibles. Une orientation incitative est également ajoutée pour éviter les opérations 100 % tertiaires et assurer une mixité à l'échelle des opérations.

Aussi, afin de favoriser la qualité architecturale et paysagère dans les zones d'activités du territoire, des orientations dédiées à cet effet complètent l'OAP thématique économie. Les transitions entre tissus urbains, les enjeux de végétalisation et de renaturation sont ainsi introduits.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

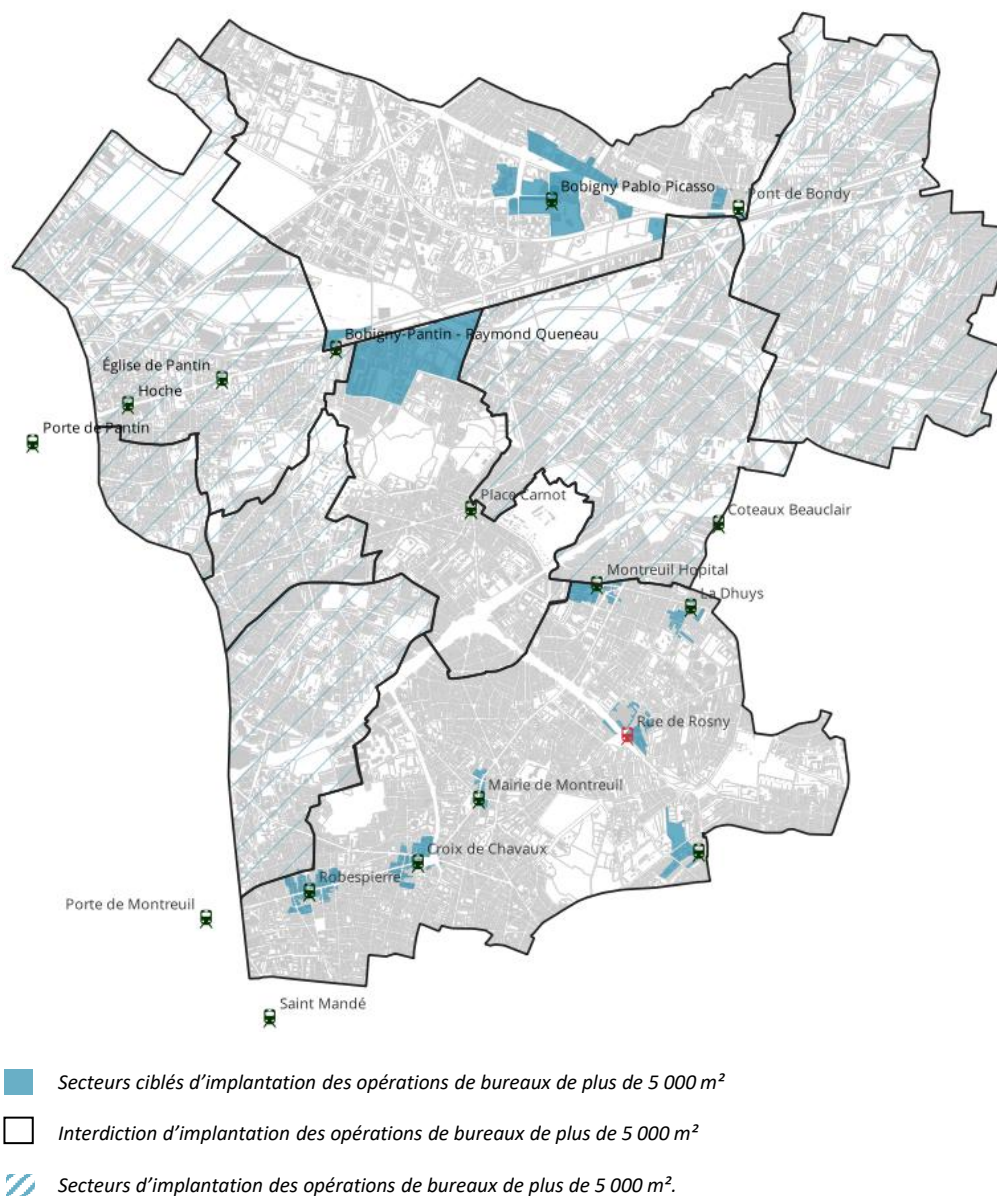
c. Outils de mixité fonctionnelle du tissu urbain

Evolution de l'OAP thématique économie et commerces Immobilier de bureau / Qualité des zones (2/2)

Pièce concernée et numéro :

- 4.1 OAP thématique économie

Proposition de complément en modification 3 :



Justification de la modification :

L'objectif est d'éviter le développement de grandes opérations tertiaires sur tout le territoire. Certaines communes se sont saisies de cette outils de l'OAP pour cibler certains secteurs, à proximité des stations de transport, plus propices à l'accueil de grandes opérations tertiaires.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

c. Outils de mixité fonctionnelle du tissu urbain

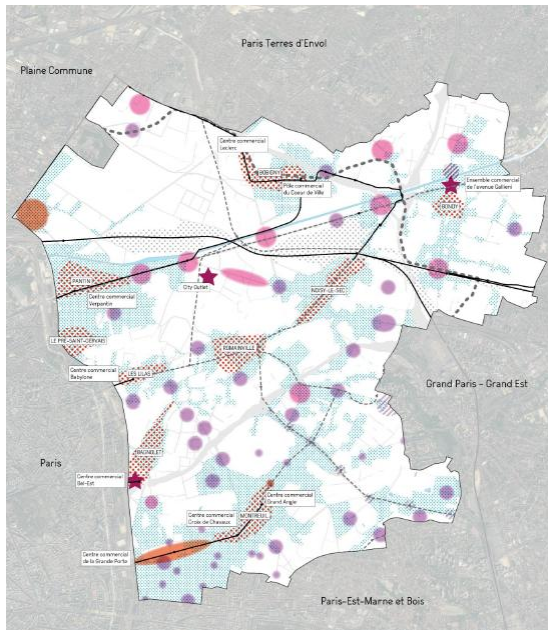
305

Evolution de l'OAP thématique économie et commerces

Pièce concernée et numéro :

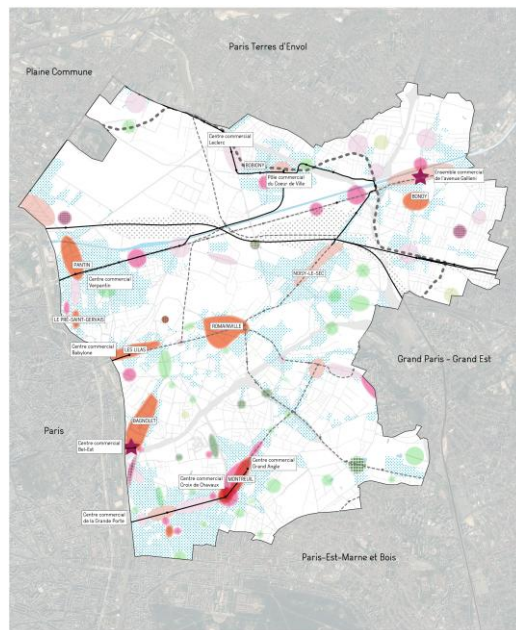
- 4.1 OAP thématique commerces

Identification de l'état existant :



-  Périmètre commercial de centre Ville à conforter
-  Renforcer la mixité fonctionnelle et faciliter l'accueil de services et activités complémentaires aux commerces
-  Pôle intermédiaire à conforter
-  Pôle de proximité à conforter
-  Pôle d'hyper-proximité à conforter
-  Pôle d'hyper-proximité à créer

Proposition de modification en modification 3 :



	A conforter	A requalifier	A créer
Pôle structurant			
Pôle de proximité			
Pôle d'hyper proximité			

-  Nouveau pôle d'hyper proximité à créer compte tenu d'une brasserie et 1 superette qui seront installées sur place et des immeubles livrés. Secteur compris par les rues : Paul Vaillant Couturier et l'avenue de Bobigny.
-  Renforcer la mixité fonctionnelle et faciliter l'accueil de services et activités complémentaires aux commerces
-  Espaces commerciaux à rayonnement métropolitain

Qualité des linéaires et polarités commerciales

- ~~L'installation de locaux techniques en façade le long des linéaires commerciaux et actifs doit être évitée au maximum.~~

Justification de la modification :

Mise à jour de la cartographie existante pour mieux intégrer les stratégies commerciales des villes, en précisant les enjeux commerciaux et types d'activités souhaitées, mieux restituer les enjeux commerciaux des centres-villes et des pôles intermédiaires.

Les éléments introductifs de l'OAP sont mis à jour en fonction de l'évolution des projets sur le territoire.

Une orientation est également ajoutée sur le traitement qualitatif des façades.

Evolution de l'OAP thématique économie et commerces

Pièce concernée et numéro :

- 4.1 OAP thématique commerces

Proposition de modification en modification 3 :



Une carte de l'organisation de l'armature commercial spécifique à Montreuil est ajoutée pour décliner plus spécifiquement des orientations sur cette commune.

AXE 2 : La ville mixte et productive

c. Outils de mixité fonctionnelle du tissu urbain

416

Evolution de l'OAP thématique économie et commerces

Identification de l'état existant :

L'implantation de la surface de plancher à destination autre que d'habitation devra être privilégiée en rez-de-chaussée des bâtiments. Si le rez-de-chaussée ne suffit pas à accueillir l'ensemble de ces surfaces, l'implantation en R+1 est à privilégier, avec une mise en lien possible avec le rez-de-chaussée (duplex, locaux atypiques avec mezzanines).

Justification de la modification :

Il s'agit d'éviter que les RDC accueillent de l'hébergement touristique.

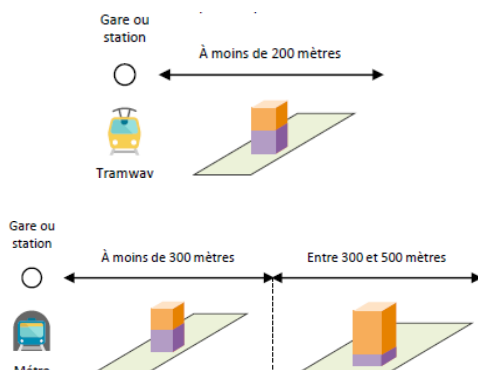
Proposition de modification en modification 3 :

L'implantation de la surface de plancher à destination autre que d'habitation **et hébergement touristique** devra être privilégiée en rez-de-chaussée des bâtiments. Si le rez-de-chaussée ne suffit pas à accueillir l'ensemble de ces surfaces, l'implantation en R+1 est à privilégier, avec une mise en lien possible avec le rez-de-chaussée (duplex, locaux atypiques avec mezzanines).

Identification de l'état existant :

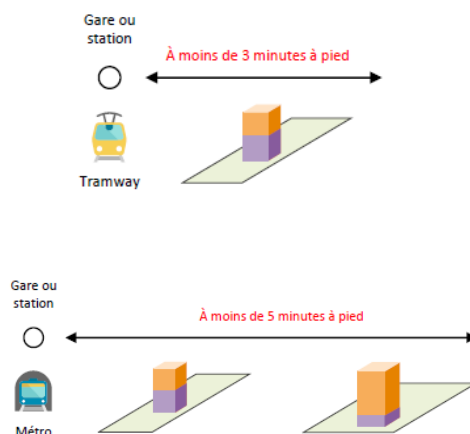
Dans les secteurs situés à proximité des stations de transports en commun (actuelles ou futures), en zones UC et UM :

- sauf pour les terrains situés dans le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation « Boissière », « Prolongement ligne 11 », « Murs à Pêches »
- sauf pour les terrains situés dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Faubourg-Fraternité-Couture et pour lesquels cette Orientation d'Aménagement et de Programmation indique déjà des préconisations.



Proposition de modification en modification 3 :

Assurer un développement économique diversifié (c'est-à-dire permettant le développement de commerces, de bureaux, d'artisanat etc. sur l'ensemble de la commune de Montreuil) dans les secteurs situés à proximité des stations de transports en commun (actuelles ou futures), en zones UC et UM :



AXE 2 : La ville mixte et productive

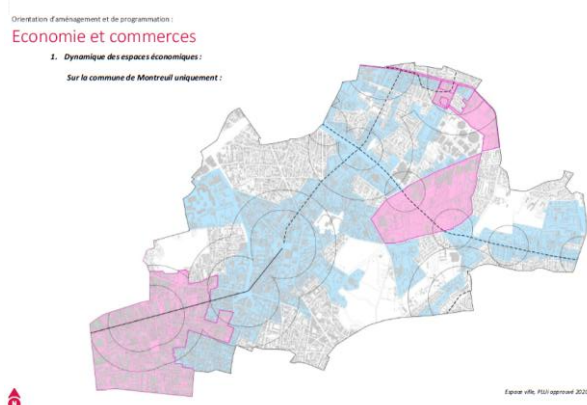
c. Outils de mixité fonctionnelle du tissu urbain

418

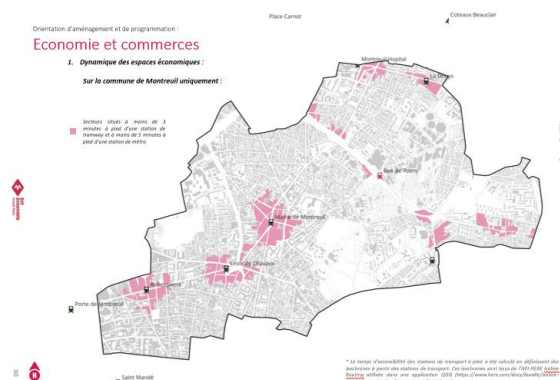
Evolution de l'OAP thématique économie et commerces

MTL
14

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

La spécificité montreuilloise relative au maintien de l'activité à proximité de stations de transport est ajustée : désormais, ce dispositif s'applique à une certaine distance/temps à pied des stations de transport (3 ou 5 minutes) et non plus dans un rayon à 200, 300 ou 500 mètres. Cet ajustement vise à garantir une meilleure effectivité du dispositif en l'appliquant à une distance/temps réelle à pied (méthode des oneones), plutôt qu'un rayon arbitraire qui pénalise l'évolution de parcelles contraintes qui sont en réalité éloignées des stations de transport.

L'objectif est d'assurer un développement économique diversifié sur les secteurs à proximité des stations de transport en commun.

L'isochrone permet d'être plus précis sur l'accessibilité à pied autour des stations de transport en commun.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

c. Outils de mixité fonctionnelle du tissu urbain

Pantin26/
Pantin35/
Pantin34/
Pantin27

Evolution de linéaires commerciaux

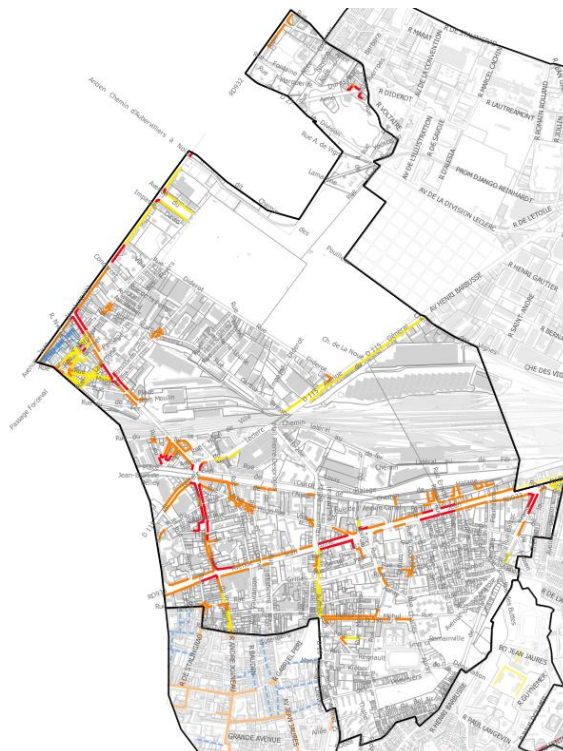
Pièce concernée et numéro :

- 6.9 Plan zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

A l'appui des outils existants au PLUi en matière de mixité fonctionnelle, les tronçons de linéaires sont ajustés afin de mieux prendre en compte le contexte commercial et de services des voies concernées.

Limiter l'épaisseur des opérations de bureaux pour favoriser leur réversibilité

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

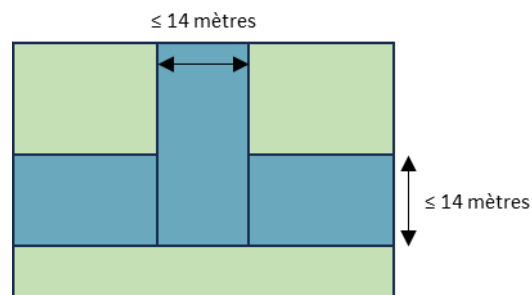
Identification de l'état existant :

Pas de disposition existante.

Proposition de modification en modification 3 :

Les dispositions particulières applicables aux constructions à sous-destination de bureau :

- Les constructions à sous-destination de bureau doivent présenter une épaisseur bâtie inférieure ou égale à 14 mètres, hors constructions réalisées, en tout ou en partie, en surplomb d'une infrastructure nécessaire au fonctionnement des transports collectifs souterrains.



Justification de la modification :

Favoriser une architecture réversible en facilitant la réhabilitation et la réorganisation interne des constructions vers d'autres usages que le bureau. Un bâtiment adaptable aux besoins changeant du territoire permet d'augmenter sa durée de vie, de réduire les coûts de transformation et de limiter les ressources mobilisées pour y parvenir.

AXE 2 : La ville mixte et productive

d. Immobilier de bureau

415

Conditionner l'implantation de bureaux en zones UC, UM, UA

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Proposition de modification en modification 3 :

Dispositions concernant :

- Les destinations des constructions au sein des zones UC, UM et UA :

Identification de l'état existant :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Bureau	Dans toutes les communes		

Proposition de modification en modification 3 :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Bureau	Dans toutes les communes		Sous réserve du respect des orientations de « l'OAP Economie et commerces ».

Justification de la modification :

Limiter l'implantation de grandes opérations de bureau sur des secteurs moins accessibles par les transports en commun au sein des zones UC, UM et UA.

AXE 2 : La ville mixte et productive

e. Activités productives

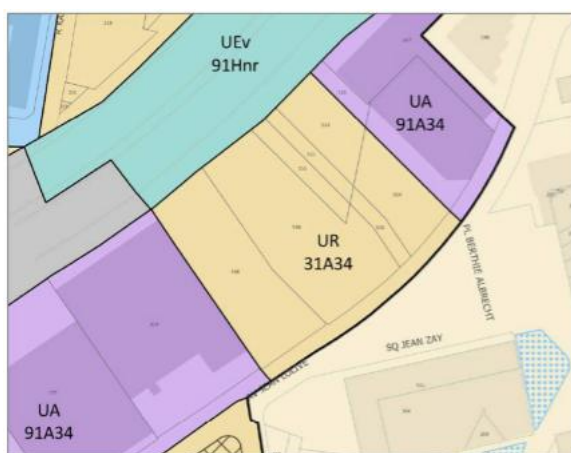
538

Extension d'une zone UA

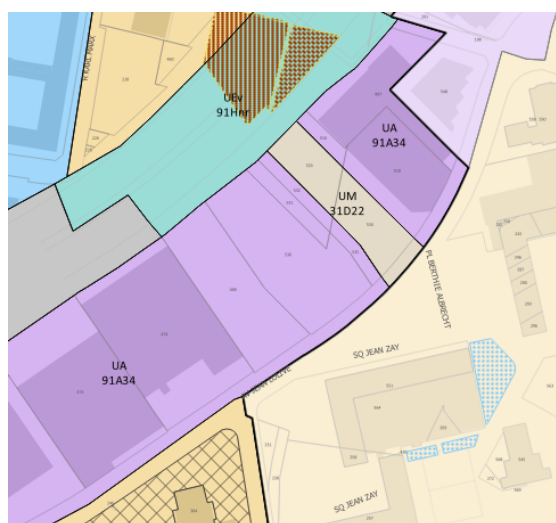
Pièce concernée et numéro :

- 6.2 Plan de zonage Bagnolet

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Les parcelles 'U468, 'U531, 'U532, 'U535 et 'U536 sont classées en zone UA afin de permettre la construction d'un village artisanal.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

e. Activités productives

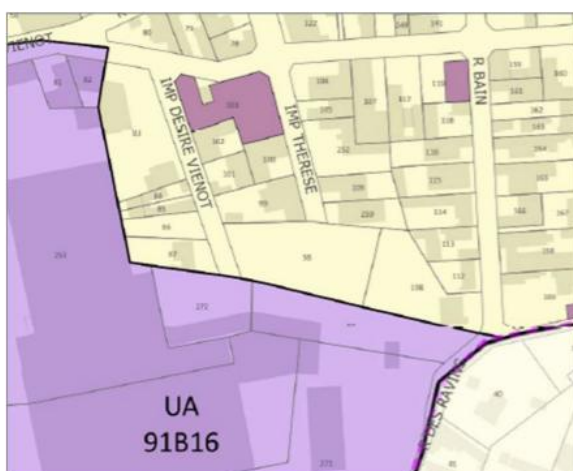
539

Extension d'une zone UA

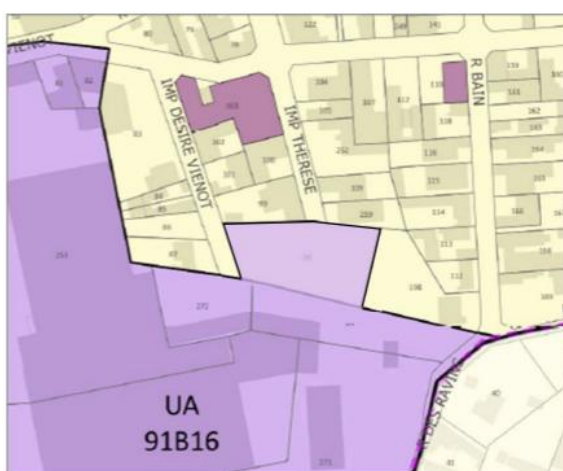
Pièce concernée et numéro :

- 6.2 Plan de zonage Bagnolet

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

La parcelle AE98 est constitutive de l'unité foncière encadrée par la zone UA limitrophe au sud de ladite parcelle. Cette modification de zonage vient conforter la vocation économique du terrain.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

e. Activités productives

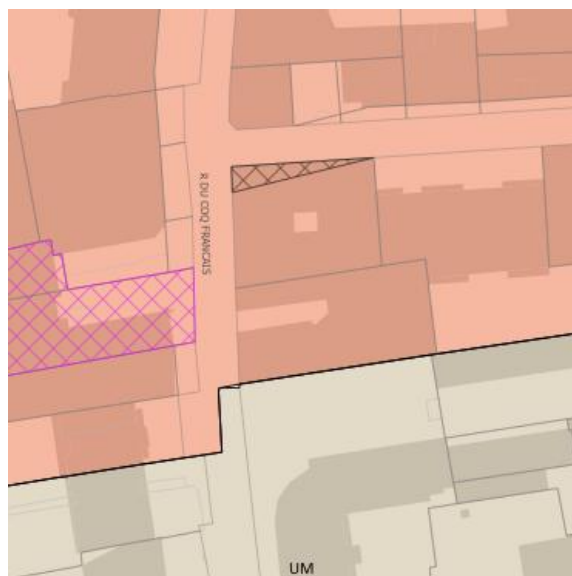
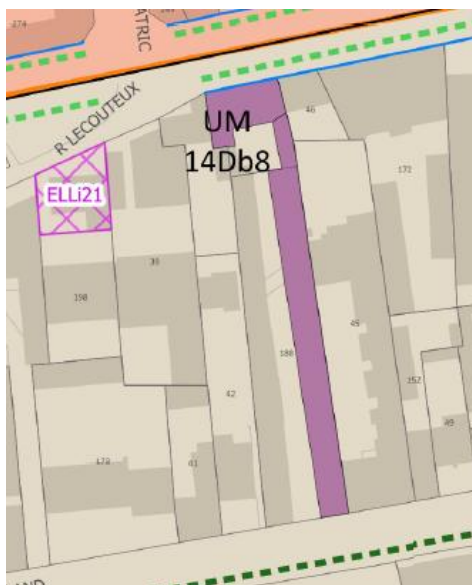
XXX

Création de zones UA Rue Romain Rolland et Rue du Coq Français

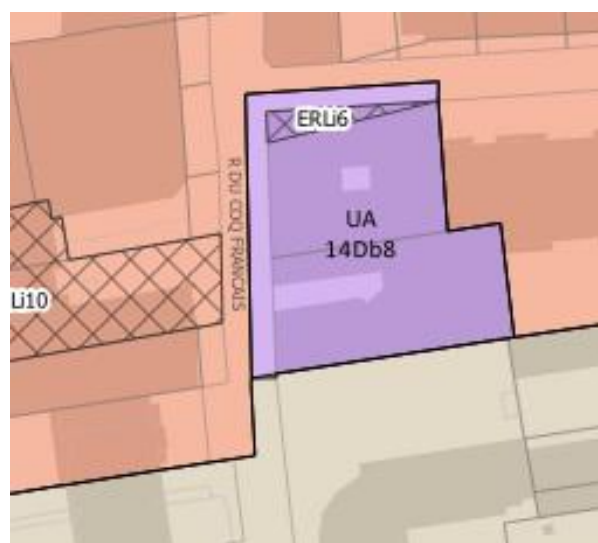
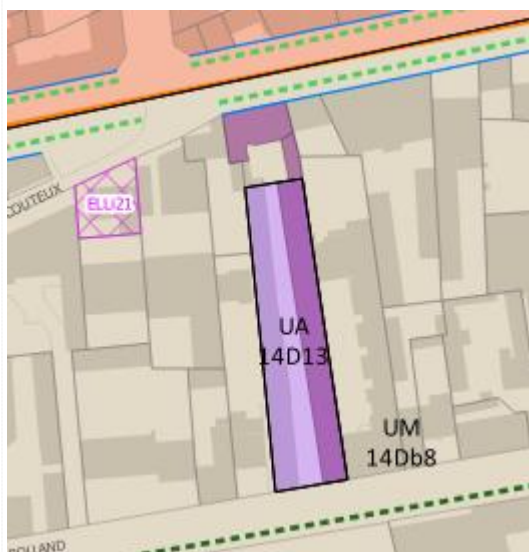
Pièce concernée et numéro :

- 6.6 Plan de zonage Les Lilas

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

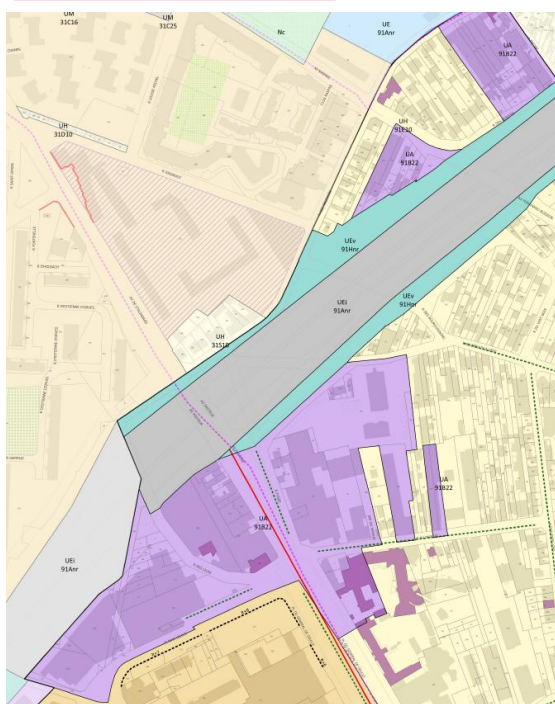
Les zonages UA concernant les espaces d'activités économiques du territoire font l'objet de plusieurs modifications marquant une tendance à l'augmentation. L'ambition est d'assurer le maintien de sites d'activités économiques dans le tissu urbain de manière à maintenir la mixité fonctionnelle qui fonde la richesse et la qualité des ambiances urbaines, tout en assurant un maintien de la qualité du cadre de vie.

Modification zonage de la zone d'activités Jean Lolive

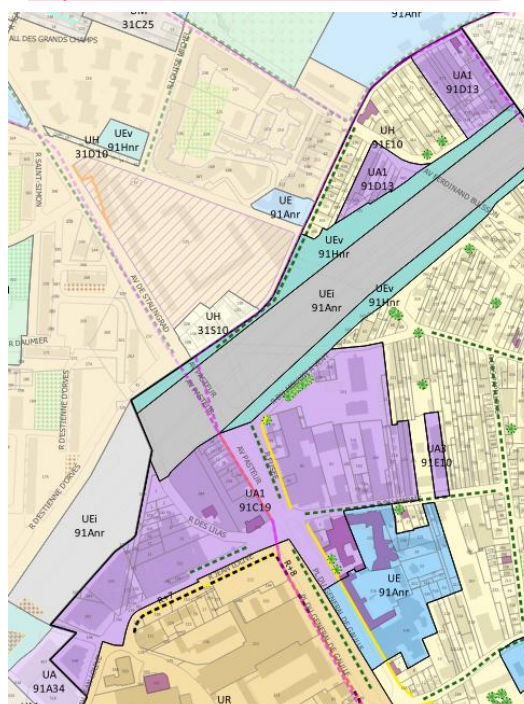
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

La parcelle AN 548 est classée en zone UA afin que la bande d'activité entre l'autoroute et les habitations soit cohérente. Elle relie les bandes d'activité UA de Bagnolet à celle de Montreuil. Cette parcelle est déjà occupée par une activité.

Les indices sont modifiés pour une plus grande cohérence urbaine avec les quartiers limitrophes UH91E10 et UR91C19 et une augmentation de l'emprise de pleine terre car ces parcelles sont présentes dans un corridor écologique à préserver.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

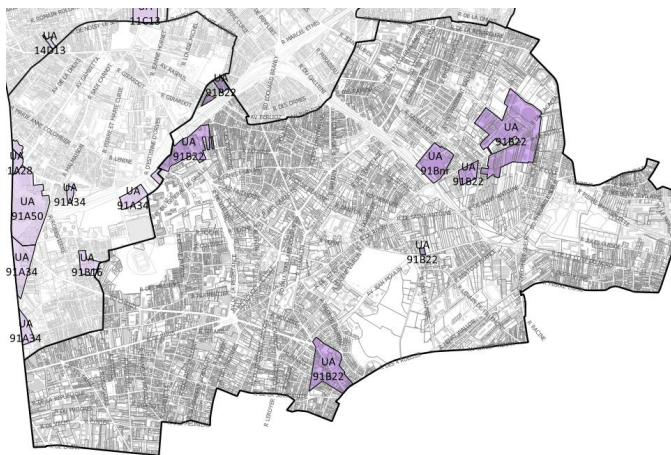
e. Activités productives

Sanctuarisation des centres d'activité de pointe en zone UA

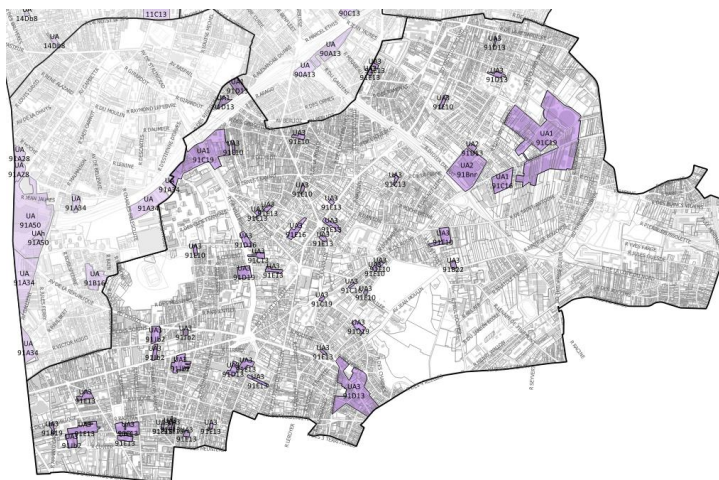
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Afin de conserver les centres d'activité de pointe (CAP) et de préserver des activités de production sur la ville, ces bâtiments et parcelles sont classés en zone UA. Leur inscription en zonage dédié aux activités économiques permet d'assurer le maintien de la mixité fonctionnelle des tissus urbains.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

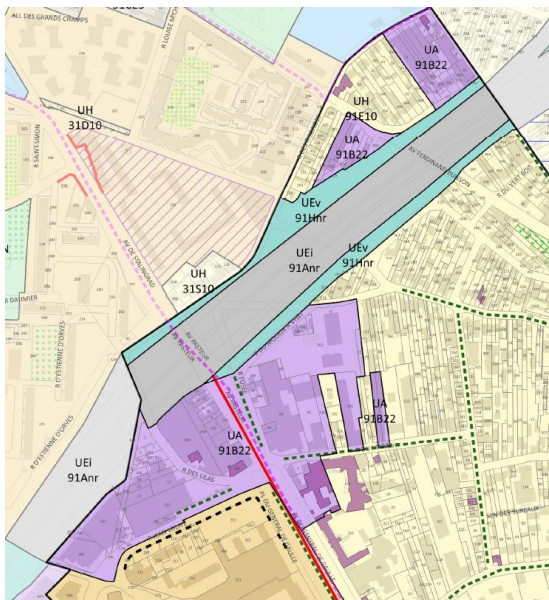
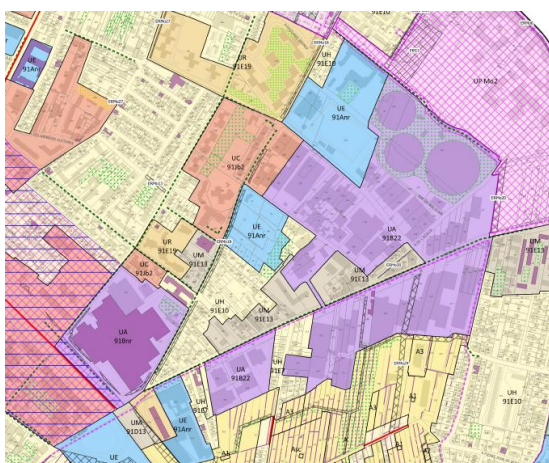
e. Activités productives

Différenciation des indices pour les zones UA selon les secteurs géographiques

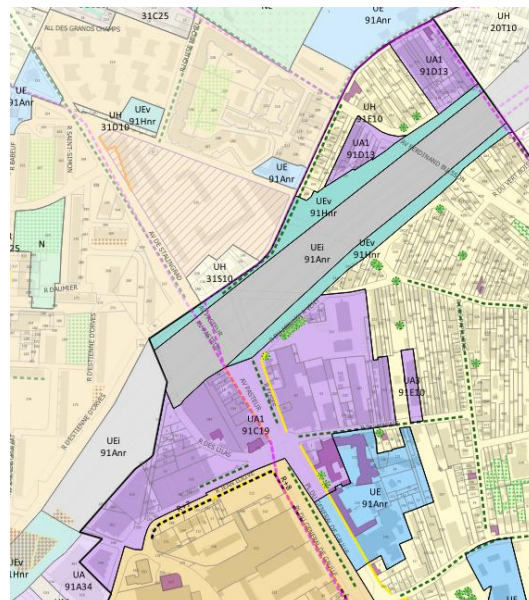
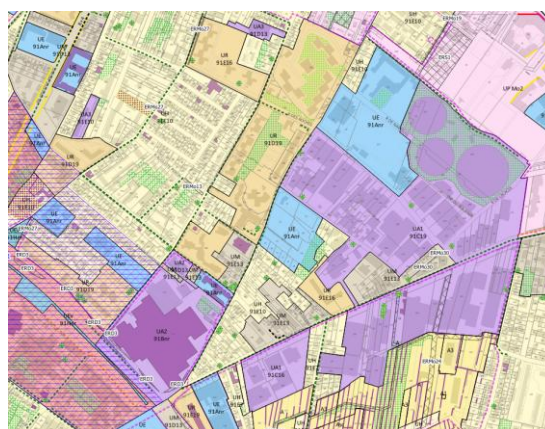
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

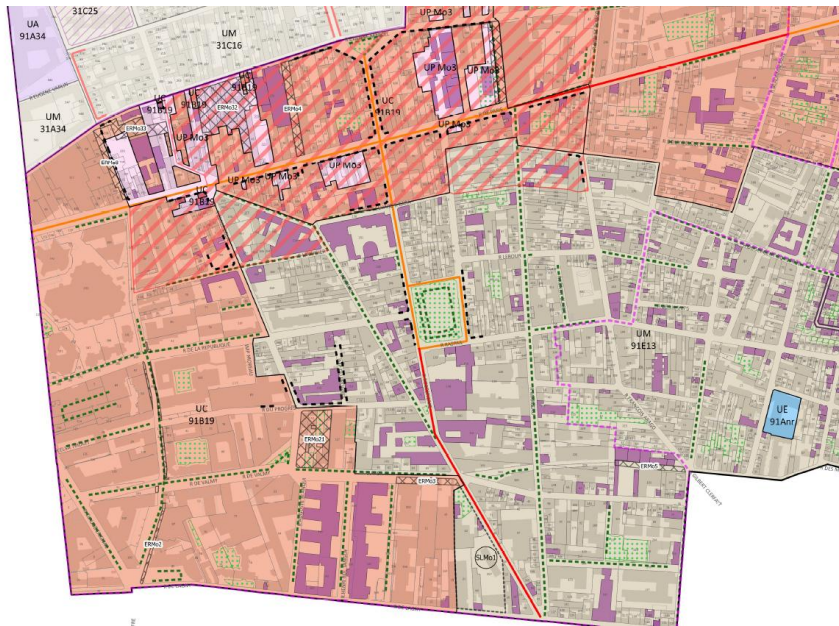
e. Activités productives

Différenciation des indices pour les zones UA selon les secteurs géographiques

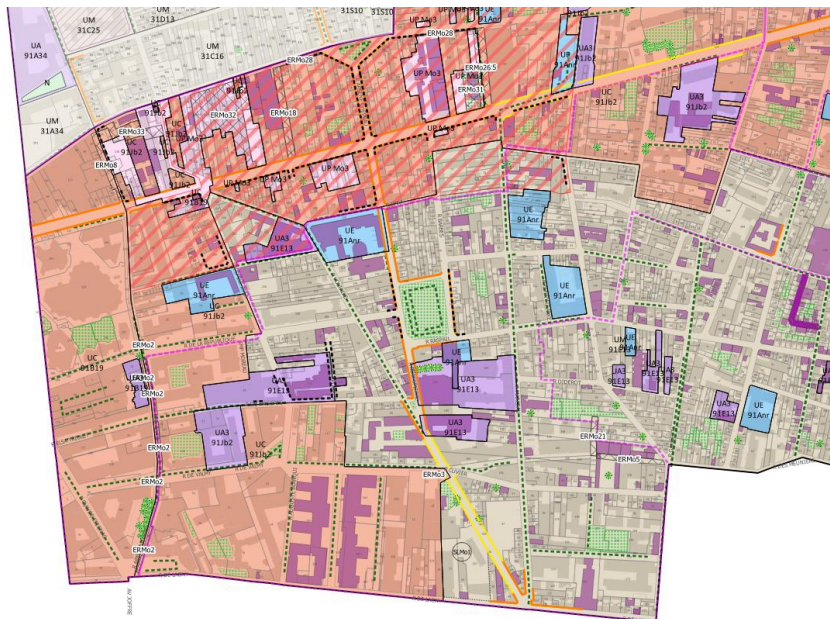
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

e. Activités productives

Caractériser les zones d'activités et préserver l'activité productive en diffus

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie			À Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville, de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage. Aux Lilas, à condition que dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage et qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
Entrepôt	À Bondy, 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 Bagnole, à condition d'être directement liées au fonctionnement d'activités économiques autorisées sur la zone

Proposition de modification en modification 3 :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Cuisines dédiées à la vente en ligne		A Bagnole, Bobigny, Bondy, Noisy-le-Sec, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Pantin, Romainville A Montreuil au sein du secteur UA2 et UA3	A Montreuil en UA1 à condition d'être situé à plus de 25 mètres de la limite avec une autre zone.
Entrepôt	À Bagnole, Bondy, Les Lilas, Montreuil UA1 et UA2, Pantin, Romainville	Au Pré Saint-Gervais	À Bobigny, à condition de ne pas excéder plus de 30% de la surface de plancher autorisée sur le terrain. À 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. A Montreuil, à condition d'être directement liées au fonctionnement d'activités économiques autorisées sur la zone

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

e. Activités productives

419
429

Caractériser les zones d'activités et préserver l'activité productive en diffus

Justification de la modification :

La place des activités économiques et notamment industrielles et artisanales en ville est devenue un enjeu pour l'action publique notamment dans les métropoles. Face à la pression foncière exercée dans ces mêmes métropoles pour y développer des programmes de logements et de commerces ou de bureaux, les activités productives nécessitent une attention particulière de la part des collectivités afin de préserver les conditions de leur développement.

En zones UH, UM et UC, les parcelles d'activités tendent à muter. Soit en opération mixte logements/activités lorsque l'OAP activités et commerces l'impose, soit en opérations 100 % logement.

Si la mutation d'immobilier économique en opérations mixtes logements/activités, grâce à l'OAP activités et commerces, permet le maintien d'une part d'activités (en général des commerces et services accueillis en RDC), la mutation vers du 100 % logements participent davantage au phénomène d'éviction des activités productives hors de la ville

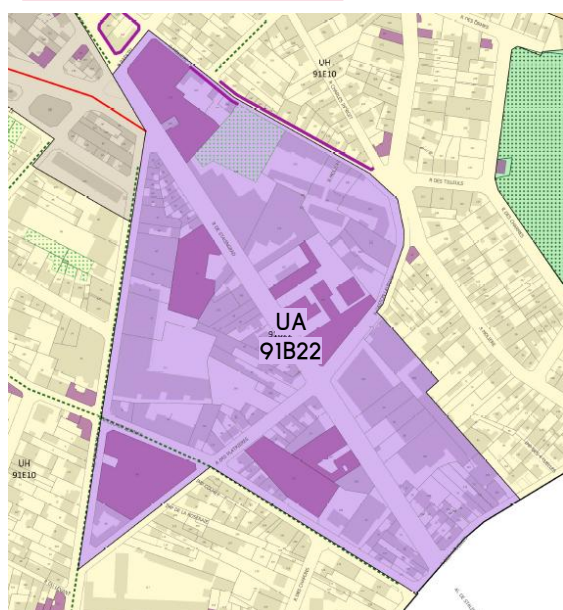
Dans ces zones à forte pression foncière, le maintien d'activités est compliqué car le prix du foncier est le plus souvent calculé selon la valorisation par une opération de logements. Cette dynamique tend à faire disparaître les sites d'activités en zones mixtes.

Modification de l'indice de la zone d'activité UA Secteur Stalingrad

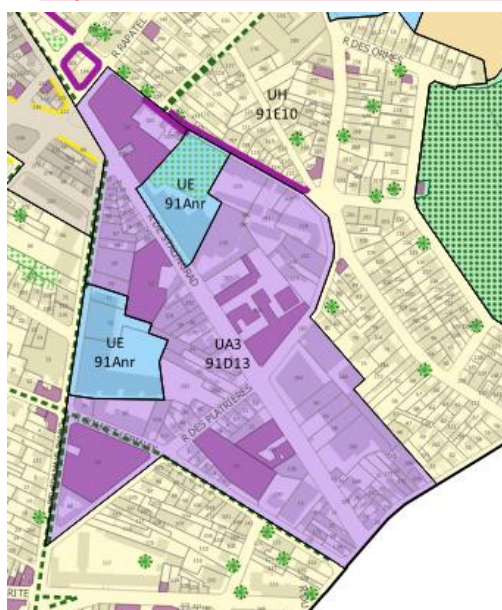
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Le secteur Stalingrad est globalement très bas. La morphologie du quartier dépasse rarement le R+3 pour les constructions les plus hautes (dont école Angela Davis dans ancienne Poste), une majorité sinon de gabarits R+2 (71 rue de Stalingrad) et R+1. Une hauteur de 22 m viendrait favoriser de très grandes émergences hors d'échelle sur ce secteur.

L'indice d'emprise au sol est également revu à la baisse : 70 % aujourd'hui alors que des objectifs de renaturation / désimperméabilisation des sols sont affichés tant dans les documents réglementaires que dans le cahier des charges de l'étude Secteur Stalingrad.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 2 : La ville mixte et productive

e. Activités productives

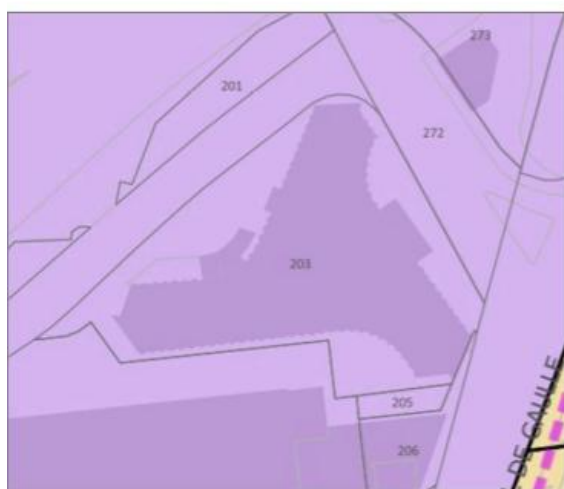
506

Création d'une zone UAh à Bagnolet

Pièce concernée et numéro :

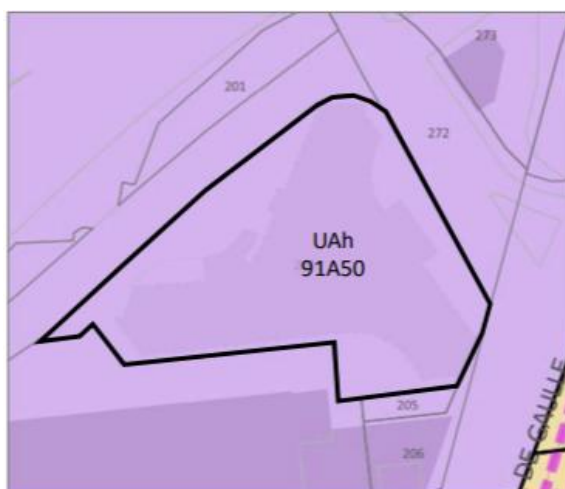
- 6.2 Plan de zonage Bagnolet

Identification de l'état existant :



Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit
Habitation :		
Hébergement		Dans toutes les communes

Proposition de modification en modification 3 :



Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit
Habitation :		
Hébergement	Au sein du secteur UAh	Dans toutes les communes

Justification de la modification :

Création d'un sous-secteur de la zone UA

Sur la parcelle 'AB2023' de la tour Gallieni II, un indice « h » est ajouté pour créer une sous-zone UAh. Celle-ci se caractérise par les mêmes destinations et sous-destinations autorisées que la zone UA, en y ajoutant la sous-destination « Hébergement ». Il s'agit notamment d'assurer la restructuration de cette tour emblématique du territoire.

AXE 3

Déclinaison des documents stratégiques et des études urbaines d'Est Ensemble

- a. Compatibilité avec les documents cadres p. 193
- b. Intégration des études p.199

AXE 3 : Déclinaison des documents stratégiques et des études

a. Compatibilité avec les documents cadres

Prendre en compte l'approbation du plan de prévention des risques de mouvements de terrain (PPRmt)

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

Pas de disposition existante.

Proposition de modification en modification 3 :

Sur les communes des Lilas, du Pré Saint-Gervais, de Pantin et de Bagnolet, les règles du plan de prévention des risques de mouvements de terrain (PPRmt) s'appliquent.

Justification de la modification :

Suite à l'approbation du PPRmt, mise à jour du règlement pour les 3 communes concernées.

AXE 3 : Déclinaison des documents stratégiques et des études

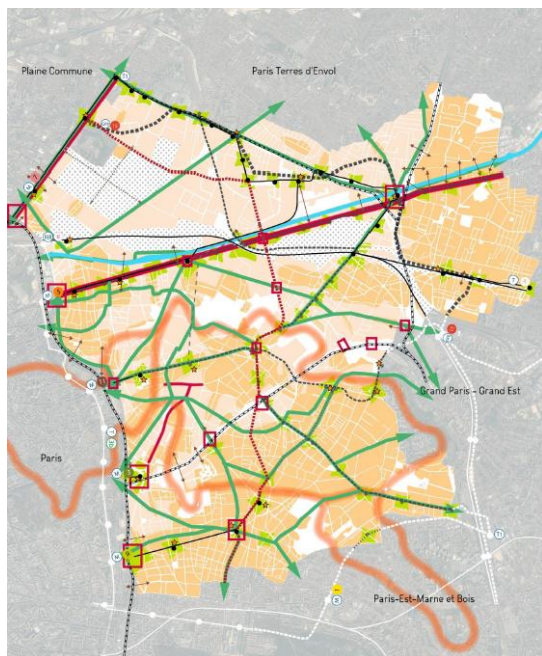
a. Compatibilité avec les documents cadres

Prendre en compte le PLM d'Est Ensemble

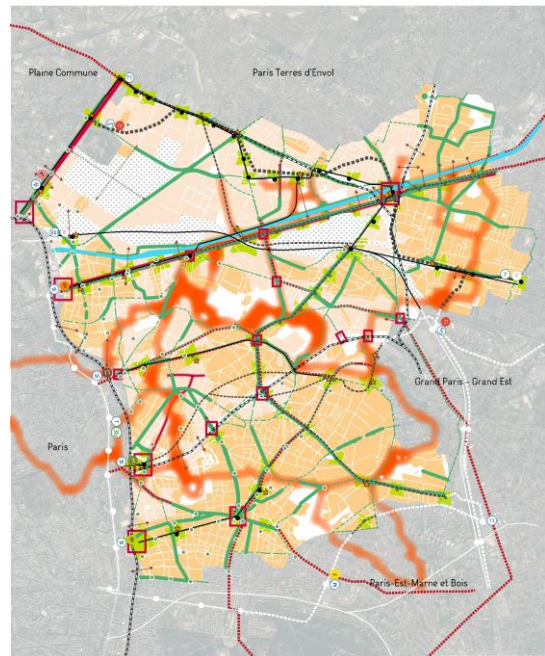
Pièce concernée et numéro :

- 4.1 OAP thématiques Mobilités

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Mise à jour de l'OAP Mobilités au regard de l'approbation du Plan Local des Mobilités d'Est Ensemble, de la mise à jour des projets en lien avec le SDRIF. La carte et le texte sont mis à jour.

AXE 3 : Déclinaison des documents stratégiques et des études

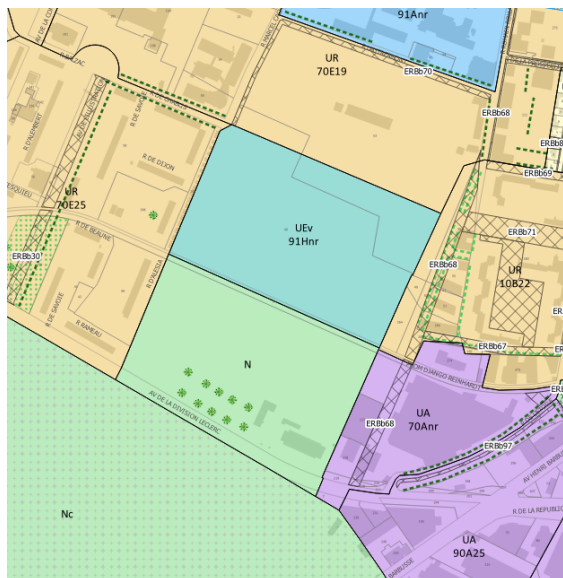
a. Compatibilité avec les documents cadres

Étendre la zone UEv sur le Parc des Sports au niveau de la nécropole, le long du mail piéton est-ouest et au niveau de la bande entre la rue Romain Rolland et le Parc des Sports.

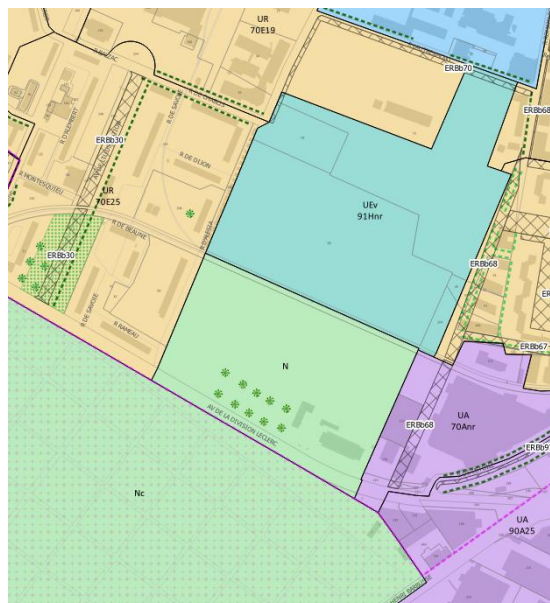
Pièce concernée et numéro :

- 6.3 Plan de zonage Bobigny

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Changer en Uev les zones UR situées sur les fouilles de la nécropole ainsi que la bande entre la rue Romain Rolland et le Parc des Sports pour interdire les constructions, pour tenir compte des préconisations du SDRIF-e sur ce site ("placer la nature au coeur du développement régional" notamment).

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 3 : Déclinaison des documents stratégiques et des études

a. Compatibilité avec les documents cadres

Prendre en compte le PLM d'Est Ensemble

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Proposition de modification en modification 3 :

Les destinations et sous destinations	Au sein des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement	Hors des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement,
Habitation :	Est exigé au minimum :	Est exigé au minimum :
Logement	0,5 place par logement créé A Pantin : 0,4 place par logement créé A Bondy : 1 place par logement créé Dans les « secteurs non soumis aux règles de stationnement à destination de logement au sein de périmètres de 500m » identifiés sur le document graphique, ce sont les règles de stationnement définies pour les secteurs hors périmètres autour des gares qui s'appliquent.	• A Montreuil : 0,59 place par logement créé • A Noisy-le-Sec : 0,74 place par logement créé • A Bagnolet, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Pantin, et Romainville : 0,8 place par logement créé • A Bobigny et Noisy-le-Sec : 1 place par logement créé • A Bondy (à l'exception du secteur UR1 des périmètres de PRU, du secteur des Salins de la ZAC rives de l'Ourcq) : 1 place par logement de type T1 et T2 créé et 2 places par logement pour les T3 et plus • A Romainville en zone UH et à Bondy au sein : du secteur UR1, des périmètres de PRU, du secteur des Salins de la ZAC rives de l'Ourcq : 1 place par logement créé • A Pantin et à Romainville en <u>UPRo</u> 1 et 3 : 0,5 place par logement créé
Dans le cas d'un projet d'une construction ne comportant la création que d'un seul logement, il est imposé une place de parking hormis à Bondy où il est imposé 1 place par logement de type T1 et T2 créé et 2 places par logement pour les T3 et plus.		

Justification de la modification :

Afin de tenir compte des taux de motorisation des ménages de chacune des communes et d'adapter les normes de stationnement en conséquence, les règles quantitatives en matière de stationnement sont modifiées. Il est en effet démontré dans le cadre du PLM qu'agir sur les règles de stationnement autour des stations de transport en particulier construit à inciter aux modes de déplacements actifs et en transport en commun.

Bondy ajuste ses normes de stationnement pour apaiser le stationnement sur l'espace public.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 3 : Déclinaison des documents stratégiques et des études

a. Compatibilité avec les documents cadres

Intégrer les exigences du CCH en matière de stationnement vélo

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Proposition de modification en modification 3 :

Règles concernant les locaux vélos, trottinettes, poussettes, etc. :

Ces locaux doivent être facilement accessibles, sécurisés, éclairés et abrités. Au moins la moitié de la superficie minimale imposée pour ces locaux doit se situer au rez-de-chaussée de la construction, à l'intérieur des constructions ou au sein d'un local extérieur dédié. En cas d'impossibilité technique, les locaux vélos pourront se situer en sous-sol à la condition que l'accessibilité soit aisée et facilitée (système d'aide à la montée/descente de rampe d'accès sécurisée, ascenseurs largement dimensionnés...). Les locaux implantés à l'extérieur des constructions doivent être couverts.

Les emplacements vélos peuvent être aménagés en racks de double étage dans la limite de 60 % du nombre d'emplacements exigés.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement.

De plus, une surface de stationnement de 3 m² minimum est exigée par tranche de 20 places vélos réalisées afin d'assurer le stationnement des vélos-cargos.

Ces obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction (à l'exception de la destination « Habitation » lorsque la construction compte moins de deux logements),
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places,
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.
- Les changements de destination vers l'habitation emportant la création d'au moins 3 logements (simultanée ou dans un délai de 10 ans).

Constructions, changements de destination ou division à sous-destination de logement et hébergement :

En cas de création de 2 logements et plus :

- Il est exigé la réalisation d'au moins :
 - 1 place par chambre ou logement créé de type T1 et T2.
 - 2 places par chambre ou logement créé de type T3 et T4.
 - 3 places par chambre ou logement créé de type T5 et plus.

Sur la commune de Bobigny

En cas de création de 2 logements et plus :

- Il est exigé la réalisation d'au moins :
 - 1 place par chambre ou logement créé de type T1 et T2.
 - 2 places par chambre ou logement créé de type T3 et plus.

Il n'est pas exigé la réalisation de places de stationnement pour les vélos-cargos

Constructions à sous-destination d'hébergement (à usage des seniors) :

- Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place pour 3 logements ou chambres créés.

Constructions à sous-destination de bureaux :

- Il est exigé la réalisation d'au moins 3,5 m² pour 100 m² de surface de plancher créée.

Constructions à destination de commerces et activités de services et à sous-destination centre de congrès et d'exposition, salle d'art et de spectacles, équipements sportifs, Autres équipements recevant du public, lieux de culte :

- Au moins 15 % de l'effectif total des salariés et/ou agents accueillis simultanément dans le bâtiment (en nombre de places)
- En complément, des places de stationnement visiteurs doivent être prévues et dont le nombre doit être adapté aux besoins générés par l'activité et/ou l'équipement

a. Compatibilité avec les documents cadres

Intégrer les exigences du CCH en matière de stationnement vélo

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Proposition de modification en modification 3 :

Constructions à sous-destination d'industrie, entrepôt, cuisine dédiée à la vente en ligne :

- Au moins 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment (en nombre de places)

Constructions à sous-destination établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :

- Pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves
- Pour les collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves/étudiants
- Au moins 15 % de l'effectif total des salariés et/ou agents accueillis simultanément dans le bâtiment (en nombre de places)
- En complément, des places de stationnement visiteurs doivent être prévues et dont le nombre doit être adapté aux besoins générés par l'activité et/ou l'équipement

Constructions à sous-destination locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

- 15 % de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment (en nombre de places)
- 15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment (en nombre de places)

Justification de la modification :

Afin d'intégrer les normes imposées par le code de la construction et de l'habitation et de tenir compte du décret vélo de juin 2022, les règles de stationnement vélo sont précisées. La ville de Bobigny souhaite que seules les dispositions du CCH s'appliquent, y compris relativement aux vélos cargos, ce qui justifie l'intégration d'une exception.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 3 : Déclinaison des documents stratégiques et des études

b. Intégration des études

107

Adaptation du règlement écrit aux avancées opérationnelles de la Zac de l'Horloge (1)

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Entrepôt	Au sein des secteurs UPRo3b, UPRo3d, UPRo3e	Au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3c, UPRo3d	

Proposition de modification en modification 3 :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Entrepôt	Au sein du secteur UPRo3b	Au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3c, UPRo3d	Au sein du secteur UPRo3e les constructions à destination d'entrepôts sont autorisées à condition d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes et autorisées sur la zone et de ne pas dépasser une emprise au sol correspondant à 20% de l'emprise du secteur UPRo3e

Justification de la modification :

- Rectifier l'incohérence d'entrepôts à la fois autorisés et interdits en zonage UP Ro3d ;
- Introduire des conditions d'implantation d'entrepôts au sein du secteur UPRo3e ;

Pour mieux accompagner la transformation de l'ancienne zone industrielle du Bas Pays vers un quartier urbain attractif et mixte, les possibilités d'implantation d'entrepôts au cœur de la Zac de l'Horloge doivent être limitées. Aussi, ceux-ci seront autorisés au sein des secteurs UPRo3b et UPRo3e uniquement. En secteur UPRo3e, les constructions à destination d'entrepôts sont autorisées sous condition d'être en lien avec le fonctionnement des activités économiques présentes et autorisées sur la zone et que leur emprise au sol se limite à 20% de la surface du secteur.

Adaptation du règlement écrit aux avancées opérationnelles de la Zac de l'Horloge (2)

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

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 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,

Proposition de modification en modification 3 :

f. Hauteur des constructions

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.
- 22 mètres au sein du secteur UPRo3d. **En outre, le nombre d'étages sur rez-de-chaussée simple est limité à 5. Ponctuellement, à l'angle de l'avenue du Docteur Vaillant et du futur jardin public du secteur Coteau, la hauteur maximale autorisée est de 30 mètres sur 15% de l'emprise de l'unité foncière créée et le nombre d'étages sur rez-de-chaussée simple est limité à 8. L'OAP sectorielle Raymond Queneau précise dans son zoom sur le secteur Coteau la modulation des hauteurs maximales.**

Justification de la modification :

Le secteur situé à l'ouest des bennes de la Ville de Paris et le secteur Coteau portaient dans la PLUi version M2 le même indice UP Ro3c. S'agissant de deux situations urbaines différentes, et pour prendre en compte l'avancée opérationnelle sur le secteur Coteau dans le cadre de la de l'Horloge, il paraît opportun de modifier l'indice du secteur Coteau pour pouvoir dissocier les règles qui s'y appliqueront de celles qui restent en vigueur dans le secteur UPRo3c à l'ouest des bennes de la Ville de Paris.

Le secteur Coteau fait également l'objet, à l'occasion de la M3 du PLUi, d'un zoom particulier dans l'OAP sectorielle Raymond Queneau (cf. **modification n° 106**) afin d'encadrer les constructions.

b. Intégration des études

319
Lilas8

Ajustement des prescriptions graphiques (emplacement réservé, filet de hauteur, linéaire actif) et du zonage sur le secteur du Fort de Romainville

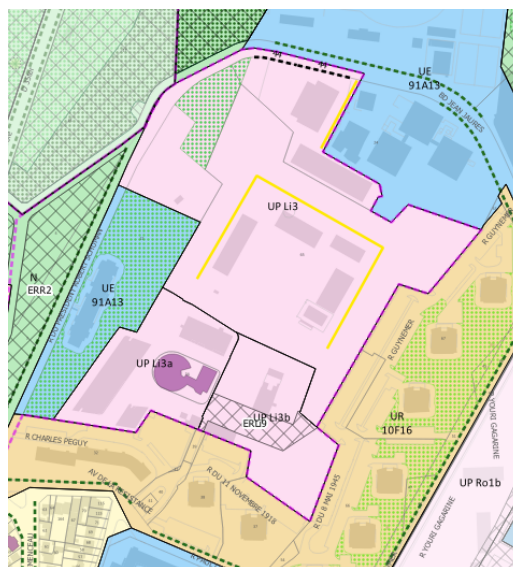
Pièce concernée et numéro :

- 6.6 Plan de zonage Les Lilas

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Les modifications réalisées sur le périmètre du Fort de Romainville consistent à assurer le cadre réglementaire nécessaire à la réalisation du projet ayant pour objet la création d'un nouveau quartier. Les grandes ambitions de ce projet « Grands Lilas » sont : ouvrir le Fort à la ville, devenir un grand jardin, habiter-venir-travailler à Grands Lilas et témoigner et faire revivre le patrimoine du Fort.

b. Intégration des études

123 et 216

Modification des contours des 3 territoires d'entraînement pour les OAP de territoire

Pièce concernée et numéro :

- 4.2 OAP Territoire Faubourg

Identification de l'état existant :

Schéma existant.

Carte du périmètre des trois territoires (Plaine de l'Ourcq, Faubourg et Parc des Hauteurs).

Proposition de modification en modification 3 :

Modification de l'OAP Territoire Faubourg : voir le nouveau schéma OAP Territoire Faubourg.

Modification des trois périmètres.

Justification de la modification :

L'OAP Territoire Faubourg existante a été ajustée, corrigée et mise à jour afin d'intégrer les études urbaines réalisées. Par ailleurs, son périmètre ainsi que celui des deux autres OAP Territoires (Parc des Hauteurs et Plaine de l'Ourcq) a été actualisé en cohérence avec la dynamique des projets et afin de réduire les chevauchements entre territoires d'entraînement.

b. Intégration des études

130 et 123

Modification des contours des 3 territoires d'entraînement pour les OAP de territoire

Pièce concernée et numéro :

- 4.2 OAP Territoire Parc des Hauteurs

Identification de l'état existant :

OAP existante, avec un texte de présentation, une carte et une légende.

Carte du périmètre des trois territoires (Plaine de l'Ourcq, Faubourg et Parc des Hauteurs).

Proposition de modification en modification 3 :

Modification de l'OAP Territoire Parc des Hauteurs : mise à jour du texte de présentation, de la carte et de la légende.

Modification des trois périmètres.

Justification de la modification :

L'OAP Territoire Parc des Hauteurs existante a été ajustée afin d'intégrer les mises à jour des grands projets du territoire, notamment le Grand Chemin et l'aménagement des Abords du T1. Par ailleurs, son périmètre ainsi que celui des deux autres OAP Territoires (Faubourg et Plaine de l'Ourcq) a été actualisé en cohérence avec la dynamique des projets et afin de réduire les chevauchements entre territoires d'entraînement.

b. Intégration des études

5 et 123

Modification des contours des 3 territoires d'entraînement pour les OAP de territoire

Pièce concernée et numéro :

- 4.2 OAP Territoire Plaine de l'Ourcq

Identification de l'état existant :

OAP existante, avec un texte de présentation, une carte et une légende.

Carte du périmètre des trois territoires (Plaine de l'Ourcq, Faubourg et Parc des Hauteurs).

Proposition de modification en modification 3 :

Modification de l'OAP Plaine de l'Ourcq: mise à jour de l'OAP territoire pour assurer la cohérence avec les études urbaines.

Modification des trois périmètres.

Justification de la modification :

L'OAP Territoire Plaine de l'Ourcq a été ajustée afin de prendre en compte l'avancement opérationnel du grand projet de la Plaine de l'Ourcq et des évolutions de projet proposées dans le cadre des études urbaines menées sur le territoire de la Plaine de l'Ourcq. Par ailleurs, son périmètre ainsi que celui des deux autres OAP Territoires (Faubourg et Plaine de l'Ourcq) a été actualisé en cohérence avec la dynamique des projets et afin de réduire les chevauchements entre territoires d'entraînement.

b. Intégration des études

92

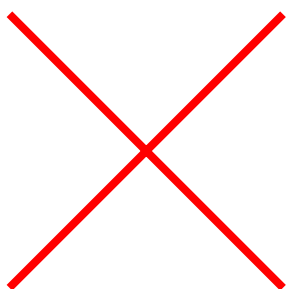
Création d'une OAP dédiée au projet GRAND CHEMIN

Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP Grand Chemin – **Tout le territoire**

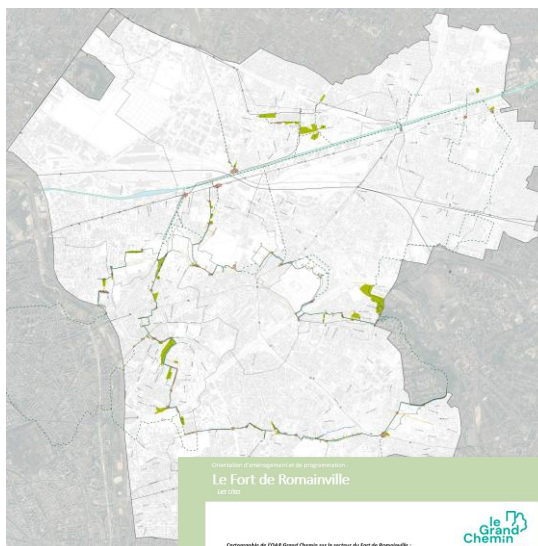
Identification de l'état existant :

OAP sectorielle non inscrite à ce jour.



Proposition de modification en modification 3 :

Création d'une OAP dédiée au projet Grand Chemin qui traduit les études préliminaires et AVP.



Exemple
d'OAP
sectorielle
« Grand
Chemin »



Justification de la modification :

La création d'une OAP Grand Chemin permettra d'assurer une pérennité du projet et de s'assurer de sa cohérence à long terme. Des zooms de l'OAP Grand Chemin sont créés en accompagnement de chaque OAP sectorielle traversée par le Grand Chemin afin de donner de la lisibilité au projet.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 3 : Déclinaison des documents stratégiques et des études

b. Intégration des études

Etat 4

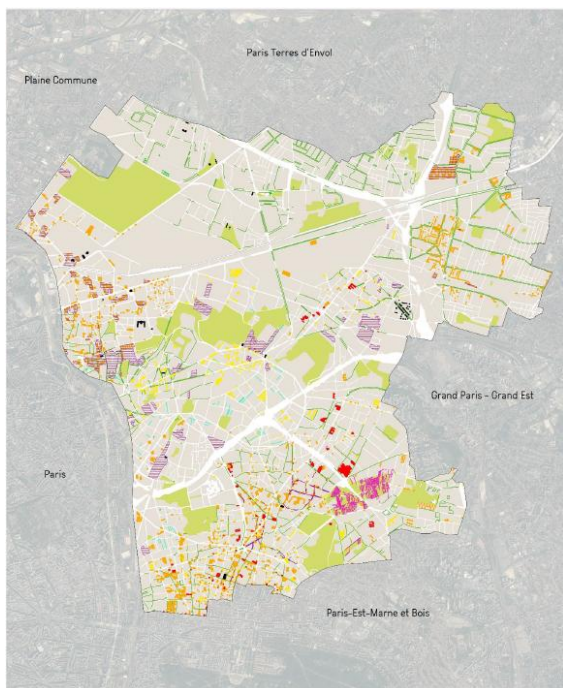
Reprise de l'OAP Patrimoine et paysages

Pièce concernée et numéro :

- 4.1 OAP Thématique

Identification de l'état existant :

OAP Thématique Patrimoine et paysages



Proposition de modification en modification 3 :

Actualisation et modification de l'OAP Thématique Patrimoine et paysages



Justification de la modification :

L'OAP Thématique Patrimoine et paysage a été modifiée et mise à jour, en lien avec les données issues de la révision allégée Patrimoine de 2025.

b. Intégration des études

Ajustement du règlement sur les dispositions concernant la collecte des eaux usées et la gestion des eaux pluviales

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

Collecte des eaux usées autres que domestiques et des eaux souterraines

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques et des eaux résiduaires issues de parkings couverts ou souterrains dans le réseau d'assainissement collectif est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de réseau et doit le cas échéant faire l'objet d'un prétraitement avant rejet.

Le rejet permanent d'eaux souterraines (captage de sources, drainage des terrains, eaux d'exhaures, etc.) au réseau d'assainissement public est interdit.

Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Les rejets temporaires (liés à des travaux de constructions de sous-sols notamment) peuvent être acceptés dans le cas où un rejet au milieu naturel n'est pas envisageable et après autorisation du gestionnaire du réseau d'assainissement concerné.

Proposition de modification en modification 3 :

Collecte des eaux usées autres que domestiques et des eaux souterraines

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques et des eaux résiduaires issues de parkings couverts ou souterrains dans le réseau d'assainissement collectif est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de réseau et doit le cas échéant faire l'objet d'un prétraitement avant rejet.

Le rejet permanent d'eaux souterraines (captage de sources, drainage des terrains, eaux d'exhaures, etc.) au réseau d'assainissement public est interdit.

Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Les rejets temporaires (liés à des travaux de constructions de sous-sols notamment) peuvent être acceptés dans le cas où un rejet au milieu naturel n'est pas envisageable et après autorisation du gestionnaire du réseau d'assainissement concerné.

Le porteur de projet devra étudier la possibilité d'avoir recours à des eaux non conventionnelles pour les usages qui ne nécessitent pas d'eau potable, en phase chantier et pour l'exploitation du projet.

Justification de la modification :

Etudier la possibilité d'avoir recours à des eaux non conventionnelles pour les usages qui ne nécessitent pas d'eau potable afin de permettre la réalisation d'économies sur la ressource en eau potable.

b. Intégration des études

Ajustement du règlement sur les dispositions concernant la collecte des eaux usées et la gestion des eaux pluviales

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée jusqu'à une pluie d'occurrence décennale (aléa de référence en Seine-Saint-Denis).

Proposition de modification en modification 3 :

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée jusqu'à une pluie d'occurrence décennale (aléa de référence en Seine-Saint-Denis). **Tout projet doit privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, intégrée au projet d'aménagement, d'architecture et au paysage, tant pour sa collecte et son cheminement que pour son stockage.**

L'élaboration d'espaces multifonctionnels doit permettre la création de biodiversité et de support pédagogique.

Tout rejet au réseau d'assainissement ou dans les cours d'eau et canaux sera limité à 10 L/s/ha et devra faire l'objet d'une autorisation auprès des services de la Régie Publique de l'Eau et de l'Assainissement d'Est Ensemble. La régie demandera la réalisation d'une étude géotechnique à la parcelle visant à identifier les caractéristiques d'infiltration.

Les ouvrages de rétention enterrés ainsi que les pompes de relevage des eaux pluviales sont proscrits, hors constructions réalisées, en tout ou en partie, en surplomb d'une infrastructure nécessaire au fonctionnement des transports collectifs souterrains.

Afin de limiter les risques de pollution, l'infiltration doit se faire à la source. Les eaux pluviales peuvent être infiltrées sans danger si le parcours de l'eau a été réduit au maximum, s'il n'y a pas de source identifiée de pollution importante et si les eaux sont infiltrées de manière diffuse. Enfin, les risques de pollutions accidentelles doivent être anticipés mais ne doivent pas systématiquement remettre en cause les principes de gestion à la source.

Lorsque le projet se situe dans un périmètre de PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) il devra suivre les dispositions en matière de gestion des eaux pluviales édictées au règlement du PPRN.

Justification de la modification :

L'écriture des nouvelles dispositions s'appuie sur les règlements des SAGE Croult Enghien Vieille Mer et SAGE Marne Confluence, notamment leurs articles 1 et 2. Cette modification permet de renforcer la règle et éviter l'utilisation abusive du système dérogatoire

b. Intégration des études

Ajustement du règlement sur les dispositions concernant la collecte des eaux usées et la gestion des eaux pluviales

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

Gestion des eaux pluviales

- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

Proposition de modification en modification 3 :

Gestion des eaux pluviales

- Le règlement du service public de l'eau et de l'assainissement de la Régie Publique de l'Eau et de l'Assainissement d'Est Ensemble.

Justification de la modification :

Il n'existe plus de contrat de délégation de service public pour l'eau potable, depuis la création de la RPEA.

b. Intégration des études

Ajustement du règlement sur les dispositions concernant la collecte des eaux usées et la gestion des eaux pluviales

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

Gestion des eaux pluviales

Pour les constructions d'un terrain d'assiette inférieur à 500 m², il est possible de déroger à cette règle si une cuve de récupération des eaux de pluie d'un volume minimum de 500 L et récupérant à minima 50 % de la superficie des toitures est mise en œuvre sur le projet pour l'arrosage des espaces verts, l'alimentation des sanitaires, etc. Les eaux de ruissellement de la surface de projet, y compris celles en provenance de la surverse de la cuve de récupération, devront par ailleurs transiter par un espace vert avant éventuel rejet vers le réseau d'assainissement.

Proposition de modification en modification 3 :

Gestion des eaux pluviales

Pour les constructions d'un terrain d'assiette inférieur à 500 m² **et d'une surface de plancher créée inférieure à 200m²**, il est possible de déroger à cette règle si une cuve de récupération des eaux de pluie d'un volume minimum de 500 L et récupérant à minima 50 % de la superficie des toitures est mise en œuvre sur le projet pour l'arrosage des espaces verts, l'alimentation des sanitaires, etc. Les eaux de ruissellement de la surface de projet, y compris celles en provenance de la surverse de la cuve de récupération, devront par ailleurs obligatoirement transiter par un espace vert avant éventuel rejet vers le réseau d'assainissement.

Justification de la modification :

Renforcer la règle et éviter l'utilisation abusive du système dérogatoire.

b. Intégration des études

Ajustement du règlement sur les dispositions concernant la collecte des eaux usées et la gestion des eaux pluviales

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

Gestion des eaux pluviales

Lorsque des contraintes géologiques (présence de gypse avérée ou d'anciennes carrières, perméabilité du sol très faible, etc.) rendent l'objectif de gestion à la source d'une pluie décennale impossible, celui-ci pourra alors être limité aux pluies courantes (pluies de 8 mm sur 24 heures). Au-delà des pluies courantes, le rejet sera autorisé au réseau d'assainissement ou dans les cours d'eau et canaux avec un débit limité à 10 L/s/ha. Il sera toutefois demandé la réalisation d'une étude géotechnique à la parcelle visant à identifier les contraintes à l'infiltration.

Proposition de modification en modification 3 :

Gestion des eaux pluviales

Lorsque le projet se situe dans un périmètre de PPRN rendant l'objectif de gestion à la source d'une pluie décennale impossible, celui-ci pourra alors être limité aux pluies courantes (pluies de 10 mm sur 24 heures).

Le porteur de projet devra étudier les opportunités permettant de gérer des pluies courantes grâce à l'utilisation de technique de gestion des eaux pluviales hors sols (ex : toitures végétalisées).

Tout rejet au réseau d'assainissement ou dans les cours d'eau et canaux sera limité à 10 L/s/ha et devra faire l'objet d'une autorisation auprès des services de la Régie Publique de l'Eau et de l'Assainissement. Il sera demandé la réalisation d'une étude géotechnique à la parcelle visant à identifier les caractéristiques d'infiltration.

Les ouvrages de rétention enterrés ainsi que les pompes de relevage des eaux pluviales sont proscrits.

Justification de la modification :

Renforcer la règle et éviter l'utilisation abusive du système dérogatoire

b. Intégration des études

Ajustement du règlement sur les dispositions concernant la collecte des eaux usées et la gestion des eaux pluviales

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

Gestion des eaux pluviales

Il est par ailleurs rappelé la nécessité d'abattre les pollutions issues des eaux de ruissellement avant leur rejet vers le milieu.

Proposition de modification en modification 3 :

Gestion des eaux pluviales

Afin de limiter les risques de pollution, l'infiltration doit se faire à la source. Les eaux pluviales peuvent être infiltrées sans danger si le parcours de l'eau a été réduit au maximum, s'il n'y a pas de source identifiée de pollution importante et si les eaux sont infiltrées de manière diffuse (il n'est pas recommandé de réaliser des puits d'infiltrations). Enfin, les risques de pollutions accidentelle doivent être anticipés mais ne doivent pas systématiquement remettre en cause les principes de gestion à la source.

Justification de la modification :

Renforcer la règle et éviter l'utilisation abusive du système dérogatoire

AXE 3 : Déclinaison des documents stratégiques et des études

b. Intégration des études

Ajustement du règlement sur les dispositions concernant la collecte des eaux usées et la gestion des eaux pluviales

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

Gestion des eaux pluviales

Paragraphe inexistant

Proposition de modification en modification 3 :

Gestion des eaux pluviales

Gestion des eaux pluviales applicable aux projets de ZAC et PLU

Le porteur de projet devra privilégier l'utilisation de revêtements semi-perméables autant que possible.

Les toitures végétalisées peuvent contribuer à la gestion des eaux pluviales. Pour une efficacité garantie, une hauteur de substrat de 15 cm minimum est requise.

Pour toute pluie de retour inférieur à 30 ans, la neutralité hydraulique du projet devra être recherchée. Autrement dit toute pluie de retour inférieure à 30 ans ne doit pas générer d'impact supplémentaire (ni amont, ni aval) par rapport à la situation initiale (quand l'aménagement n'existait pas).

Pour une pluie de retour 50 ans, les effets du projet devront être analysés et anticipés (identification des axes d'écoulement, parcours du moindre dommage, identification des zones susceptibles d'être inondées, etc.)

Gestion des eaux pluviales applicable aux zones naturelles

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la source par infiltration pour une pluie d'occurrence trentennale.

Justification de la modification :

Renforcer la règle et mettre en compatibilité les dispositions avec les prescriptions de la DRIEAT.

b. Intégration des études

296

Ajustements de la note déchets

Pièce concernée et numéro :

- 5.3 Note préconisations gestion déchets Est Ensemble
- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :



Document n° 4201 - 10/01/2020 - 04 - 01 - 04

DIRECTION DE LA PREVENTION ET DE LA VALORISATION DES DECHETS

Note de préconisations techniques pour la collecte et la gestion des déchets ménagers et assimilés



Références réglementaires principales :
Via l'article R 111-2 du Code de la construction et de l'habitat,
Via le Règlement Sanitaire Départemental de la Seine Saint Denis, et notamment les articles B1, B3, B4, B6 et B9.
Via le PLU approuvé en Conseil de Territoire le 04-02-2020

h. Gestion des déchets (Règlement)

Tout projet d'aménagement doit prendre en compte la note des préconisations techniques pour la collecte et la gestion des déchets ménagers et assimilés d'Est Ensemble, présente en annexe du règlement, et les éventuels règlements communaux.

Proposition de modification en modification 3 :



Document n° 4201 - 10/01/2020 - 04 - 01 - 04

DIRECTION DE LA PREVENTION ET DE LA VALORISATION DES DECHETS

Prescriptions techniques et réglementaires relatives à la collecte et la gestion des déchets ménagers et assimilés



Références réglementaires principales :
Via l'article R 111-2 du Code de la construction et de l'habitat,
Via le Règlement Sanitaire Départemental de la Seine Saint Denis, et notamment les articles B1, B3, B4, B6 et B9.

La note ayant fait l'objet de plusieurs modifications et d'une réorganisation, elle n'est reportée in extenso au sein du présent rapport.

h. Gestion des déchets (Règlement)

Tout projet d'aménagement doit prendre en compte la **note de prescriptions techniques et réglementaires** pour la collecte et la gestion des déchets ménagers et assimilés d'Est Ensemble, présente en annexe du règlement, et les éventuels règlements communaux.

Justification de la modification :

La lisibilité de la note annexée concernant la collecte des déchets est améliorée dans le but de préciser son champ d'application.

Ainsi, celle-ci est renommée « Prescriptions techniques et réglementaires » et distingue en son sein les éléments qui relèvent de la règle et ceux qui relèvent du champ de la recommandation.

L'application à l'instruction en sera ainsi facilitée.

Sont notamment repris au sein de cette note les éléments suivants, en cohérence avec l'application des ambitions de la Direction de la Prévention et de la Valorisation des Déchets :

- L'encadrement strict des installations de PAV ;
- La localisation des locaux déchets et encombrants afin d'assurer la salubrité et de faciliter la collecte de ces déchets ;
- La prise en compte de la gestion des déchets alimentaires dans les projets d'aménagement et la requalification des espaces publics ; ...

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 3 : Déclinaison des documents stratégiques et des études

b. Intégration des études

RATP12

RATP7

Romainville1

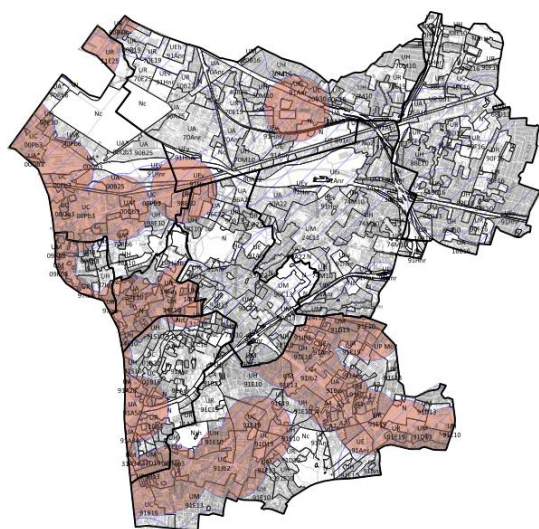
NLS1

Ajustements des périmètres de 500m autour des gares

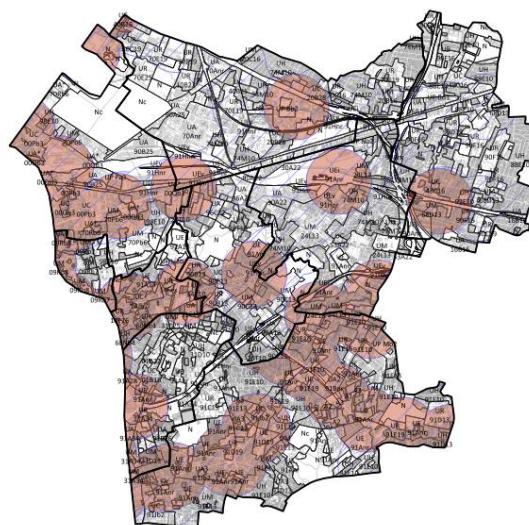
Pièce concernée et numéro :

- 6.13 Plan Est Ensemble - Stationnement

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

En réponse à plusieurs remarques et contributions issues de la phase de consultation et de la phase d'enquête publique, le plan des périmètres autour des gares et stations est mis à jour et ajusté.

AXE 4 La simplification du document

- | | |
|--|--------------|
| a. Réduction du nombre d'exceptions communales | p. 217 |
| b. Améliorer l'applicabilité du dictionnaire commun | p. 240 |
| c. Améliorer l'applicabilité des dispositions communes | p.249 |
| d. Améliorer l'applicabilité des règles transversales | p.250 |
| e. Améliorer l'applicabilité des indices | p.253 |
| f. Correction des erreurs matérielles | p. 267 |
| g. Mise à jour du dossier de PLUi (annexes...) | p. 302 |
| h. Fluidification de la lecture du document | p.305 |

AXE 4 : La simplification du document

a. Réduction du nombre d'exceptions communales

253

Forme urbaine - Hauteur des constructions

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

- La hauteur des constructions est limitée à **28 mètres maximum** ;
- Le nombre de niveaux est limité à **R+8 maximum**.

Sur la commune de
Bobigny

- La hauteur des constructions est limitée à **30 mètres maximum** ;
- Le nombre de niveaux est limité à **R+7 maximum**.

Proposition de modification en modification 3 :

- La hauteur des constructions est limitée à **28 mètres maximum** ;
- Le nombre de niveaux est limité à **R+8 maximum**.

Justification de la modification :

Réductions des dispositions particulières communales conformément à l'avis de l'Etat.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 4 : La simplification du document

a. Réduction du nombre d'exceptions communales

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

Alignement ou retrait :

L'*alignement* ou le retrait est calculé sur un plan perpendiculaire à la voie ou emprise publique, depuis cette dernière jusqu'au *nu de la façade* du bâtiment en tout point.

A l'intérieur de la marge de recul sont autorisés à condition de ne pas générer d'emprise au sol

- Les escaliers ;
- Les rampes ;
- Les saillies.

En cas de retrait d'une *façade ou partie de façade* de la construction à partir du premier niveau, la prise en compte de l'alignement se fera au niveau du rez-de-chaussée de la construction.

Sur la commune de Pantin

A l'intérieur de la marge de recul, ne sont autorisées que les saillies, dans les limites fixées au titre des règles particulières dans les fiches d'indices. Les escaliers et les rampes d'accès peuvent faire l'objet d'une autorisation au cas par cas en prenant en compte leurs dimensions et la situation des lieux.

Proposition de modification en modification 3 :

Alignement ou retrait :

L'*alignement* ou le retrait est calculé sur un plan perpendiculaire à la voie ou emprise publique, depuis cette dernière jusqu'au *nu de la façade* du bâtiment en tout point.

A l'intérieur de la marge de recul sont autorisés à condition de ne pas générer **une emprise au sol supérieure à 20 % de la superficie de la marge de recul :**

- Les escaliers ;
- Les rampes ;
- Les saillies.

Ces autorisations peuvent faire l'objet de limitations au titre des règles particulières dans les fiches d'indices.

En cas de retrait d'une *façade ou partie de façade* de la construction à partir du premier niveau, la prise en compte de l'alignement se fera au niveau du rez-de-chaussée de la construction.

Sur la commune de Pantin

A l'intérieur de la marge de recul, ne sont autorisées que les saillies, dans les limites fixées au titre des règles particulières dans les fiches d'indices. Les escaliers et les rampes d'accès peuvent faire l'objet d'une autorisation au cas par cas en prenant en compte leurs dimensions et la situation des lieux.

Justification de la modification :

L'emprise au sol de 12,50m² ne permet pas la réalisation d'un garage.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 4 : La simplification du document

a. Réduction du nombre d'exceptions communales

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

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

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

Le retrait est calculé sur un plan perpendiculaire à la *façade ou partie de façade* de la construction, depuis cette dernière jusqu'à la *façade ou partie de façade* de la construction implantée sur le même terrain 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 *façade ou partie de façade* de la construction, depuis cette dernière jusqu'au droit de la *façade ou partie de façade* de la construction implantée sur le même terrain comportant un ou plusieurs éléments *créant des vues*, balcons inclus.

Sur la commune des Lilas

Les dispositions ci-dessus s'appliquent également en cas de contiguïté des constructions, pour les façades des bâtiments d'*habitation* de plus d'un logement, lorsque l'une ou l'autre des façades en vis-à-vis comporte une vue.

Proposition de modification en modification 3 :

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

Le retrait est calculé sur un plan perpendiculaire à la *façade ou partie de façade* de la construction, depuis cette dernière jusqu'à la *façade ou partie de façade* de la construction implantée sur le même terrain 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 *façade ou partie de façade* de la construction, depuis cette dernière jusqu'au droit de la *façade ou partie de façade* de la construction implantée sur le même terrain comportant un ou plusieurs éléments *créant des vues*, balcons inclus.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent également en cas de contiguïté des constructions, pour les façades des bâtiments à destination d'habitation de plus d'un logement ou de plus d'une unité d'hébergement, lorsque l'une ou l'autre des façades en vis-à-vis comporte une vue.

Sur la commune des Lilas

Les dispositions ci-dessus s'appliquent également en cas de contiguïté des constructions, pour les façades des bâtiments d'*habitation* de plus d'un logement, lorsque l'une ou l'autre des façades en vis-à-vis comporte une vue.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 4 : La simplification du document

a. Réduction du nombre d'exceptions communales

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

Dispositions en zones UC et UM :

En cas d'implantation des constructions en retrait, la bande de retrait doit être traitée majoritairement en espaces verts, accès et entrées de parking exclus. Cette disposition ne s'impose pas pour les rez-de-chaussée à destination d'artisanat et de commerce de détail ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sur la commune de Pantin

En cas d'implantation des constructions en retrait, la bande de retrait doit être traitée majoritairement en espaces verts, accès et entrées de parking exclus ; le premier mètre à compter de l'alignement doit pour sa part être impérativement traité en pleine terre.

Cette disposition s'applique quelle que soit la destination du rez-de-chaussée.

Les secteurs de plan masse 6.9.c, 6.9.j et 6.9.k situés en zone UC précisent les polygones d'implantation.

Le secteur de plan masse 6.9.i situé en zone UM précise les polygones d'implantation.

Proposition de modification en modification 3 :

Dispositions en zones UC et UM :

En cas d'implantation des constructions en retrait, la bande de retrait doit être traitée majoritairement en espaces verts, accès et entrées de parking exclus. Cette disposition ne s'impose pas pour les rez-de-chaussée à destination d'artisanat et de commerce de détail ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sur la commune de Pantin

En cas d'implantation des constructions en retrait, la bande de retrait doit être traitée majoritairement en espaces verts, accès et entrées de parking exclus ; le premier mètre à compter de l'alignement doit pour sa part être impérativement traité en pleine terre.

Cette disposition s'applique quelle que soit la destination du rez-de-chaussée.

Les secteurs de plan masse 6.9.c, 6.9.j et 6.9.k situés en zone UC précisent les polygones d'implantation.

Le secteur de plan masse 6.9.i situé en zone UM précise les polygones d'implantation.

→ Création d'un encart spécifique pour les secteurs de plan masse

AXE 4 : La simplification du document

a. Réduction du nombre d'exceptions communales

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

- Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la *construction existante*. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, soit avec un recul par rapport à l'*alignement* au moins égal à celui de la *construction existante*, soit à l'*alignement* si la *construction existante* est à l'*alignement*.

Sur la commune des Lilas

Une implantation différente de celle autorisée est possible afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante **sur le terrain et/ou les terrains voisins** : dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec un recul par rapport à l'*alignement* au moins égal à celui de la construction existante.

Une implantation différente de celle autorisée est possible **pour les surélévations de constructions existantes** non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, soit avec un recul par rapport à l'*alignement* au moins égal à celui de la construction existante, soit à l'*alignement* si la construction existante est à l'*alignement*.

Proposition de modification en modification 3 :

- Une implantation différente de celle autorisée est possible afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante **sur le terrain et/ou les terrains voisins** : dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, soit avec un recul par rapport à l'*alignement* au moins égal à celui de la *construction existante*, soit à l'*alignement* si la *construction existante* est à l'*alignement*. Cette disposition n'est pas applicable à Bobigny.
- Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la *construction existante*. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, soit avec un recul par rapport à l'*alignement* au moins égal à celui de la *construction existante*, soit à l'*alignement* si la *construction existante* est à l'*alignement*.

Sur la commune des Lilas

Une implantation différente de celle autorisée est possible afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante **sur le terrain et/ou les terrains voisins** : dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec un recul par rapport à l'*alignement* au moins égal à celui de la construction existante.

Une implantation différente de celle autorisée est possible **pour les surélévations de constructions existantes** non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, soit avec un recul par rapport à l'*alignement* au moins égal à celui de la construction existante, soit à l'*alignement* si la construction existante est à l'*alignement*.

AXE 4 : La simplification du document

a. Réduction du nombre d'exceptions communales

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

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.

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.

Proposition de modification en modification 3 :

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.

→ Création d'un encart spécifique
pour les secteurs de plan masse

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 4 : La simplification du document

a. Réduction du nombre d'exceptions communales

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

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, accès et locaux techniques) implantés à l'*alignement* doit être situé à une **hauteur de 1 mètre minimum** au dessus du niveau du trottoir
- Soit les rez-de-chaussée à sous-destination de logement et la *façade ou partie de façade* située au dessus s'implantent en retrait de **2 mètres minimum** de l'*alignement*.

Sur la commune de Bobigny

En zone UC, UM et UR

- En zone UC les constructions implantées à l'*alignement* pourront observer un **retrait à partir du niveau R+2**.
- En zones UR et UM les constructions implantés à l'*alignement* pourront observer un **retrait à partir du niveau R+1**

Sur la commune de Romainville

Les logements sont interdits à rez-de-chaussée côté rue le long des axes suivants : avenue de Verdun, rue de la République, avenue Pierre Kérautret, Boulevard Barbusse, avenue Gaston Roussel.

Proposition de modification en modification 3 :

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, accès et locaux techniques) implantés à l'*alignement* doit être situé à une **hauteur de 1 mètre minimum** au dessus du niveau du trottoir
- Soit les rez-de-chaussée à sous-destination de logement et la *façade ou partie de façade* située au dessus s'implantent en retrait de **2 mètres minimum** de l'*alignement*.

Sur la commune de Bobigny

En zone UC, UM et UR

- En zone UC les constructions implantées à l'*alignement* pourront observer un **retrait à partir du niveau R+2**.
- En zones UR et UM les constructions implantés à l'*alignement* pourront observer un **retrait à partir du niveau R+1**

Sur la commune de Romainville

Les logements sont interdits à rez-de-chaussée côté rue le long des axes suivants : avenue de Verdun, rue de la République, avenue Pierre Kérautret, Boulevard Barbusse, avenue Gaston Roussel.

AXE 4 : La simplification du document

a. Réduction du nombre d'exceptions communales

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

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

Pans coupés :

- En l'absence d'indication particulière portée au plan, les constructions situées à l'angle de deux voies devront observer un *pan coupé* bâti toute hauteur ou non bâti. Cette disposition ne s'applique pas pour les surélévations de bâtiments existants dépourvus de pan coupé.
- Un recul :
 - d'au moins **3 mètres** de la construction concernée à partir de l'intersection des deux *alignements* bordant le terrain,
 - **perpendiculaire à la bissectrice** de l'angle formé par l'intersection des deux *alignements* bordant le terrain.
 - d'une largeur de façade ou de la tangente à la façade perpendiculaire à la bissectrice de l'angle d'au moins **3 mètres**.

Sur la commune de Pantin

Au sein du périmètre de la ZAC du Port, la réalisation de *pan coupé* n'est pas imposée.

Proposition de modification en modification 3 :

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

Pans coupés :

- En l'absence d'indication particulière portée au plan, les constructions situées à l'angle de deux voies devront observer un *pan coupé* bâti toute hauteur ou non bâti. Cette disposition ne s'applique pas pour les surélévations de bâtiments existants dépourvus de pan coupé.
- Un recul :
 - d'au moins **3 mètres** de la construction concernée à partir de l'intersection des deux *alignements* bordant le terrain,
 - **perpendiculaire à la bissectrice** de l'angle formé par l'intersection des deux *alignements* bordant le terrain.
 - d'une largeur de façade ou de la tangente à la façade perpendiculaire à la bissectrice de l'angle d'au moins **3 mètres**.

Sur la commune de Pantin

Au sein du périmètre de la ZAC du Port, la réalisation de *pan coupé* n'est pas imposée.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 4 : La simplification du document

a. Réduction du nombre d'exceptions communales

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

- INDICE 0 :

Sur la commune de Pantin

Une implantation autre qu'à l'alignement d'une voie publique ou qu'en limite de voie privée ou d'emprise publique est admise dans les cas suivants :

- Lorsqu'il existe un immeuble contigu, y compris un bâtiment répertorié comme remarquable, dont l'implantation est en retrait par rapport à l'alignement d'une voie publique ou en retrait d'une limite de voie privée ou d'emprise publique, la construction à édifier doit se raccorder au nu de l'immeuble contigu sur une longueur de façade minimum de 4 mètres. Ce raccord à l'immeuble contigu n'est pas obligatoire en secteur UA*.
- Pour des raisons d'insertion urbaine et architecturale :
 - l'implantation de la construction peut s'écarter de l'alignement ou de la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique à partir de R+1, ce retrait devant être compris dans la verticale H. Les loggias ne sont pas prises en compte dans le calcul de ce retrait ;
 - lorsque la construction à édifier présente une longueur de façade supérieure ou égale à 100 mètres et que cette même construction dispose d'une SP au moins affectée à 75 % à la destination de bureaux, l'implantation peut s'écarter de l'alignement ou de la limite de voie ou d'emprise publique sur 50 % maximum à condition que la construction à édifier se raccorde au nu de l'immeuble contigu sur une longueur de façade minimum de 4 mètres, qu'il ne soit pas créé de pignons aveugles et que l'alignement sur rue soit strictement respecté à RDC. Ce retrait de 50 % prend obligatoirement effet à l'angle de 2 voies
- Lorsque la voie publique, privée ou emprise publique possède une largeur inférieure ou égale à 6 mètres, l'implantation peut s'écarter de l'alignement ou de la limite de voie ou d'emprise publique sur 70% au maximum.

Proposition de modification en modification 3 :

- INDICE 0 :

Sur la commune de Pantin

Une implantation autre qu'à l'alignement d'une voie publique ou qu'en limite de voie privée ou d'emprise publique est admise dans les cas suivants :

- Lorsqu'il existe un immeuble contigu, y compris un bâtiment répertorié comme remarquable, dont l'implantation est en retrait par rapport à l'alignement d'une voie publique ou en retrait d'une limite de voie privée ou d'emprise publique, la construction à édifier doit se raccorder au nu de l'immeuble contigu sur une longueur de façade minimum de 4 mètres. Ce raccord à l'immeuble contigu n'est pas obligatoire en secteur UA*.
- ~~Pour des raisons d'insertion urbaine et architecturale :~~
 - ~~l'implantation de la construction peut s'écarter de l'alignement ou de la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique à partir de R+1, ce retrait devant être compris dans la verticale H. Les loggias ne sont pas prises en compte dans le calcul de ce retrait ;~~
 - ~~lorsque la construction à édifier présente une longueur de façade supérieure ou égale à 100 mètres et que cette même construction dispose d'une SP au moins affectée à 75 % à la destination de bureaux, l'implantation peut s'écarter de l'alignement ou de la limite de voie ou d'emprise publique sur 50 % maximum à condition que la construction à édifier se raccorde au nu de l'immeuble contigu sur une longueur de façade minimum de 4 mètres, qu'il ne soit pas créé de pignons aveugles et que l'alignement sur rue soit strictement respecté à RDC. Ce retrait de 50 % prend obligatoirement effet à l'angle de 2 voies~~
- ~~Lorsque la voie publique, privée ou emprise publique possède une largeur inférieure ou égale à 6 mètres, l'implantation peut s'écarter de l'alignement ou de la limite de voie ou d'emprise publique sur 70% au maximum.~~

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 4 : La simplification du document

a. Réduction du nombre d'exceptions communales

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

- INDICE 0 :

Proposition de modification en modification 3 :

- INDICE 0 :

Sur la commune de Pantin

- Pour des raisons d'insertion urbaine et architecturale, les saillies par rapport à l'alignement d'une voie publique ou la limite d'une voie privée ou d'emprise publique sont autorisées :
 - dans une limite de 0,8 mètre pour les marquises ;
 - dans une limite de 0,4 mètre, à partir d'une hauteur de 3,50 mètres depuis le terrain naturel pour les motifs architectoniques ;
 - dans une limite de 0,6 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres depuis le terrain naturel pour les balcons ;
 - à partir d'une hauteur de R+1 depuis le terrain naturel pour les loggias ;
 - dans une limite de 0,6 mètre à partir d'une hauteur de 5,50 mètres depuis le terrain naturel pour les oriels ou bow-windows.
- Pour des raisons d'insertions urbaines et architecturales et lorsque la construction dispose d'une *surface de plancher* au moins affectée à 75 % à la destination de bureaux, les saillies sont autorisées à partir d'une hauteur de 4 mètres depuis le terrain naturel et à condition qu'elles s'inscrivent dans le bâti, qu'elles soient intégralement en porte à faux, sans aucune structure porteuse ou de soutien, qu'elles surplombent exclusivement une voie ou une emprise publique non ouverte à la circulation générale, qu'elles ne génèrent aucun trouble pour la sécurité publique ou la circulation et qu'elles participent à la qualité d'usage des espaces publics qu'elles surplombent et qu'elles jouxtent.
- Dans une bande principale de 35 mètres figurant au document graphique et située dans le périmètre de la ZAC du Port, les constructions peuvent présenter un retrait par rapport à l'*alignement* actuel ou futur à partir de 8 mètres de hauteur à condition que ce retrait soit de 2 mètres minimum.
- Les constructions à édifier au droit des emprises publiques accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics doivent s'implanter en retrait minimal de 3 mètres. Toutefois, pour le cas des constructions à édifier au droit des emprises publiques qui accueillent des équipements publics et situées sur le territoire des communes limitrophes, ces constructions pourront s'édifier en limite d'emprise sans possibilité de création de vues.
- Les futures constructions implantées le long des linéaires représentés au document graphique pourront s'implanter à l'alignement des emprises publiques accueillant des parcs, squares et jardins publics.
- Les constructions implantées au sein de l'emprise graphique verte (Secteur d'implantation spécifique) figurée au document graphique peuvent s'implanter en retrait maximal de 15 mètres à compter de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées ou d'emprises publiques.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 4 : La simplification du document

a. Réduction du nombre d'exceptions communales

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Proposition de modification en modification 3 :

- INDICE 0 :

Sur la commune de Pantin

- Pour des raisons d'insertion urbaine et architecturale, les saillies par rapport à l'alignement d'une voie publique ou la limite d'une voie privée ou d'emprise publique sont autorisées :
 - dans une limite de 0,8 mètre pour les marquises ;
 - dans une limite de 0,4 mètre, à partir d'une hauteur de 3,50 mètres depuis le terrain naturel pour les motifs architectoniques ;
 - dans une limite de 0,6 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres depuis le terrain naturel pour les balcons ;
 - à partir d'une hauteur de R+1 depuis le terrain naturel pour les loggias ;
 - dans une limite de 0,6 mètre à partir d'une hauteur de 5,50 mètres depuis le terrain naturel pour les oriels ou bow-windows.
- ~~Pour des raisons d'insertions urbaines et architecturales et lorsque la construction dispose d'une surface de plancher au moins affectée à 75 % à la destination de bureaux, les saillies sont autorisées à partir d'une hauteur de 4 mètres depuis le terrain naturel et à condition qu'elles s'inscrivent dans le bâti, qu'elles soient intégralement en porte à faux, sans aucune structure porteuse ou de soutien, qu'elles surplombent exclusivement une voie ou une emprise publique non ouverte à la circulation générale, qu'elles ne génèrent aucun trouble pour la sécurité publique ou la circulation et qu'elles participent à la qualité d'usage des espaces publics qu'elles surplombent et qu'elles jouxtent.~~
- ~~Dans une bande principale de 35 mètres figurant au document graphique et située dans le périmètre de la ZAC du Port, les constructions peuvent présenter un retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur à partir de 8 mètres de hauteur à condition que ce retrait soit de 2 mètres minimum.~~
- Les constructions à édifier au droit des emprises publiques accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics doivent s'implanter en retrait minimal de 3 mètres. Toutefois, pour le cas des constructions à édifier au droit des emprises publiques qui accueillent des équipements publics et situées sur le territoire des communes limitrophes, ces constructions pourront s'édifier en limite d'emprise sans possibilité de création de vues.
- Les futures constructions implantées le long des linéaires représentés au document graphique pourront s'implanter à l'alignement des emprises publiques accueillant des parcs, squares et jardins publics.
- Les constructions implantées au sein de l'emprise graphique verte (Secteur d'implantation spécifique) figurée au document graphique peuvent s'implanter en retrait maximal de 15 mètres à compter de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées ou d'emprises publiques.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 4 : La simplification du document

a. Réduction du nombre d'exceptions communales

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

- INDICE 1 :

Sur la commune de Pantin

- Les saillies par rapport à l'alignement d'une voie publique ou limite d'une voie privée ou d'emprise publique sont autorisées pour :
- Les marquises dans une limite de 0,8 mètre, à partir d'une hauteur de 3,5 mètres ;
- Les motifs architectoniques, dans une limite de 0,4 mètre, à partir d'une hauteur de 3,5 mètres ;
- Les balcons et oriel, dans une limite de 0,6 mètre, à partir d'une hauteur de 3,5 mètres. Pour le cas des constructions situées partiellement à l'alignement actuel ou futur de la voie publique, soit en limite de voie privée ou d'emprise publique et dans l'hypothèse où la partie implantée à l'alignement représente a minima 15% de l'ensemble des façades du bâtiment, le reste de la construction peut s'implanter en retrait sans limitation.

Proposition de modification en modification 3 :

- INDICE 1 :

Sur la commune de Pantin

- Les saillies par rapport à l'alignement d'une voie publique ou limite d'une voie privée ou d'emprise publique sont autorisées pour :
- Les marquises dans une limite de 0,8 mètre, à partir d'une hauteur de 3,5 mètres ;
- Les motifs architectoniques, dans une limite de 0,4 mètre, à partir d'une hauteur de 3,5 mètres ;
- Les balcons et oriel, dans une limite de 0,6 mètre, à partir d'une hauteur de 3,5 mètres. Pour le cas des constructions situées partiellement à l'alignement actuel ou futur de la voie publique, soit en limite de voie privée ou d'emprise publique et dans l'hypothèse où la partie implantée à l'alignement représente a minima 15% de l'ensemble des façades du bâtiment, le reste de la construction peut s'implanter en retrait sans limitation.

AXE 4 : La simplification du document

a. Réduction du nombre d'exceptions communales

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

- INDICE 7:

Sur la commune de Pantin

En zone UM :

Une implantation autre qu'en retrait de l'alignement est admise dans les cas suivants :

Si la parcelle est concernée par **un linéaire commercial à créer** défini sur le document graphique, et que la construction comporte effectivement une telle destination à rez-de-chaussée, la façade ou partie de façade de la construction projetée doit s'implanter à l'alignement en cas de création de commerce de détail et artisanat ou de restauration à rez-de-chaussée.

Proposition de modification en modification 3 :

- INDICE 7 :

Sur la commune de Pantin

En zone UM :

Une implantation autre qu'en retrait de l'alignement est admise dans les cas suivants :

Si la parcelle est concernée par **un linéaire commercial à créer** défini sur le document graphique, et que la construction comporte effectivement une telle destination à rez-de-chaussée, la façade ou partie de façade de la construction projetée doit s'implanter à l'alignement en cas de création de commerce de détail et artisanat ou de restauration à rez-de-chaussée.

→ **Basculé dans les dispositions générales en toutes zones**

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 4 : La simplification du document

a. Réduction du nombre d'exceptions communales

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

- INDICE 7:

Sur la commune de Pantin

En zone UH :

- S'il existe une construction implantée sur la limite séparative sur le terrain contigu, la nouvelle construction peut être adossée à la construction existante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur, ni en longueur.
- **Construction existante ne respectant pas les dispositions générales :**
 - Dans le cas d'une construction existante implantée sur la limite séparative ou avec un retrait moindre à celui imposé par les dispositions générales, une surélévation dans le prolongement de l'existant peut être réalisée, à la condition de ne pas aggraver la distance de retrait existante et de respecter les autres articles du présent règlement.
- Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas **9 m²** et dont la hauteur n'excède pas **2,5 mètres** peuvent être implantées sur toutes les limites séparatives ou en retrait de **3 mètres**.

Proposition de modification en modification 3 :

- INDICE 7 :

Sur la commune de Pantin

En zone UH :

- S'il existe une construction implantée sur la limite séparative sur le terrain contigu, la nouvelle construction peut être adossée à la construction existante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur, ni en longueur.
- **Construction existante ne respectant pas les dispositions générales :**
 - Dans le cas d'une construction existante implantée sur la limite séparative ou avec un retrait moindre à celui imposé par les dispositions générales, une surélévation dans le prolongement de l'existant peut être réalisée, à la condition de ne pas aggraver la distance de retrait existante et de respecter les autres articles du présent règlement.
- Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas **9 m²** et dont la hauteur n'excède pas **2,5 mètres** peuvent être implantées sur toutes les limites séparatives ou en retrait de **3 mètres**.

→ Premier paragraphe basculé dans les dispositions commune applicables en zone UH

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 4 : La simplification du document

a. Réduction du nombre d'exceptions communales

Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

- Les surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement sont admises dans le prolongement de l'existant et dans la limite d'un niveau. Pour les indices réglementant les vues, ce dispositif s'applique si la surélévation n'entraîne pas de création de vue nouvelle en face de la limite non conformes aux règles de retrait.

Sur la commune de Bagnolet

Les surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement sont admises dans le prolongement de l'existant dans la mesure où elles respectent les autres dispositions du présent règlement.

Proposition de modification en modification 3 :

- Les surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement sont admises dans le prolongement de l'existant, ~~et~~ dans la limite d'un niveau, ~~et dans la mesure où elles respectent les autres dispositions du présent règlement.~~ Pour les indices réglementant les vues, ce dispositif s'applique si la surélévation n'entraîne pas de création de vue nouvelle en face de la limite non conformes aux règles de retrait.

Sur la commune de Bagnolet

Les surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement sont admises dans le prolongement de l'existant dans la mesure où elles respectent les autres dispositions du présent règlement.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 4 : La simplification du document

a. Réduction du nombre d'exceptions communales

Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

DISPOSITIONS APPLICABLES POUR
L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES
UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN
MÊME TERRAIN :

Sur la commune de Pantin

Le secteur de plan masse 6.9.c situé en zone UC
précise les polygones d'implantation.

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.

Proposition de modification en modification 3 :

DISPOSITIONS APPLICABLES POUR
L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES
UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN
MÊME TERRAIN :

Sur la commune de Pantin

Le secteur de plan masse 6.9.c situé en zone UC
précise les polygones d'implantation.

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.

→ Création d'un encart spécifique
pour les secteurs de plan masse

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 4 : La simplification du document

a. Réduction du nombre d'exceptions communales

Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

- INDICE 0 :

Sur la commune des Lilas

En zone UR :

- 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 égale à la moitié de la *hauteur* de la façade ou partie de façade, avec un minimum de 8 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 égale au quart de la *hauteur* de façade ou partie de façade, avec un minimum de 4 mètres.

En zone UH :

- 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 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 égale au quart de la *hauteur* de façade ou partie de façade, avec un minimum de 3 mètres.

En zone UH :

- Lorsque la *façade ou partie de façade* comporte au rez-de-chaussée et/ou au sous-sol un ou plusieurs éléments *créant des vues*, la distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 3 mètres. Cette disposition n'est applicable qu'à la condition que le point le plus haut de l'ouverture soit situé à 3 mètres du terrain avant travaux. La distance minimale de retrait de 3 mètres vis-à-vis de la limite séparative, s'applique également pour les terrasses dont la hauteur, en vis-à-vis de la limite séparative, est inférieure ou égale à 1 mètre par rapport au terrain avant travaux.

Proposition de modification en modification 3 :

- INDICE 0 :

Sur la commune des Lilas

~~En zone UR :~~

- ~~• 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 égale à la moitié de la *hauteur* de la façade ou partie de façade, avec un minimum de 8 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 égale au quart de la *hauteur* de façade ou partie de façade, avec un minimum de 4 mètres.~~

~~En zone UH :~~

- ~~• 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 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 égale au quart de la *hauteur* de façade ou partie de façade, avec un minimum de 3 mètres.~~

En zone UH :

- Lorsque la *façade ou partie de façade* comporte au rez-de-chaussée et/ou au sous-sol un ou plusieurs éléments *créant des vues*, la distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 3 mètres. Cette disposition n'est applicable qu'à la condition que le point le plus haut de l'ouverture soit situé à 3 mètres du terrain avant travaux. La distance minimale de retrait de 3 mètres vis-à-vis de la limite séparative, s'applique également pour les terrasses dont la hauteur, en vis-à-vis de la limite séparative, est inférieure ou égale à 1 mètre par rapport au terrain avant travaux.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 4 : La simplification du document

a. Réduction du nombre d'exceptions communales

Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

- INDICE 0 :

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.

Sur la commune de Bobigny

En zone UH :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière, est interdite, sauf pour les constructions annexes.

Proposition de modification en modification 3 :

- INDICE 0 :

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.

Sur la commune de Bobigny

En zone UH :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière, est interdite, sauf pour les constructions annexes.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 4 : La simplification du document

a. Réduction du nombre d'exceptions communales

Emprise au sol des constructions et nature en ville

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

Sur la commune de Pantin

Le secteur de plan masse 6.9.c situé en zone UC précise les polygones d'implantation, les espaces de pleine terre et les emplacements et caractéristiques des toitures végétalisées.

Le secteur de plan masse 6.9.g situé en zone UA précise les polygones d'emprise autorisée.

Le secteur de plan masse 6.9.h situé en zone UA et en zone UM précise les implantations des bâtiments conservés ainsi que des nouvelles constructions ainsi que les conditions de calcul des espaces de pleine terre rapportés au terrain.

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, les polygones d'implantation des nouvelles constructions, ainsi que la localisation des espaces de pleine terre (6.9.j).

Proposition de modification en modification 3 :

Sur la commune de Pantin

Le secteur de plan masse 6.9.c situé en zone UC précise les polygones d'implantation, les espaces de pleine terre et les emplacements et caractéristiques des toitures végétalisées.

Le secteur de plan masse 6.9.g situé en zone UA précise les polygones d'emprise autorisée.

Le secteur de plan masse 6.9.h situé en zone UA et en zone UM précise les implantations des bâtiments conservés ainsi que des nouvelles constructions ainsi que les conditions de calcul des espaces de pleine terre rapportés au terrain.

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, les polygones d'implantation des nouvelles constructions, ainsi que la localisation des espaces de pleine terre (6.9.j).

→ Création d'un encart spécifique
pour les secteurs de plan masse

AXE 4 : La simplification du document

a. Réduction du nombre d'exceptions communales

Hauteur des constructions

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

Sur la commune de Pantin

Dispositions particulières en zones UA, UC et UM :

Le secteur de plan masse 6.9.c situé en zone UC précise l'implantation des attiques et le nombre maximal de niveau.

Le secteur de plan masse 6.9.g situé en zone UA précise les hauteurs maximales concernées qui s'appliquent à compter d'une côte de nivellement NGF, sans application d'une oblique de pente.

Le secteur de plan masse 6.9.h situé en zone UA et en zone UM précise l'implantation du nombre maximal de niveaux et les hauteurs maximales. Il précise que la hauteur se calcule en tout point de la construction à partir du terrain avant travaux.

Le secteur de plan masse 6.9.i situé en zone UM précise le nombre maximal de niveaux et les hauteurs maximales des nouvelles constructions.

Les secteurs de plan masse 6.9.j et 6.9.k situés en zone UC précisent le nombre maximal de niveaux et les hauteurs maximales des nouvelles constructions.

Proposition de modification en modification 3 :

Sur la commune de Pantin

Dispositions particulières en zones UA, UC et UM :

Le secteur de plan masse 6.9.c situé en zone UC précise l'implantation des attiques et le nombre maximal de niveau.

Le secteur de plan masse 6.9.g situé en zone UA précise les hauteurs maximales concernées qui s'appliquent à compter d'une côte de nivellement NGF, sans application d'une oblique de pente.

Le secteur de plan masse 6.9.h situé en zone UA et en zone UM précise l'implantation du nombre maximal de niveaux et les hauteurs maximales. Il précise que la hauteur se calcule en tout point de la construction à partir du terrain avant travaux.

Le secteur de plan masse 6.9.i situé en zone UM précise le nombre maximal de niveaux et les hauteurs maximales des nouvelles constructions.

Les secteurs de plan masse 6.9.j et 6.9.k situés en zone UC précisent le nombre maximal de niveaux et les hauteurs maximales des nouvelles constructions.

→ Création d'un encart spécifique pour les secteurs de plan masse

AXE 4 : La simplification du document

a. Réduction du nombre d'exceptions communales

Hauteur des constructions

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

Sur la commune de Pantin

Dispositions particulières en zones UA, UC et UM :

Le secteur de plan masse 6.9.c situé en zone UC précise l'implantation des attiques et le nombre maximal de niveau.

Le secteur de plan masse 6.9.g situé en zone UA précise les hauteurs maximales concernées qui s'appliquent à compter d'une côte de nivellement NGF, sans application d'une oblique de pente.

Le secteur de plan masse 6.9.h situé en zone UA et en zone UM précise l'implantation du nombre maximal de niveaux et les hauteurs maximales. Il précise que la hauteur se calcule en tout point de la construction à partir du terrain avant travaux.

Le secteur de plan masse 6.9.i situé en zone UM précise le nombre maximal de niveaux et les hauteurs maximales des nouvelles constructions.

Les secteurs de plan masse 6.9.j et 6.9.k situés en zone UC précisent le nombre maximal de niveaux et les hauteurs maximales des nouvelles constructions.

Proposition de modification en modification 3 :

Sur la commune de Pantin

Dispositions particulières en zones UA, UC et UM :

Le secteur de plan masse 6.9.c situé en zone UC précise l'implantation des attiques et le nombre maximal de niveau.

Le secteur de plan masse 6.9.g situé en zone UA précise les hauteurs maximales concernées qui s'appliquent à compter d'une côte de nivellement NGF, sans application d'une oblique de pente.

Le secteur de plan masse 6.9.h situé en zone UA et en zone UM précise l'implantation du nombre maximal de niveaux et les hauteurs maximales. Il précise que la hauteur se calcule en tout point de la construction à partir du terrain avant travaux.

Le secteur de plan masse 6.9.i situé en zone UM précise le nombre maximal de niveaux et les hauteurs maximales des nouvelles constructions.

Les secteurs de plan masse 6.9.j et 6.9.k situés en zone UC précisent le nombre maximal de niveaux et les hauteurs maximales des nouvelles constructions.

→ Création d'un encart spécifique pour les secteurs de plan masse

AXE 4 : La simplification du document

a. Réduction du nombre d'exceptions communales

198 -
256

Définition de la construction annexe

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

Construction annexe :

Est considérée comme *construction annexe*, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction dont l'usage est lié et complémentaire à la destination de la construction principale sans qu'elle ne puisse être utilisée en tant que logement, bureau, commerce... Exemples : abris de jardin, garage, remise, local deux roues...,
- une construction non contiguë à une construction principale,
- d'une *emprise au sol* inférieure à 9 m² et d'une *hauteur* inférieure à 2,5 mètres.

Sur la commune de Bondy

Sont également considérées comme des *constructions annexes* (sous réserve de respecter les autres conditions cumulatives précédentes) :

- Les constructions à destination de garage d'une *emprise au sol* de 12,5 m² maximum.

Proposition de modification en modification 3 :

Construction annexe :

Est considérée comme *construction annexe*, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction dont l'usage est lié et complémentaire à la destination de la construction principale sans qu'elle ne puisse être utilisée en tant que logement, bureau, commerce... Exemples : abris de jardin, garage, remise, local deux roues...,
- une construction non contiguë à une construction principale,
- d'une *emprise au sol* inférieure à 9 m² (hors garages) et d'une *hauteur* inférieure à 2,5 mètres.
- A Bondy, les constructions à destination de garage d'une superficie inférieure ou égale à 15m².

Sur la commune de Bondy

Sont également considérées comme des *constructions annexes* (sous réserve de respecter les autres conditions cumulatives précédentes) :

- Les constructions à destination de garage d'une *emprise au sol* de 12,5 m² maximum.

Justification de la modification :

L'emprise au sol de 12,50m² ne permet pas la réalisation d'un garage.

AXE 4 : La simplification du document

a. Réduction du nombre d'exceptions communales

Réécriture des règles communes d'aspect extérieur des constructions

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Proposition de modification en modification 3 :

Les dispositions écrites relatives à l'aspect extérieur des constructions ont fait l'objet d'amendements dans l'objectif de réduire le nombre d'exceptions et de particularités communales. Certaines ont néanmoins été conservées pour préserver les spécificités communales.

Certains paragraphes ont été enrichis : aspect extérieur des façades, toitures, éléments techniques, etc.

Justification de la modification :

L'objectif est de converger vers la rédaction d'une règle commune, enrichie et plus précise, sans toutefois éliminer les particularités communales qui justifient d'être préservées, sans toutefois être appliquées à l'ensemble des communes du territoire.

AXE 4 : La simplification du document

b. Améliorer l'applicabilité du dictionnaire commun

410

Définition du linéaire de façade

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

Linéaire de façade :

- Le linéaire de façade est défini par la longueur de façade projetée sur l'*alignement* hors éléments de *modénature*, débords de toiture, balcon, marquise, auvent n'excédant pas un débord d'1 mètre.

Proposition de modification en modification 3 :

Linéaire de façade :

- Le linéaire de façade est défini par la longueur de façade projetée sur l'*alignement* hors éléments de modénature, débords de toiture, balcon, marquise, auvent n'excédant pas un débord d'1 mètre. **Lorsque la façade comprend des pans biseautés ceux-ci sont comptabilisés dans le linéaire de façade.**

Justification de la modification :

La commune de Montreuil s'est vu annuler un permis de construire par le Conseil d'Etat sur l'interprétation de la règle de calcul du linéaire de façade : "3. En retenant, pour calculer la longueur du linéaire de la façade nord du bâtiment projeté bordant la rue du Demi-Cercle et relever qu'elle était inférieure à 65 mètres, que les pans biseautés, de 5 mètres chacun, situés aux deux extrémités de cette façade ne devaient pas être inclus dans la mesure de son linéaire, alors que ces pans seraient visibles depuis cette rue et susceptibles d'être projetés sur l'alignement, le tribunal administratif a commis une erreur de droit. La circonstance que le tracé de cette façade suit le tracé de la parcelle d'assiette est sans incidence à cet égard." (CE, 6ème, 6 décembre 2023, BOURQUIN et autres, n° 463274). Préciser le mode de calcul du linéaire de façade en intégrant les pans coupés dans le calcul permettrait de renforcer l'objectif déterminé par le rapport de présentation du PLUi d'aération du front urbain et de garantir un rythme aux façades sur rue et d'éviter des fronts bâtis uniformes et imposants.

AXE 4 : La simplification du document

b. Améliorer l'applicabilité du dictionnaire commun

402

Précision du mode de calcul de la hauteur

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

Calcul de la hauteur :

- La hauteur se calcule en tout point de la construction à partir de *terrain avant travaux*.
- le nombre de niveaux indiqué dans le règlement concerne les niveaux situés au-dessus du *terrain avant travaux*.

Proposition de modification en modification 3 :

Calcul de la hauteur :

- La hauteur se calcule en tout point de la construction à partir de *terrain avant travaux*.
- le nombre de niveaux indiqué dans le règlement concerne les niveaux situés au-dessus du *terrain avant travaux*. **Le niveau est l'espace habitable ou non situé à l'intérieur du bâtiment. Il est délimité par un sol et un plafond qu'il soit partiel ou entier. Une mezzanine dont la superficie est supérieure à 30 % du niveau inférieur est considéré comme un niveau à part entière.**

Justification de la modification :

La précision de cette règle permettrait de sécuriser l'instruction de certains dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme. Les communes ont rencontré plusieurs difficultés sur la définition du niveau en phase de pré-projet. Certains porteurs de projet ont présenté des projets prévoyant des mezzanines dont la surface était importante et pouvait être assimilé à un niveau. L'écriture proposée permettrait aussi de garantir des hauteurs suffisantes pour chaque niveau.

AXE 4 : La simplification du document

b. Améliorer l'applicabilité du dictionnaire commun

581 Précision sur la notion d'alignement bâti ou retrait

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

2. Mode de calcul :

Alignement ou retrait :

L'alignement ou le retrait est calculé sur un plan perpendiculaire à la voie ou emprise publique, depuis cette dernière jusqu'au nu de la façade du bâtiment en tout point.

A l'intérieur de la marge de retrait sont autorisés à condition de ne pas générer d'emprise au sol :

- Les escaliers ;
- Les rampes ;
- Les saillies.

En cas de retrait d'une façade ou partie de façade de la construction à partir du premier niveau, la prise en compte de l'alignement se fera au niveau du rez-de-chaussée de la construction.

Proposition de modification en modification 3 :

2. Mode de calcul :

Alignement ou retrait :

L'alignement ou le retrait est calculé sur un plan perpendiculaire à la voie ou emprise publique, depuis cette dernière jusqu'au nu de la façade du bâtiment en tout point.

A l'intérieur de la marge de retrait sont autorisés à condition de ne pas générer **une emprise au sol supérieure à 20 % de la superficie de la marge de retrait :**

- Les escaliers ;
- Les rampes ;
- Les saillies.

En cas de retrait d'une façade ou partie de façade de la construction à partir du premier niveau, la prise en compte de l'alignement se fera au niveau du rez-de-chaussée de la construction.

Justification de la modification :

Tous les éléments listés étant potentiellement constitutifs d'emprise au sol, il convient de limiter l'emprise au sol dans la bande de retrait plutôt que de l'interdire.

AXE 4 : La simplification du document

b. Améliorer l'applicabilité du dictionnaire commun

582

Précision sur l'application du calcul de l'emprise au sol

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

2. Mode de calcul :

(....)

Sur la commune de Montreuil

Les voies de moins de 5 mètres de large ne génèrent pas de bande de constructibilité principale.

Proposition de modification en modification 3 :

2. Mode de calcul :

(....)

Sur la commune de Montreuil

Les voies de moins de 5 mètres de large ne génèrent pas de bande de constructibilité principale.

Sur la commune des Lilas

Les voies de moins de 5 mètres de large ne génèrent pas de bande de constructibilité principale. Dans le cas d'un terrain situé à l'angle d'une voie de moins de 5 mètres de large et d'une voie générant une bande principale, la construction pourra conserver le gabarit permis par la bande principale sur l'autre voie, sur un linéaire de façade de 10 mètres maximum (hors pan coupé) pour permettre le retournement du bâtiment.

Justification de la modification :

La modification vise à reprendre le principe de l'exception de Montreuil à la commune des Lilas tout en ajoutant des compléments en cas de terrain en angle dont une voie ne génère pas de bande principale. Il s'agit d'adapter les droits à construire et formes urbaines en fonction des axes concernés. Il n'apparaît pas souhaitable d'avoir les mêmes droits à construire et de reproduire les mêmes formes urbaines sur des voies de très faible largeur (venelles, passages ou sentes) que sur des axes principaux.

AXE 4 : La simplification du document

b. Améliorer l'applicabilité du dictionnaire commun

414

586

Mise à jour des modalités de calcul de la hauteur maximale d'une construction

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

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. Ces éléments doivent respecter une hauteur maximum de 3 mètres au-dessus de la *hauteur* de la construction comptée hors éléments listés ci-dessus.
- 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.

Proposition de modification en modification 3 :

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 **remontées d'acrotère**, 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, **installations légères de type pergolas**. Ces éléments doivent respecter une hauteur maximum de 3 mètres au-dessus de la *hauteur* de la construction comptée hors éléments listés ci-dessus.
- 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 :

Le calcul de la hauteur maximale d'une construction en vigueur ne prend pas en compte la remontée de l'acrotère visant à masquer les éléments techniques en toiture (gardes corps, émergences techniques etc.). Cela empêche une remontée d'acrotère suffisante car la hauteur maximale d'une construction comprend cette remontée.

Aussi, le règlement actuel autorise des toitures terrasses accessibles mais elles ne peuvent pas être totalement aménagées, notamment afin d'installer des dispositifs d'occultations. Un certain nombre d'installation échappent déjà au calcul de la hauteur (édicules d'accès, des serres...) mais les installations légères de type pergola ne sont pas spécifiquement énoncées. Afin de pouvoir les autoriser sans fragiliser les autorisations d'urbanisme il convient de les ajouter explicitement dans la liste des éléments non compris dans le calcul de la hauteur.

AXE 4 : La simplification du document

b. Améliorer l'applicabilité du dictionnaire commun

Préciser la définition des serres

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

Serre de production agricole urbaine

:

Local dans lequel sont développés des processus de production végétale. Ses parois principales sont transparentes ou translucides.

Proposition de modification en modification 3 :

Serre de production agricole urbaine

:

Local dans lequel sont développés des processus de production végétale. Ses parois principales sont transparentes ou translucides. **En cas d'installation en toiture d'une construction hauteur n'est pas comptabilisée dans la hauteur de la construction, mais doit être inférieure ou égale à 3 mètres.**

Justification de la modification :

La définition est précisée avec une disposition déjà inscrite dans les règles de hauteur applicables en toutes zones, afin d'éviter de consulter le règlement en deux endroits pour disposer de l'intégralité des informations relatives aux serres.

AXE 4 : La simplification du document

b. Améliorer l'applicabilité du dictionnaire commun

Préciser la définition de la sous-destination "Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale"

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

Inclut :

- Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnel et technique, établissements d'enseignement et de formation des adultes.
- Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).

Proposition de modification en modification 3 :

Inclut :

- Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnel et technique, établissements d'enseignement et de formation des adultes.
- Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).
- Les établissements prévoyant des usages à dominante d'hébergement et n'appartenant pas aux personnes publiques compétentes en matière d'enseignement, de santé et d'action sociale font partie de la destination « Habitation » et de la sous-destination « Hébergement ».

Justification de la modification :

la sous destination « Hébergement » et la sous destination « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » (cette dernière fait partie de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ») peuvent être confondus car leurs définitions recouvrent des objets parfois similaires :

- La sous destination « Hébergement » inclut les constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique. Elle comprend notamment : les résidences ou foyers avec service mais aussi les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie, les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale, les centres d'accueil de demandeurs d'asile.

- La sous destination « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » est, en partie définie comme des équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Elle comprend notamment les maisons de convalescence.

AXE 4 : La simplification du document

b. Améliorer l'applicabilité du dictionnaire commun

Modification de la définition de pollution des sols

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

Pollution des sols

Il appartient au pétitionnaire de vérifier l'état sanitaire du sol et du sous-sol avec les occupations du sol envisagées. L'état des connaissances sur les pollutions avérées ou potentielles du sol ou du sous-sol est disponible respectivement dans la base de données BASOL sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif et curatif et dans l'inventaire historique des sites industriels et activités de service (base de données) BASIAS.

Proposition de modification en modification 3 :

Pollution des sols

Il appartient au pétitionnaire de vérifier l'état sanitaire du sol et du sous-sol avec les occupations du sol envisagées. L'état des connaissances sur les pollutions avérées ou potentielles du sol ou du sous-sol est disponible **en consultant la Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS) sur le site Interne Georisques. Elle regroupe les anciennes bases** de données BASOL sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif et curatif et dans l'inventaire historique des sites industriels et activités de service (base de données) BASIAS.

Justification de la modification :

Mise à jour des bases de données consultables pour la pollution des sols.

AXE 4 : La simplification du document

b. Améliorer l'applicabilité du dictionnaire commun

Modification de la définition d'urbanisme sur dalle

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

Urbanisme sur dalle :

L'urbanisme de dalle est la séparation totale des cheminements piétons et de la circulation automobile avec la création d'un sol artificiel, accueillant les espaces publics et privé, en surélévation par rapport au sol naturel.

Proposition de modification en modification 3 :

Urbanisme sur dalle :

~~L'urbanisme de dalle est la séparation totale des cheminements piétons et de la circulation automobile avec la création d'un sol artificiel, accueillant les espaces publics et privé, en surélévation par rapport au sol naturel.~~

L'urbanisme de dalle se caractérise par la création d'un sol artificiel, accueillant les espaces publics et privés en surélévation par rapport au sol naturel, permettant la séparation stricte des cheminements piétons et de la circulation automobile et/ou la création de stationnements sous dalle.

Justification de la modification :

La définition actuelle de l'urbanisme de dalle est très restrictive en exigeant une « séparation totale des cheminements piétons et de la circulation automobile » et ne permet d'appliquer que dans de très rares cas, la disposition transversale p. 221 relative à l'emprise au sol et nature en ville. Certaines villes ont déjà été confrontées à des projets sur dalle de parking (anciens programmes des années 80-90) mais qui ne présentent pas de séparation des cheminements aussi stricte que la définition l'exige. Afin de prendre en compte ces urbanismes des années 80-90, une modification de la définition est proposée.

AXE 4 : La simplification du document

c. Améliorer l'applicabilité des dispositions communes

332

Intégrer une règle concernant les antennes relais de téléphonie

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

Les dispositions du présent règlement ne sont pas applicables aux *ouvrages techniques* liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante. Notamment :

- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau de transport public ;
- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau de transport d'électricité (RTE) ;
- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau d'eau potable ;
- Aux affouillements et exhaussements de sol, nécessaires à ces *ouvrages techniques*, à condition que leur réalisation :
 - participe à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager,
 - et / ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques,
 - et / ou pour des raisons fonctionnelles (travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public) ou de raccordement aux réseaux (aménagements hydrauliques, électricité, eau potable, etc.).

Proposition de modification en modification 3 :

Les dispositions du présent règlement ne sont pas applicables aux *ouvrages techniques* liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante. Notamment :

- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau de transport public ;
- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau de transport d'électricité (RTE) ;
- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau d'eau potable ;
- Aux affouillements et exhaussements de sol, nécessaires à ces *ouvrages techniques*, à condition que leur réalisation :
 - participe à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager,
 - et / ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques,
 - et / ou pour des raisons fonctionnelles (travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public) ou de raccordement aux réseaux (aménagements hydrauliques, électricité, eau potable, etc.).

Le présent article ne concerne pas les antennes relais de téléphonie, qui restent soumises aux dispositions du présent règlement, dont certaines les visent explicitement.

Justification de la modification :

Suite à plusieurs décisions de justice récentes, faisant ressortir une certaine confusion quant à l'application de certaines dispositions du règlement du PLUi aux antennes relais de téléphonie, l'article est complété.

AXE 4 : La simplification du document

d. Améliorer l'applicabilité des règles transversales

583

Hauteur maximale des constructions – dispositions transversales

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

1. Dispositions concernant les gabarits des constructions :

(...)

Sur la commune des Lilas

En zones UC, UM ET UR :

La partie supérieure de la construction doit être composée d'une toiture à pente constituant des combles (aménageables ou non) ou d'une toiture terrasse en retrait. Quelques soient le ou les dispositifs retenus, la surface de plancher du dernier niveau ne doit pas représenter plus de 80% de la surface de plancher du niveau inférieur. Ces dispositions ne s'imposent que pour les constructions dont la hauteur est supérieure ou égale à R+3. Dans le cas d'un projet portant sur plusieurs bâtiments distincts, cette règle s'applique à chacun des bâtiments.

Proposition de modification en modification 3 :

1. Dispositions concernant les gabarits des constructions :

(...)

Sur la commune des Lilas

En zones UC, UM ET UR :

La partie supérieure de la construction doit être composée d'une toiture à pente constituant des combles (aménageables ou non) ou d'une toiture terrasse en retrait. Quelques soient le ou les dispositifs retenus, la surface de plancher du dernier niveau ne doit pas représenter plus de 80% de la surface de plancher du niveau inférieur. Ces dispositions ne s'imposent que pour les constructions dont la hauteur est supérieure ou égale à R+3. Dans le cas d'un projet portant sur plusieurs bâtiments distincts, cette règle s'applique à chacun des bâtiments.

En zone UH :

La partie supérieure de la construction doit être composée d'une toiture à pente constituant des combles (aménageables ou non) ou d'une toiture terrasse en retrait. Quels que soient le ou les dispositifs retenus, la surface de plancher du dernier niveau ne doit pas représenter plus de 80% de la surface de plancher du niveau inférieur. Ces dispositions ne s'imposent que pour les constructions dont la hauteur est supérieure ou égale à R+2. Dans le cas d'un projet portant sur plusieurs bâtiments distincts, cette règle s'applique à chacun des bâtiments.

Justification de la modification :

La modification consiste à élargir et adapter à la zone UH, à dominante pavillonnaire, une exception communale Lilasienne qui ne s'applique pour l'instant qu'aux zones à dominante d'habitat collectif UC, UM et UR. Il s'agit de favoriser des formes de couronnement qualitatives, en évitant un effet « cube », ainsi que d'harmoniser les formes urbaines.

AXE 4 : La simplification du document

d. Améliorer l'applicabilité des règles transversales

Stationnement mécanisé

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

Les systèmes d'accès mécanisés de type « ascenseur à voiture » sont interdits, sauf :

- sur la commune du Pré-Saint-Gervais,

Proposition de modification en modification 3 :

Les systèmes d'accès mécanisés de type « ascenseur à voiture » sont interdits, sauf :

- sur la commune du Pré-Saint-Gervais,
- sur la commune de Pantin pour la sous-destination « Hôtel » uniquement.

Justification de la modification :

La modification consiste à ajouter une souplesse pour les hôtels à Pantin, où le stationnement mécanisé peut être pris en compte dans la mesure où il s'agit d'un stationnement temporaire et rotatif.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 4 : La simplification du document

d. Améliorer l'applicabilité des règles transversales

Stationnement mécanisé

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

Sur la commune de Pantin

Les logements en rez-de-chaussée en vis-à-vis de l'alignement sont à éviter. Dans l'hypothèse où de tels logements seraient créés, seule la première hypothèse évoquée ci-dessus est applicable (surélévation du niveau de plancher bas rez-de-chaussée 1 mètre au dessus du niveau du trottoir). Dans ce cas, il sera privilégié la réalisation de baies vitrées pour favoriser l'insertion urbaine des projets.

Proposition de modification en modification 3 :

Sur la commune de Pantin

~~Les logements en rez-de-chaussée en vis-à-vis de l'alignement sont à éviter. Dans l'hypothèse où de tels logements seraient créés, seule la première hypothèse évoquée ci-dessus est applicable (surélévation du niveau de plancher bas rez-de-chaussée 1 mètre au dessus du niveau du trottoir). Dans ce cas, il sera privilégié la réalisation de baies vitrées pour favoriser l'insertion urbaine des projets.~~

Les logements en rez-de-chaussée côté voie publique et situés à l'alignement sont à éviter. Dans l'hypothèse où de tels logements seraient créés, le niveau de plancher bas des rez-de-chaussée à sous-destination « Logement » (hors halls accès et locaux techniques) implantés à l'alignement doit être situé à une hauteur de 1 mètre minimum au-dessus du niveau du trottoir. La réalisation de baies vitrées sera alors à privilégier pour favoriser l'insertion urbaine des projets. Cette règle n'est pas applicable pour les logements en rez-de-chaussée côté voie publique situés en retrait de l'alignement

Justification de la modification :

La Ville de Pantin souhaite distinguer le cas où les logements donnent directement sur une voie (bâtiment à l'alignement en général pour la zone UC) et le cas où les logements sont situés en retrait de l'alignement (bâtiment en retrait de l'alignement en général zone UM). Dans le premier cas, la présente règle reste applicable. Dans le deuxième cas, la règle n'est pas applicable.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 4 : La simplification du document

e. Améliorer l'applicabilité des indices

605

SPL5

Bondy15

SPL1

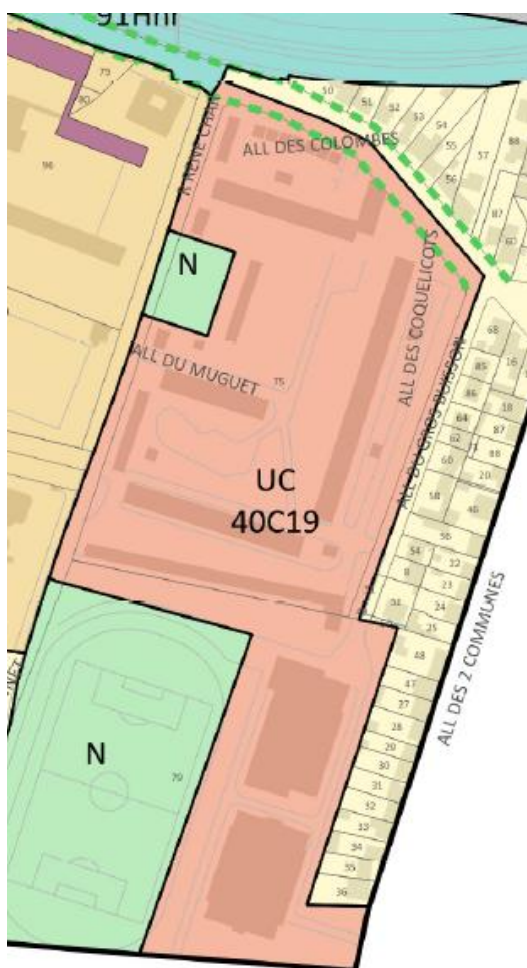
SPL2

Changement de classement de zone et zonage

Pièce concernée et numéro :

- 6.4 Plan de zonage Bondy

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

La modification du zonage de ce secteur vise à assurer une meilleure cohérence, la zone UR étant dédiée aux secteurs d'évolution, de réaménagement voire de renouvellement urbain à dominante d'habitat collectif, la fonction résidentielle y étant dominante.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 4 : La simplification du document

e. Améliorer l'applicabilité des indices

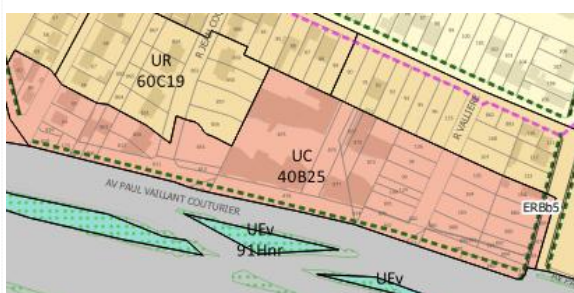
XXX

Changement indice emprise au sol

Pièce concernée et numéro :

- 6.3 Plan de zonage Bobigny

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Cette modification permet d'ajuster la densité du secteur en limitant l'emprise au sol et en assurant une part de pleine terre plus importante.

AXE 4 : La simplification du document

e. Améliorer l'applicabilité des indices

563

Emprise au sol maximale des constructions – indices P et Q

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

Indice P : Dans la bande principale d'une profondeur de 15 mètres ou inscrite de manière graphique sur le plan de zonage à savoir : la bande principale graphique, les secteurs d'implantation spécifique, les secteurs de volumétrie alternative, les secteurs de gabarit alternatif, et l'emprise alternative, l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

(...)

Indice Q : Dans la bande principale d'une profondeur de 15 mètres ou inscrite de manière graphique sur le plan de zonage, l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

Proposition de modification en modification 3 :

Indice P : Dans la bande principale d'une profondeur de **14 mètres** ou inscrite de manière graphique sur le plan de zonage à savoir : la bande principale graphique, les secteurs d'implantation spécifique, les secteurs de volumétrie alternative, les secteurs de gabarit alternatif, et l'emprise alternative, l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

(...)

Indice Q : Dans la bande principale d'une profondeur de **14 mètres** ou inscrite de manière graphique sur le plan de zonage, l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

Cette dernière disposition ne s'applique pas pour les projets concernés par un secteur de plan masse ou une volumétrie alternative.

Justification de la modification :

La réduction d'un mètre de la bande de constructibilité applicable dans les indices P et Q vise à permettre une meilleure réversibilité des bâtiments grâce à une épaisseur de bâtiments compatibles aussi bien pour du bureau que du logement et augmenter les espaces libres et donc indirectement les espaces de pleine terre. Une précision est apportée pour l'application de l'indice en cas de secteur de plan masse ou volumétrie alternative, y compris dans la section Nature en ville de chaque indice.

AXE 4 : La simplification du document

e. Améliorer l'applicabilité des indices

597

Rectification d'une erreur matérielle dans les indices

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

Indice implantation par rapport aux limites séparatives 9 :

Dans la *bande principale* de 18 mètres de profondeur (20 mètres en UA*), l'implantation des constructions est libre (sur les *limites séparatives* ou en retrait).

(...)

Dispositions particulières :

- Au-delà de la bande de 18 mètres en zone UC et en zone UM, (...)

Indice hauteur b7 : Dans la *bande principale* d'une profondeur de 18 mètres en zone UC et en zone UM et de 20 mètres en zone UA* ou inscrite de manière graphique sur le plan de zonage :

- La *hauteur* des constructions est limitée à 16 mètres maximum ;
- Le nombre de niveaux est limité à R+4 maximum.

(...)

Indice hauteur b8 : Dans la *bande principale* d'une profondeur de 18 mètres ou inscrite de manière graphique sur le plan de zonage :

- La *hauteur* des constructions est limitée à 13 mètres maximum ;

Justification de la modification :

L'objectif de cette modification est d'assurer une cohérence entre les règles. Mauvaise prise en compte de notre demande M2 consistant à une révision de la bande principale de 18 m à 16m.

Proposition de modification en modification 3 :

Indice implantation par rapport aux limites séparatives 9 :

Dans la *bande principale* de ~~18~~ 16 mètres de profondeur (20 mètres en UA*), l'implantation des constructions est libre (sur les *limites séparatives* ou en retrait).

(...)

Dispositions particulières :

- Au-delà de la bande de ~~18~~ 16 mètres en zone UC et en zone UM, (...)

Indice hauteur b7 : Dans la *bande principale* d'une profondeur de 18 mètres en zone UC et en zone UM **(au Pré Saint Gervais, la profondeur de la bande est de 16 mètres)** et de 20 mètres en zone UA* ou inscrite de manière graphique sur le plan de zonage :

- La *hauteur* des constructions est limitée à 16 mètres maximum ;
- Le nombre de niveaux est limité à R+4 maximum.

(...)

Indice hauteur b8 : Dans la *bande principale* d'une profondeur de 18 mètres **(au Pré Saint Gervais, la profondeur de la bande est de 16 mètres)** ou inscrite de manière graphique sur le plan de zonage :

- La *hauteur* des constructions est limitée à 13 mètres maximum ;

AXE 4 : La simplification du document

e. Améliorer l'applicabilité des indices

Ajustement de l'écriture d'une exception de l'indice 0 d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

- Pour des raisons d'insertion urbaine et architecturale, les saillies par rapport à l'alignement d'une voie publique ou la limite d'une voie privée ou d'emprise publique sont autorisés :
 - dans une limite de 0,8 mètre pour les marquises ;
 - dans une limite de 0,4 mètre, à partir d'une hauteur de 3,50 mètres depuis le terrain naturel pour les motifs architectoniques ;
 - dans une limite de 0,6 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres depuis le terrain naturel pour les balcons ;
 - dans une limite de 0,6 mètre à partir d'une hauteur de 5,50 mètres depuis le terrain naturel pour les oriels ou bow-windows.
 - à partir d'une hauteur de R+1 depuis le terrain naturel pour les loggias ;
- Les constructions à édifier au droit des emprises publiques accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics doivent s'implanter en retrait minimal de 3 mètres. Toutefois, pour le cas des constructions à édifier au droit des emprises publiques qui accueillent des équipements publics et situées sur le territoire des communes limitrophes, ces constructions pourront s'édifier en limite d'emprise sans possibilité de création de vues.

Proposition de modification en modification 3 :

- Pour des raisons d'insertion urbaine et architecturale, les saillies **et retraits** par rapport à l'alignement d'une voie publique ou la limite d'une voie privée ou d'emprise publique sont autorisés :
 - dans une limite de 0,8 mètre pour les marquises ;
 - dans une limite de 0,4 mètre, à partir **d'une hauteur de 3,50 mètres depuis le terrain naturel du R+1** pour les motifs architectoniques ;
 - dans une limite de 0,6 mètre, à partir **d'une hauteur de 5,50 mètres depuis le terrain naturel du R+1** pour les balcons ;
 - dans une limite de 0,6 mètre à partir **d'une hauteur de 5,50 mètres depuis le terrain naturel du R+1** pour les oriels ou bow-windows.
 - à partir **d'une hauteur du R+1** depuis le terrain naturel pour les loggias ;
- Les constructions à édifier au droit des emprises publiques accueillant des équipements **d'intérêt collectif et services publics doivent s'implanter en retrait minimal de 3 mètres publics ou des parcs et jardins publics :**
 - Les constructions à édifier au droit des emprises publiques accueillant des équipements publics doivent s'implanter en retrait minimal de 6 mètres.
 - Les constructions à édifier au droit des emprises publiques accueillant des parcs, squares et jardins publics doivent s'implanter en retrait minimal de 3 mètres

Toutefois, pour le cas des constructions à édifier au droit des emprises publiques qui accueillent des équipements publics et situées sur le territoire des communes limitrophes, ces constructions pourront s'édifier en limite d'emprise sans possibilité de création de vues.

Justification de la modification :

L'objectif de cette modification est d'assurer une meilleure applicabilité de la règle.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 4 : La simplification du document

e. Améliorer l'applicabilité des indices

Ajustement de l'écriture d'une exception de l'indice 1 d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

Sur la commune de Pantin

- Les saillies par rapport à l'alignement d'une voie publique ou limite d'une voie privée ou d'emprise publique sont autorisées pour :
- Les marquises dans une limite de 0,8 mètre, à partir d'une hauteur de 3,5 mètres ;
- Les motifs architectoniques, dans une limite de 0,4 mètre, à partir d'une hauteur de 3,5 mètres ;
- Les balcons et oriel, dans une limite de 0,6 mètre, à partir d'une hauteur de 3,5 mètres. Pour le cas des constructions situées partiellement à l'alignement actuel ou futur de la voie publique, soit en limite de voie privée ou d'emprise publique et dans l'hypothèse où la partie implantée à l'alignement représente a minima 15% de l'ensemble des façades du bâtiment, le reste de la construction peut s'implanter en retrait sans limitation.

Proposition de modification en modification 3 :

Sur la commune de Pantin

- Les saillies **et retraits** par rapport à l'alignement d'une voie publique ou limite d'une voie privée ou d'emprise publique sont autorisés **pour** :
 - dans une limite de 0,8 mètre pour les marquises ;
 - dans une limite de 0,4 mètre, à partir **d'une hauteur de 3,50 mètres depuis le terrain naturel** du R+1 pour les motifs architectoniques ;
 - dans une limite de 0,6 mètre, à partir **d'une hauteur de 5,50 mètres depuis le terrain naturel** du R+1 pour les balcons ;
 - dans une limite de 0,6 mètre à partir **d'une hauteur de 5,50 mètres depuis le terrain naturel** du R+1 pour les oriel ou bow-windows » ;
 - à partir **d'une hauteur de du R+1 depuis le terrain naturel** pour les loggias
- Pour le cas des constructions situées partiellement à l'alignement actuel ou futur de la voie publique, soit en limite de voie privée ou d'emprise publique et dans l'hypothèse où la partie implantée à l'alignement représente a minima 15% de l'ensemble des façades du bâtiment, le reste de la construction peut s'implanter en retrait sans limitation.
- Pour des raisons d'insertion urbaine et architecturale, notamment dans le cas de bâtiments présentant des angles non droits, une implantation en deçà du retrait de 2 mètres de l'alignement est permise

Justification de la modification :

L'objectif de cette modification est d'assurer une meilleure applicabilité de la règle à Pantin.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 4 : La simplification du document

e. Améliorer l'applicabilité des indices

Ajustement de l'écriture d'une exception de l'indice 7 d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

Sur la commune de Pantin

En zone UM :

Saillies par rapport à l'alignement d'une voie publique ou limite d'une voie privée ou d'emprise publique.

Sont autorisés :

- les marquises dans une limite de 0,8 mètre ;
- les motifs architectoniques, dans une limite de 0,4 mètre, à partir d'une hauteur de 3,5 mètres ;
- les balcons dans une limite de 0,6 mètre, à partir d'une hauteur de 5,5 mètres ;
- les loggias sont autorisées sans prescriptions particulières ;
- dans une limite de 0,6 mètre, à partir d'une hauteur de 5,5 mètres depuis le terrain naturel pour les oriel ou bow-windows.

Saillies en surplomb du retrait de 3 mètres :

Les saillies en surplomb du retrait de 3 mètres sont autorisées dans la limite de 1,5 mètre de profondeur à compter dudit retrait et à partir du 3ème niveau (R+2) pour la réalisation de balcons.

La construction mitoyenne à un bâtiment répertorié comme remarquable doit s'implanter, sur toute la longueur de sa façade, à l'alignement de la façade du bâtiment remarquable.

(...)

Proposition de modification en modification 3 :

Sur la commune de Pantin

En zone UM :

Pour des raisons d'insertion urbaine et architecturale, les saillies et retraits par rapport à l'alignement d'une voie publique ou la limite d'une voie privée ou d'emprise publique sont autorisés :

- dans une limite de 0,8 mètre pour les marquises ;
- dans une limite de 0,4 mètre, à partir d'une hauteur de 3,50 mètres depuis le terrain naturel du R+1 pour les motifs architectoniques ;
- dans une limite de 0,6 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres depuis le terrain naturel du R+1 pour les balcons ;
- dans une limite de 0,6 mètre à partir d'une hauteur de 5,50 mètres depuis le terrain naturel du R+1 pour les oriel ou bow-windows.
- à partir d'une hauteur du de R+1 depuis le terrain naturel pour les loggias ;

~~Saillies en surplomb du retrait de 3 mètres :~~

~~Les saillies en surplomb du retrait de 3 mètres sont autorisées dans la limite de 1,5 mètre de profondeur à compter dudit retrait et à partir du 3ème niveau (R+2) pour la réalisation de balcons.~~

~~La construction mitoyenne à un bâtiment répertorié comme remarquable doit s'implanter, sur toute la longueur de sa façade, à l'alignement de la façade du bâtiment remarquable.~~

Les constructions à édifier au droit des emprises publiques accueillant des équipements publics ou des parcs et jardins publics :

- Les constructions à édifier au droit des emprises publiques accueillant des équipements publics doivent s'implanter en retrait minimal de 6 mètres.
- Les constructions à édifier au droit des emprises publiques accueillant des parcs, squares et jardins publics doivent s'implanter en retrait minimal de 3 mètres

(...)

Justification de la modification :

L'objectif de cette modification est d'assurer une meilleure applicabilité de la règle à Pantin.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 4 : La simplification du document

e. Améliorer l'applicabilité des indices

Ajustement de l'écriture d'une exception de l'indice 0 d'implantation par rapport aux limites séparatives

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

Sur la commune de Pantin

(...)

En zones UC et UM :

Les constructions à édifier au droit des *propriétés publiques* accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics doivent s'implanter en retrait minimal de 3 mètres.

Les constructions à édifier au droit des *propriétés publiques* accueillant des parcs, squares et jardins publics doivent s'implanter en retrait minimal de 3 mètres.

Les constructions doivent être implantées sur les *limites séparatives* sauf :

- Lorsque la *façade ou partie de façade* comporte une ou plusieurs *baies constituant l'éclairage premier de pièces principales*, la distance de retrait minimale est de 6 mètres ;
- Lorsque la *façade ou partie de façade* ne comporte pas de *baies constituant l'éclairage premier de pièces principales*, la distance de retrait minimale est de 3 mètres.

A l'intérieur de la *bande principale (écrite ou graphique)*, dans le cas d'un bâtiment voisin ayant une *courrette 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.

Lorsqu'une construction à édifier est mitoyenne d'un terrain nu ou d'un bâti à RDC ou R+1 et que la construction à édifier possède a minima 3 niveaux supplémentaires à la construction mitoyenne, le dernier niveau de la construction dispose obligatoirement de *baies constituant l'éclairage premier en limite séparative latérale*, s'implantant en retrait a minima de 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour les parcelles d'une largeur inférieure à 10 mètres linéaires situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC du Port, en zone UC.

Justification de la modification :

L'objectif de cette modification est d'assurer une meilleure applicabilité de la règle à Pantin.

Proposition de modification en modification 3 :

Sur la commune de Pantin

(...)

En zones UC et UM :

Les constructions à édifier au droit des *propriétés publiques accueillant des* équipements d'intérêt collectif et services publics doivent s'implanter en retrait minimal de 3 mètres.

Les constructions à édifier au droit des *propriétés publiques accueillant des* parcs, squares et jardins publics doivent s'implanter en retrait minimal de 3 mètres.

Les constructions doivent être implantées sur les *limites séparatives* sauf :

- Lorsque la *façade ou partie de façade* comporte une ou plusieurs *baies constituant l'éclairage premier de pièces principales*, la distance de retrait minimale est de 6 mètres ;
- Lorsque la *façade ou partie de façade* ne comporte pas de *baies constituant l'éclairage premier de pièces principales*, la distance de retrait minimale est de 3 mètres.

A l'intérieur de la *bande principale (écrite ou graphique)*, dans le cas d'un bâtiment voisin ayant une *courrette 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.

Lorsqu'une construction à édifier est mitoyenne d'une partie nue d'un terrain bâti ou non d'un terrain nu ou d'un bâtiment à RDC ou d'une hauteur maximale de R+1 et que la construction à édifier possède a minima 3 niveaux supplémentaires à la construction mitoyenne, le dernier niveau de la construction projetée devra s'implanter en retrait de 6 mètres a minima de la limite séparative et présenter obligatoirement des baies constituant l'éclairage premier dispose obligatoirement de *baies constituant l'éclairage premier en limite séparative latérale*, s'implantant en retrait a minima de 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour les parcelles présentant un linéaire sur voie d'une largeur inférieure à 10 mètres linéaires situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC du Port, en zone UC.

AXE 4 : La simplification du document

e. Améliorer l'applicabilité des indices

Ajustement de l'écriture d'une exception de l'indice 25 de hauteur maximale des constructions

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

Sur la commune de Pantin

Disposition particulière en zone UA :

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'éclaircissement premier de pièces principales.

Proposition de modification en modification 3 :

Sur la commune de Pantin

~~Disposition particulière en zone UA :~~

Les hauteurs des constructions **en vis-à-vis sur un même terrain** 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'éclaircissement premier de pièces principales.

Justification de la modification :

L'objectif de cette modification est d'assurer une meilleure applicabilité de la règle à Pantin.

AXE 4 : La simplification du document

e. Améliorer l'applicabilité des indices

Ajustement de l'écriture de l'indice b3 de hauteur maximale des constructions

543

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

Dans la **bande principale** d'une profondeur de 15 mètres ou inscrite de manière graphique sur le plan de zonage

- La **hauteur** des constructions est limitée à 20 mètres maximum
- Le nombre de niveaux est limité à R+5 maximum.

Pour les façades sur voie :

- Les constructions à édifier doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit-enveloppe défini par :
 - une verticale d'une hauteur H (cette hauteur H devant être inférieure ou égale à 16,50 mètres);
 - une oblique de pente 2/1 limitée par une horizontale située à 3,50 mètres de la verticale.

Dans le respect de ce gabarit enveloppe, et quelle que soit la hauteur H du projet à partir d'un nombre de niveau équivalent ou supérieur à R+3, le dernier niveau de la construction sur voie (l'attique) devra respecter un retrait à partir de la façade de la construction de 2,5 m minimum.

Ce retrait n'est pas obligatoire en UA*, ainsi que pour les parcelles d'une largeur inférieure à 10 mètres linéaires situées en zone UC, à l'intérieur du périmètre de la ZAC du Port.

Pour les autres façades :

La hauteur est limitée à la hauteur des façades sur voie.

Proposition de modification en modification 3 :

Dans la **bande principale** d'une profondeur de **15 14** mètres ou inscrite de manière graphique sur le plan de zonage, **la hauteur des constructions dépend de leur destination à rez de chaussée. Dans tous les cas :**

- La **hauteur** des constructions est limitée à 20 mètres maximum
- Le nombre de niveaux est limité à R+5 maximum.

sauf en cas d'indication contraire présente dans les dispositions écrites ou graphiques.

Pour les façades sur voie :

- Les constructions à édifier doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit-enveloppe défini par :
 - une verticale d'une hauteur H (cette hauteur H devant être inférieure ou égale à 16,50 mètres);
 - une oblique de pente 2/1 limitée par une horizontale située à 3,50 mètres de la verticale.

Dans le respect de ce gabarit enveloppe, et quelle que soit la hauteur **H** du projet à partir d'un nombre de niveau équivalent ou supérieur à R+3, le dernier niveau de la construction sur voie (l'attique) devra respecter un retrait à partir de la façade de la construction de 2,5 m minimum.

Ce retrait n'est pas obligatoire en UA*, ainsi que pour les parcelles d'une largeur inférieure à 10 mètres linéaires situées en zone UC, à l'intérieur du périmètre de la ZAC du Port.

Pour les autres façades :

La hauteur est limitée à la hauteur des façades sur voie.

AXE 4 : La simplification du document

e. Améliorer l'applicabilité des indices

Ajustement de l'écriture de l'indice b3 de hauteur maximale des constructions

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

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 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 commerciaux 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.

Hauteurs et gabarits enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain :

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.

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.

Dans le respect de ce gabarit enveloppe, et quelle que soit la hauteur H du projet à partir d'un nombre de niveaux équivalent ou supérieur à R+3, le dernier niveau de la construction (l'attique) devra respecter un retrait à partir de la façade de la construction de 2,5 mètres minimum.

Les bâtiments implantés dans la bande principale figurant au document graphique peuvent s'inscrire dans une hauteur maximale de 21 mètres avec ou sans l'inclusion d'une oblique 2/1.

Proposition de modification en modification 3 :

Hauteur H des constructions selon leur destination à rez-de-chaussée (dans la limite de la hauteur maximale fixée ci-dessus avant) :

- 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~~, d'hôtel, de cinéma ou d'industrie, la hauteur maximale H_{max} est définie de la manière suivante : $H_{max} = L + 5$ m, 8,50 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, 6,5 m (L étant la largeur de la voie).

(...)

~~Le long des linéaires commerciaux 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.~~

Hauteurs et gabarits enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain :

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.

Règles particulières :

Les bâtiments implantés le long de l'avenue Jean Lolive, de l'avenue Jean Jaurès et du quai de l'Aisne ~~doivent s'inscrire dans un gabarit enveloppe défini comme suit :~~ peuvent s'inscrire dans une hauteur maximale (H_{max}) de 21 mètres.

- ~~Une verticale de 17 mètres de haut à compter du terrain naturel ;~~
- ~~Une oblique de 2/1 limitée par une horizontale située à 4 mètres de la verticale.~~

Le nombre de niveaux maximal ~~lié à ce gabarit enveloppe autorisé~~ est de **R+6** sauf en cas d'indication contraire présente dans les dispositions écrites ou graphiques. Cette disposition ne s'applique pas sur le quai de l'Aisne où il reste à R+5.

~~Dans le respect de ce gabarit enveloppe, et~~ Quelle que soit la hauteur du projet, à partir d'un nombre de niveaux équivalent ou supérieur à R+3, le dernier niveau de la construction (l'attique) devra respecter un retrait à partir de la façade de la construction de 2,5 mètres minimum.

~~Les bâtiments implantés dans la bande principale figurant au document graphique peuvent s'inscrire dans une hauteur maximale de 21 mètres avec ou sans l'inclusion d'une oblique 2/1.~~

AXE 4 : La simplification du document

e. Améliorer l'applicabilité des indices

Ajustement de l'écriture de l'indice b3 de hauteur maximale des constructions

543

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

Lorsqu'il existe un immeuble contigu, présentant une hauteur supérieure à celle de la construction projetée, cette dernière devra reprendre strictement la hauteur à l'égout du bâtiment mitoyen sur 4 mètres de largeur de façade.

Dans la bande secondaire :

- La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres maximum ;
- Le nombre de niveaux est limité à R+1 maximum.

Au sein du périmètre de développement de l'artisanat et du commerce repéré sur le document graphique, la hauteur de toute construction nouvelle à destination exclusive d'artisanat et commerce de détail ne peut excéder 8 mètres.

Toutes les constructions implantées sur une parcelle mitoyenne de bâtiments dont la hauteur est supérieure ou égale à 28 mètres peuvent s'inscrire sous une hauteur maximale de 28 mètres à compter du terrain naturel, à la condition que ces constructions disposent d'une surface de plancher au moins affectée à 75 % à la sous-destination bureaux. Dans cette hypothèse, les dispositions relatives à la limitation de la hauteur dans la bande secondaire ne s'appliquent pas.

En secteur UA*, la hauteur de toute construction nouvelle ne peut excéder 18 mètres.

Proposition de modification en modification 3 :

~~Lorsqu'il existe un immeuble contigu, présentant une hauteur supérieure à celle de la construction projetée, cette dernière devra reprendre strictement la hauteur à l'égout du bâtiment mitoyen sur 4 mètres de largeur de façade.~~

Dans la bande secondaire :

- La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres maximum ;
- Le nombre de niveaux est limité à R+1 maximum.

Au sein du périmètre de développement de l'artisanat et du commerce repéré sur le document graphique, la hauteur de toute construction nouvelle à destination exclusive d'artisanat et commerce de détail ne peut excéder 8 mètres.

~~Toutes les constructions implantées sur une parcelle mitoyenne de bâtiments dont la hauteur est supérieure ou égale à 28 mètres peuvent s'inscrire sous une hauteur maximale de 28 mètres à compter du terrain naturel, à la condition que ces constructions disposent d'une surface de plancher au moins affectée à 75 % à la sous-destination bureaux. Dans cette hypothèse, les dispositions relatives à la limitation de la hauteur dans la bande secondaire ne s'appliquent pas.~~

En secteur UA*, la hauteur de toute construction nouvelle ne peut excéder 18 mètres.

Justification de la modification :

L'objectif est de favoriser la réversibilité de locaux de bureaux obsolètes en opérations de logements ou d'hébergement au sein d'une polarité forte (Eglise) particulièrement bien desservie par le métro

Par ailleurs, la règle est simplifiée avec la suppression de la référence à l'oblique : la modification effectuée préserve l'esprit de la règle et les différents marqueurs qui forment le tissu urbain. Cette modification participe en effet à simplifier la règle et indirectement à limiter les recours.

AXE 4 : La simplification du document

e. Améliorer l'applicabilité des indices

Ajustement de l'écriture de l'indice b6 de hauteur maximale des constructions

543

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

Dans la **bande principale** d'une profondeur de 17 mètres (ou de 15 mètres en cas de construction implantée à l'alignement) ou inscrite de manière graphique sur le plan de zonage :

- la **hauteur** des constructions est limitée à **17,5 mètres maximum** ;
- Le nombre de niveaux est limité à **R+4 maximum**.

Pour les façades sur voie :

Les constructions à édifier doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit-enveloppe défini par :

- une verticale d'une hauteur H (cette hauteur H devant être inférieure ou égale à 14 mètres);
- une oblique de pente 2/1 limitée par une horizontale située à 3,5 mètres de la verticale.

Dans le respect de ce gabarit enveloppe, et quelle que soit la hauteur H du projet à partir d'un nombre de niveau équivalent ou supérieur à R+3, le dernier niveau de la construction sur voie (l'attique) devra respecter un retrait à partir de la façade de la construction de 2,5 mètres minimum.

Pour les autres façades :

la hauteur est limitée à la hauteur des façades sur voie.

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 d'*habitation*, de commerce de gros ou de bureau, la hauteur (H) est définie de la manière suivante : $H = L$, L étant la largeur de la voie
- Lorsque le rez-de-chaussée est à destination d'artisanat et de commerce de détail, 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 : $H = L + 2$ mètres, L étant la largeur de la voie.
- Le long des linéaires commerciaux à protéger et lorsque le rez-de-chaussée est à destination d'artisanat et de commerce de détail ou de restauration, hors espaces de desserte ainsi que les locaux techniques et communs du rez-de-chaussée, la hauteur H est définie de la manière suivante : $H = 15$ mètres, à la condition que le rez-de-chaussée présente une hauteur minimale sous dalle de 3,6 mètres.

Proposition de modification en modification 3 :

Dans la **bande principale** d'une profondeur de 17 mètres (ou de **15 14** mètres en cas de construction implantée à l'alignement) ou inscrite de manière graphique sur le plan de zonage, la **hauteur des constructions dépend de leur destination à rez-de-chaussée. Dans tous les cas :**

- la **hauteur** des constructions est limitée à **17,5 mètres maximum** ;
- Le nombre de niveaux est limité à **R+4 maximum**, **sauf en cas d'indication contraire présente dans les dispositions graphiques**

Pour les façades sur voie :

Les constructions à édifier doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit-enveloppe défini par :

- ~~une verticale d'une hauteur H (cette hauteur H devant être inférieure ou égale à 14 mètres);~~
- ~~une oblique de pente 2/1 limitée par une horizontale située à 3,5 mètres de la verticale.~~

~~Dans le respect de ce gabarit enveloppe, et~~ Quelle que soit la hauteur du projet à partir d'un nombre de niveau équivalent ou supérieur à R+3, le dernier niveau de la construction sur voie (l'attique) devra respecter un retrait à partir de la façade de la construction de 2,5 mètres minimum.

Pour les autres façades :

~~la hauteur est limitée à la hauteur des façades sur voie.~~

Hauteur H 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 d'*habitation*, à **sous-destination** de commerce de gros ou de bureau, la hauteur **maximale** (H_{max}) est définie de la manière suivante : $H_{max} = L + 3,5$ m (L étant la largeur de la voie)
- Lorsque le rez-de-chaussée est à **sous-destination** d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, **d'hébergement hôtelier et touristique**, d'**hôtel**, de cinéma ou d'industrie, la hauteur **maximale** H_{max} est définie de la manière suivante : $H_{max} = L + 2$ **5,50** mètres (L étant la largeur de la voie).
- ~~Le long des linéaires commerciaux à protéger et lorsque le rez-de-chaussée est à destination d'artisanat et de commerce de détail ou de restauration, hors espaces de desserte ainsi que les locaux techniques et communs du rez-de-chaussée, la hauteur H est définie de la manière suivante : $H = 15$ mètres, à la condition que le rez-de-chaussée présente une hauteur minimale sous dalle de 3,6 mètres.~~

AXE 4 : La simplification du document

e. Améliorer l'applicabilité des indices

Ajustement de l'écriture de l'indice b6 de hauteur maximale des constructions

543

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

Règles particulières :

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

- Une verticale de 16,5 mètres de haut à compter du terrain naturel ;
- Une oblique de 2/1 limitée par une horizontale située à 4,5 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.

Les bâtiments implantés sur des parcelles présentant une largeur au droit de l'alignement inférieure ou égale à 12 mètres doivent s'inscrire dans un gabarit enveloppe défini comme suit :

- Une verticale de 10 mètres de haut ;
- Une oblique de 2/1 limitée par une horizontale située à 2,5 mètres de la verticale.

Proposition de modification en modification 3 :

Règles particulières :

Les bâtiments implantés le long de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue Jean Lolive ~~doivent s'inscrire dans un gabarit enveloppe défini comme suit :~~ peuvent s'inscrire dans une hauteur maximale (Hmax) de 21 mètres.

- ~~Une verticale de 16,5 mètres de haut à compter du terrain naturel ;~~
- ~~Une oblique de 2/1 limitée par une horizontale située à 4,5 mètres de la verticale.~~
- Le nombre de niveaux maximal ~~lié à ce gabarit enveloppe autorisé~~ est de **R+6** ~~sauf sur le quai de l'Aisne où il reste à R+5~~ sauf en cas d'indication contraire présente dans les dispositions écrites ou graphiques .

Les bâtiments implantés sur des parcelles présentant une largeur au droit de l'alignement inférieure ou égale à 12 mètres ~~doivent s'inscrire dans un gabarit enveloppe défini comme suit :~~ peuvent s'inscrire dans une hauteur maximale (Hmax) de 12,5 mètres

- ~~Une verticale de 10 mètres de haut ;~~
- ~~Une oblique de 2/1 limitée par une horizontale située à 2,5 mètres de la verticale.~~

Justification de la modification :

L'objectif est de favoriser la réversibilité de locaux de bureaux obsolètes en opérations de logements ou d'hébergement au sein d'une polarité forte (Eglise) particulièrement bien desservie par le métro

Par ailleurs, la règle est simplifiée avec la suppression de la référence à l'oblique : la modification effectuée préserve l'esprit de la règle et les différents marqueurs qui forment le tissu urbain. Cette modification participe en effet à simplifier la règle et indirectement à limiter les recours.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 4 : La simplification du document

f. Correction d'erreurs matérielles

505

Création de plusieurs zone UH / correction d'une erreur matérielle

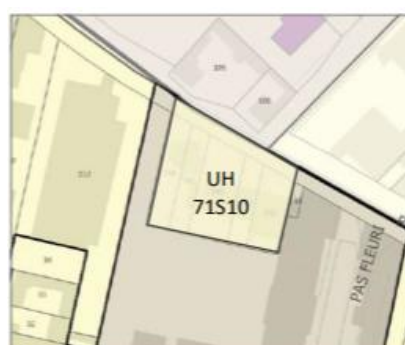
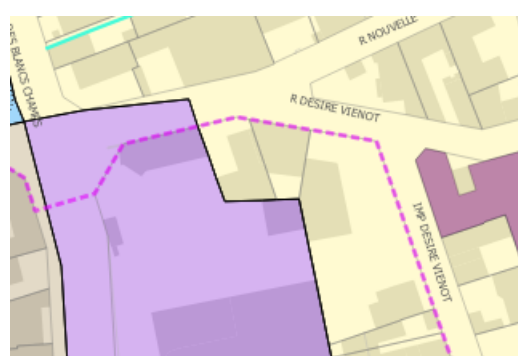
Pièce concernée et numéro :

- 6.2 Plan de zonage Bagnolet

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Corrections d'erreurs matérielles :

- Parcelles 'AE81 et 'AE82 : erreur matérielle, maisons pavillonnaires déjà existantes
- Parcelles 'D498, D57, D58, D59, D60n D61 et D62 : erreur matérielle, maisons pavillonnaires déjà existantes
- Parcelles A184, A186, A188, A190 et A192 : erreur matérielle, maisons pavillonnaires déjà existantes

AXE 4 : La simplification du document

f. Correction d'erreurs matérielles

154

Unification de l'emprise Chamla en zone UPBb1a

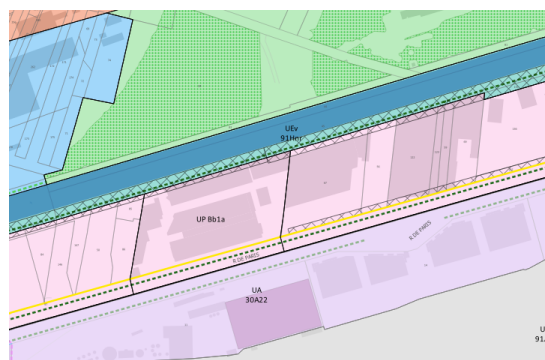
Pièce concernée et numéro :

- 6.3 Plan de zonage Bobigny

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Correction d'erreur matérielle :

Classement en UPBb1a de l'ensemble de la parcelle Chamla cadastrée AD51 dont un triangle est en zone UPBb1d correspondant à la sous zone voisine Ecoparc.

AXE 4 : La simplification du document

f. Correction d'erreurs matérielles

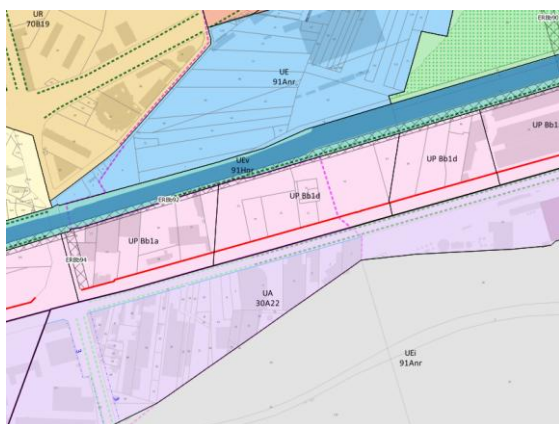
155/156

Unification de l'emprise Ecoparc

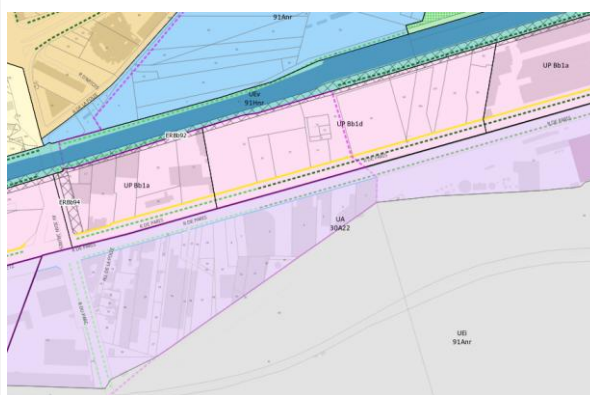
Pièce concernée et numéro :

- 6.3 Plan de zonage Bobigny

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Correction d'erreur matérielle :
Fusion des deux zones UPBb1d intégrant l'ensemble de l'emprise Ecoparc

AXE 4 : La simplification du document

f. Correction d'erreurs matérielles

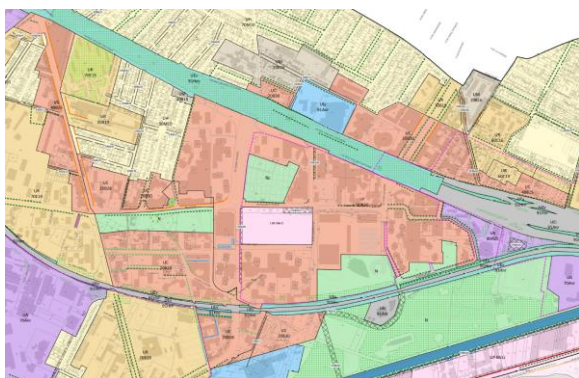
254

Changement de l'indice de hauteur en zone UC

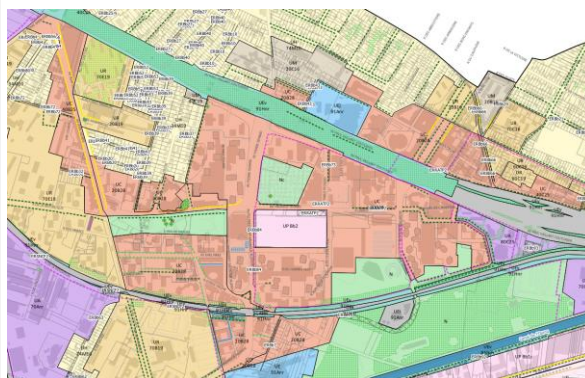
Pièce concernée et numéro :

- 6.3 Plan de zonage Bobigny

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

suppression de l'indice de hauteur 30 en zone UC, qui n'a pas d'équivalence dans le tableau des indices => passer en indice 28

Rectification d'erreur matérielle.

AXE 4 : La simplification du document

f. Correction d'erreurs matérielles

204

Correction d'une erreur matérielle sur le plan de zonage de Bondy

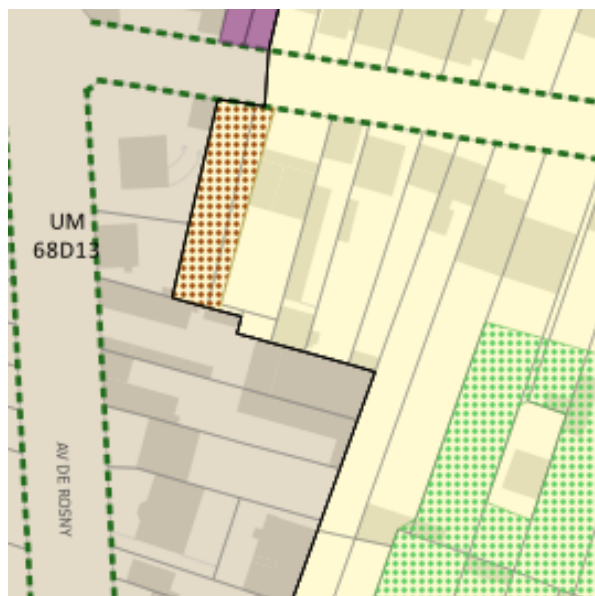
Pièce concernée et numéro :

- 6.4 Plan de zonage Bondy

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Correction d'une erreur de cartographie

AXE 4 : La simplification du document

f. Correction d'erreurs matérielles

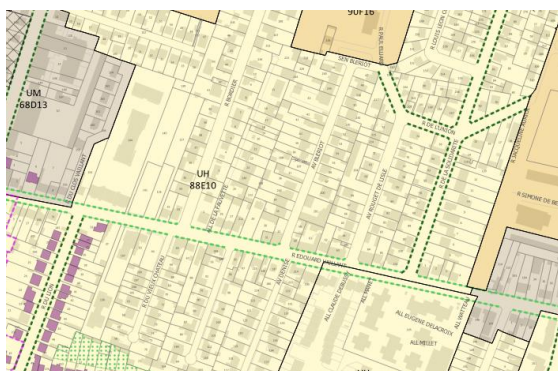
205

Correction d'une erreur matérielle sur le plan de zonage de Bondy

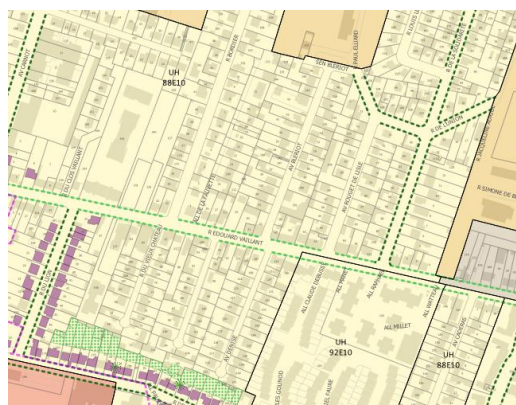
Pièce concernée et numéro :

- 6.4 Plan de zonage Bondy

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Correction erreur du découpage des zones UM et UH sur la rue Edouard Vaillant.

AXE 4 : La simplification du document

f. Correction d'erreurs matérielles

@353

Ajustement du filet de hauteur

Pièce concernée et numéro :

- 6.6 Plan de zonage Les Lilas

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Correction erreur de hauteur indiqué sur le filet de hauteur.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 4 : La simplification du document

f. Correction d'erreurs matérielles

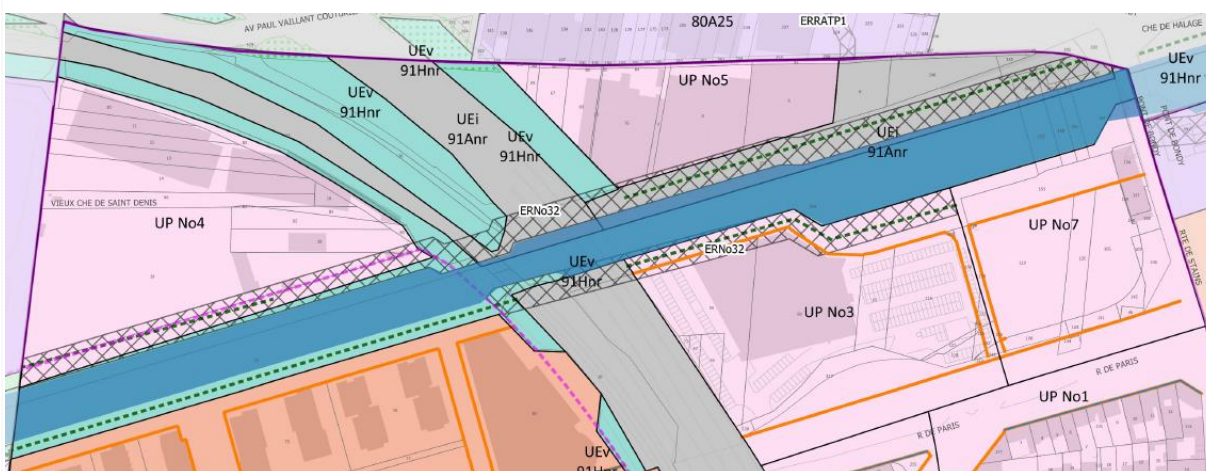
138-
146

Classement de la berge Nord en zone Uev

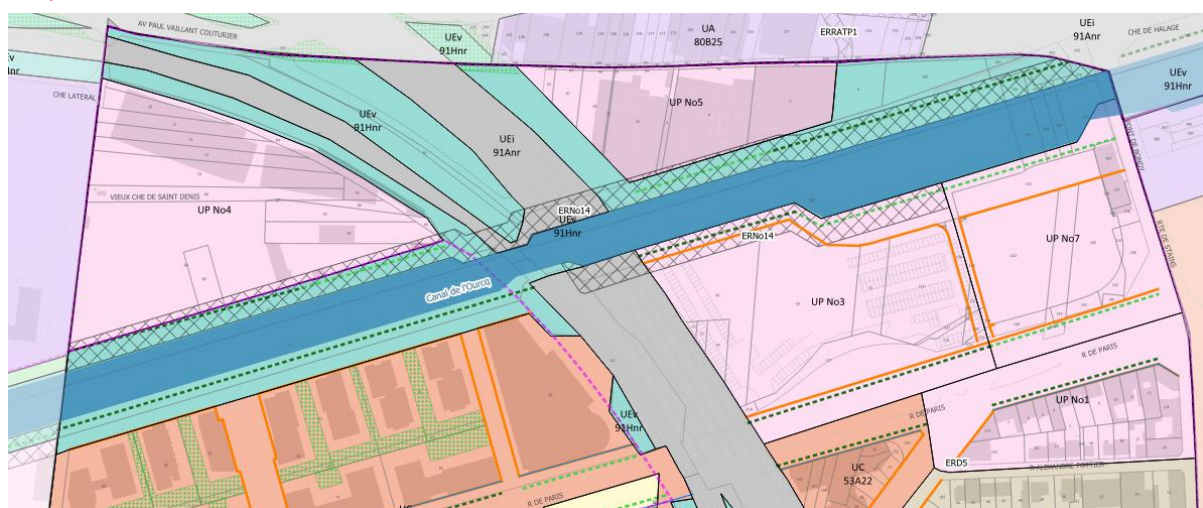
Pièce concernée et numéro :

- 6.8 Plan de zonage Noisy-le-Sec

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Correction erreur de cartographie

Justification de la modification :

Erreur matérielle. UEv 91Hnr correspond au zonage du canal et d'une grande partie de ses berges sur le territoire. Protéger les berges élargies dans le cadre des projets e la Plaine de l'Ourcq.

AXE 4 : La simplification du document

f. Correction d'erreurs matérielles

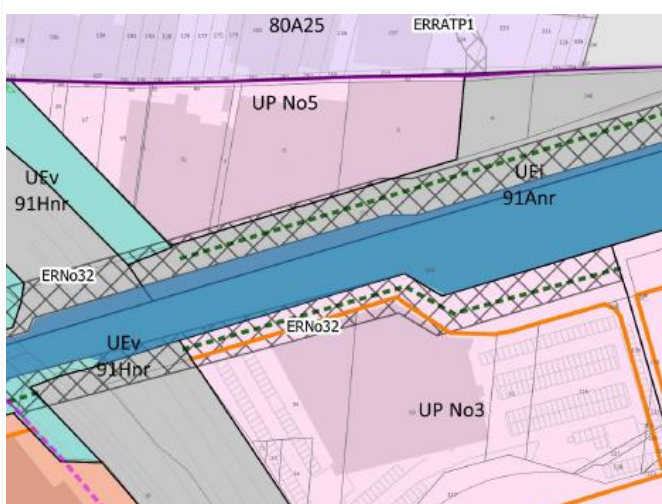
139

Modification d'un emplacement réservé ERNo32

Pièce concernée et numéro :

- 6.8 Plan de zonage Noisy-le-Sec

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Correction erreur de cartographie

Justification de la modification :

Erreur matérielle. L'ERNo32 correspond à l'élargissement à 15m des berges du canal sur une grande partie de son linéaire.

AXE 4 : La simplification du document

f. Correction d'erreurs matérielles

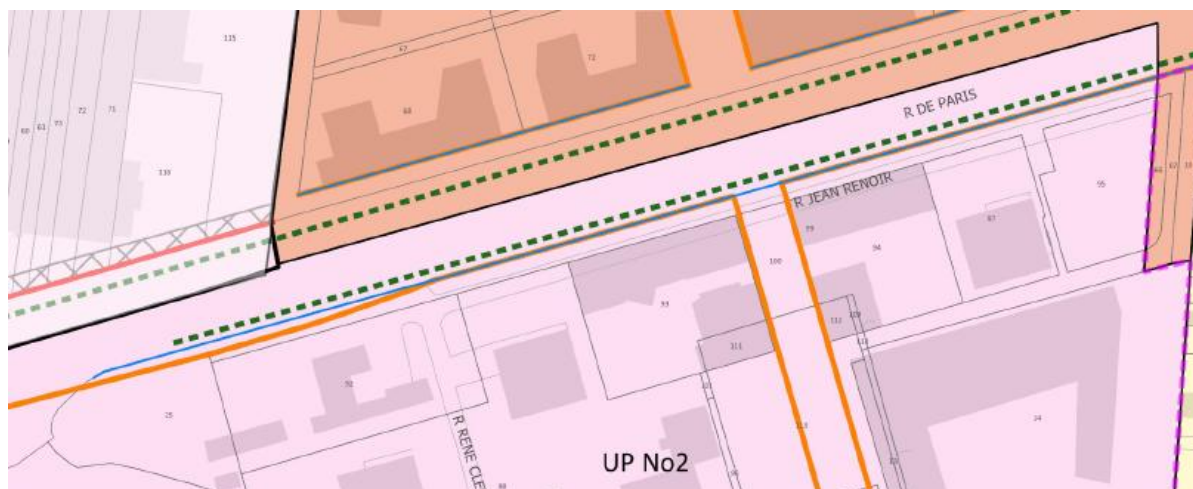
145

Recul de l'alignement rue de Paris la Sablière

Pièce concernée et numéro :

- 6.8 Plan de zonage Noisy-le-Sec

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Recul de l'ensemble de l'alignement obligatoire du quartier la Sablière sur la rue de Paris (UPNo2) figuré au plan de zonage au droit des nouvelles limites de parcelle et nouveaux alignements des lots livrés (S3, S4).
Correction d'une erreur matérielle.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 4 : La simplification du document

f. Correction d'erreurs matérielles

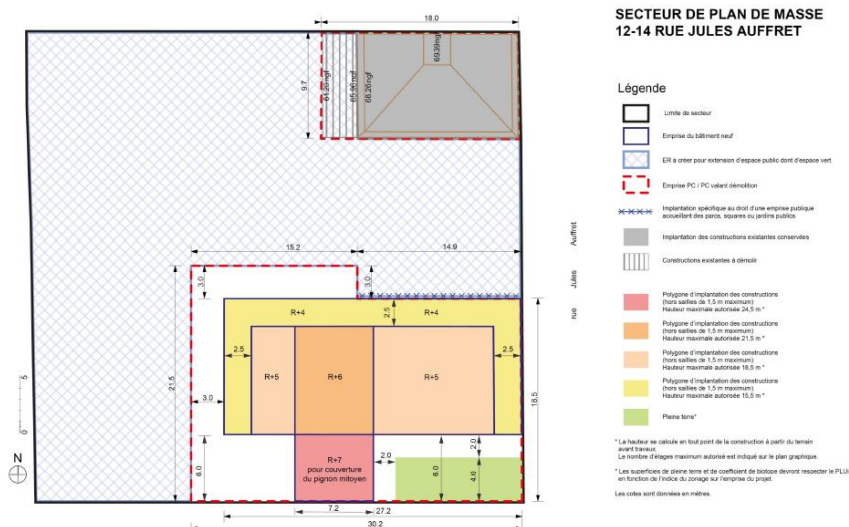
Pantin15

Ajustement du plan masse Jules Auffret

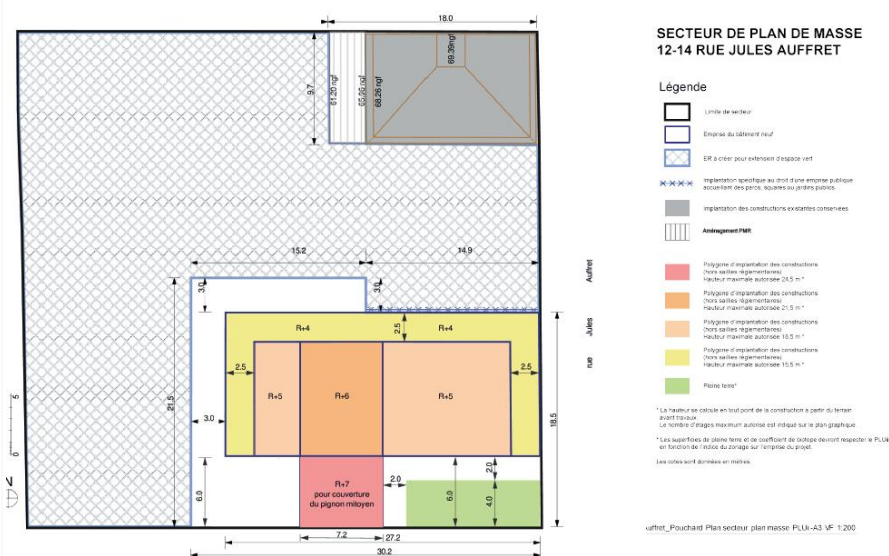
Pièce concernée et numéro :

- 6.9.j Pantin - Secteurs de Plan masse Jules Auffret

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

/

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 4 : La simplification du document

f. Correction d'erreurs matérielles

Pantin62

Ajustement du plan masse Jules Auffret

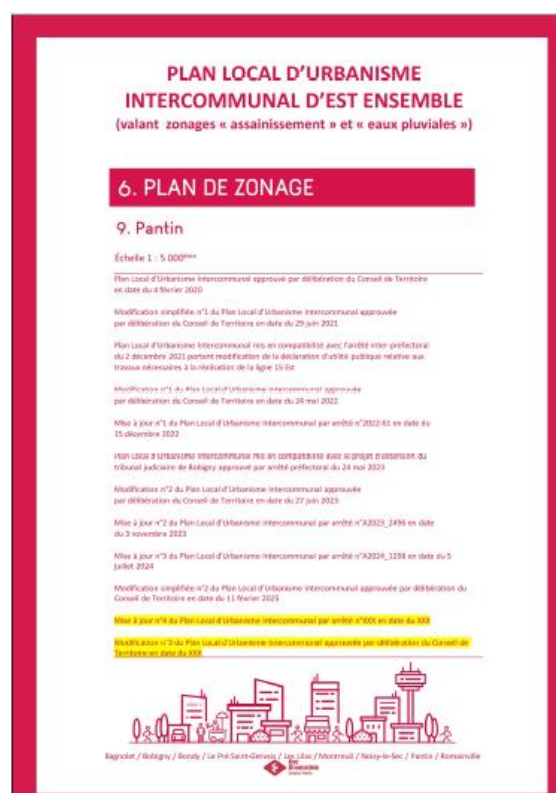
Pièce concernée et numéro :

- Toutes les couvertures

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

/

AXE 4 : La simplification du document

f. Correction d'erreurs matérielles

Ajustement de l'ERM01 création d'un corridor et voie verte au sein de l'ilot du métro Dhuys Boissière

Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Ajustement du dessin pour ne pas impacter des bâtis existants.

AXE 4 : La simplification du document

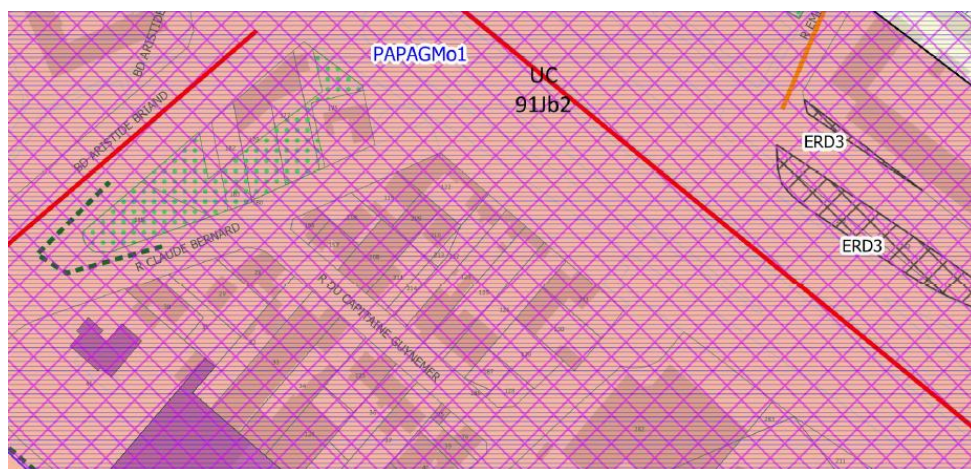
f. Correction d'erreurs matérielles

Suppression du linéaire commercial

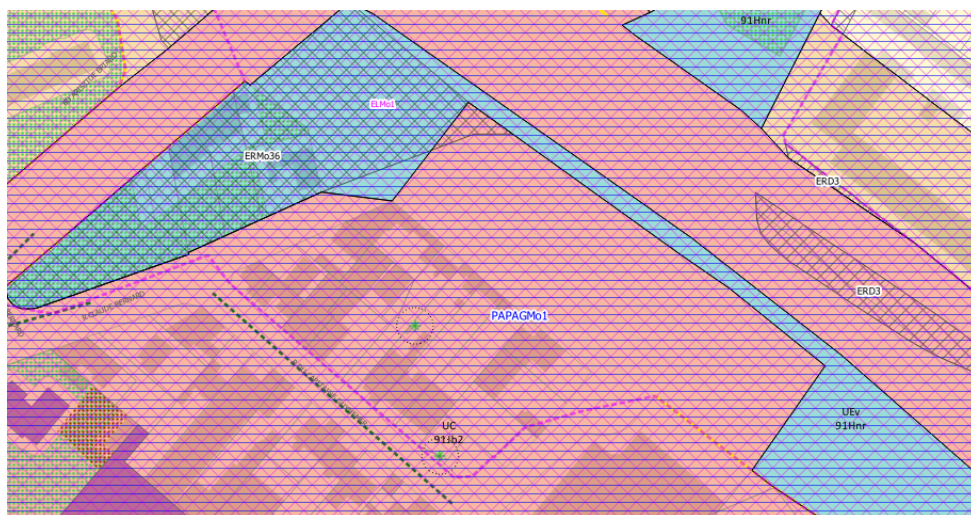
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

/

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 4 : La simplification du document

f. Correction d'erreurs matérielles

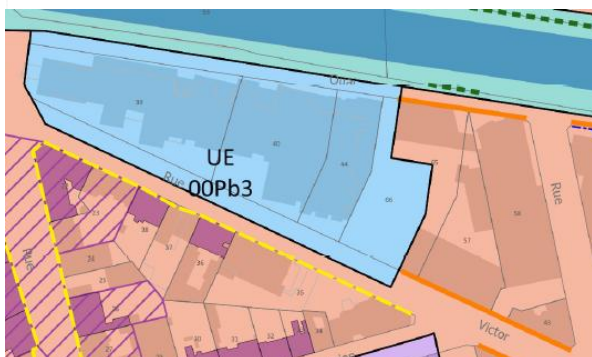
Ajustement du linéaire commercial

Pantin26

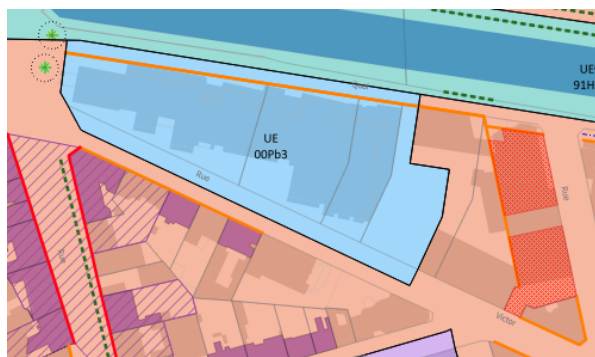
Pièce concernée et numéro :

- 6.9 Plan de zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Ajustement du linéaire commercial.

AXE 4 : La simplification du document

f. Correction d'erreurs matérielles

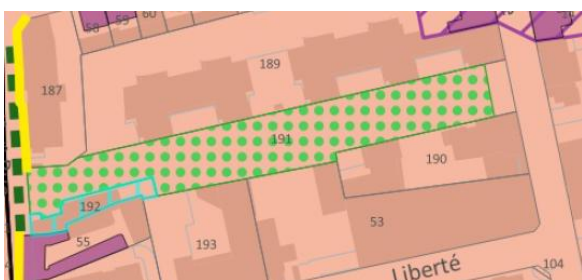
Ajustement de l'espace paysager protégé

Pantin77

Pièce concernée et numéro :

- 6.9 Plan de zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Ajustement de l'espace paysager protégé

AXE 4 : La simplification du document

f. Correction d'erreurs matérielles

Correction de l'erreur de superficie del'ERLi3 (parcelle G0053) dans le tableau des emplacements réservés

Pièce concernée et numéro :

- 6.6 Plan de zonage Les Lilas

Identification de l'état existant :

ERLi3	Espace vert	Les Lilas	Avenue Pasteur - Rue des Frères Flaviens	Commune	18	G53
-------	-------------	-----------	--	---------	----	-----

Proposition de modification en modification 3 :

ERLi3	Espace vert	Les Lilas	Avenue Pasteur - Rue des Frères Flaviens	Commune	18 202	G53
-------	-------------	-----------	--	---------	----------------------	-----

Justification de la modification :

Correction d'une erreur matérielle

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 4 : La simplification du document

f. Correction d'erreurs matérielles

Correction de l'erreur de superficie del'ERLe3 (parcelle G0053) dans le tableau des emplacements réservés

M2 :
Dernier
point PSG

Pièce concernée et numéro :

- 6.5 Plan de zonage Le Pré-Saint-Gervais

Identification de l'état existant :

ERLe3	Équipement	Le Pré-St-Gervais	Équipement sportif complémentaire	Commune	258	B110, 163
-------	------------	-------------------	-----------------------------------	---------	-----	-----------

Proposition de modification en modification 3 :

ERLe3	Équipement	Le Pré-St-Gervais	Équipement sportif complémentaire	Commune	258 310	B110, 163
-------	------------	-------------------	-----------------------------------	---------	-----------------------	-----------

Justification de la modification :

Correction d'une erreur matérielle

AXE 4 : La simplification du document

f. Correction d'erreurs matérielles

367

Ajout d'un « bâti ou ensemble de bâti ou monument historique »

Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :

LIBELLE	TXT
Bati ou ensemble bati ou monument historique	MH

Proposition de modification en modification 3 :

LIBELLE	TXT
Bati ou ensemble bati ou monument historique	2

Justification de la modification :

Correction d'une erreur matérielle.

Ajout du bâtiment qui accueille les commerces à l'ensemble de la résidence des Castors des Trois communes – rue Saint Denis parcelle N134

Erreur de saisie dans fichier SIG. La serre est considérée comme MH dans le SIG alors qu'elle n'est qu'un bâti remarquable.

AXE 4 : La simplification du document

f. Correction d'erreurs matérielles

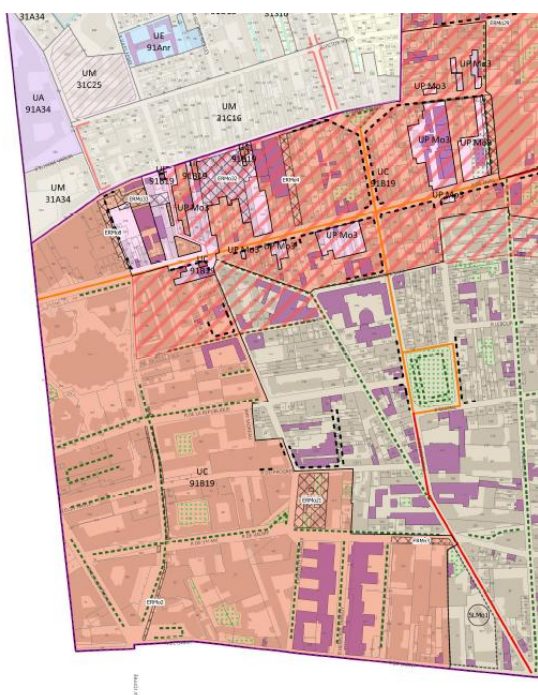
361

Modification du périmètre de zonage UC91B19

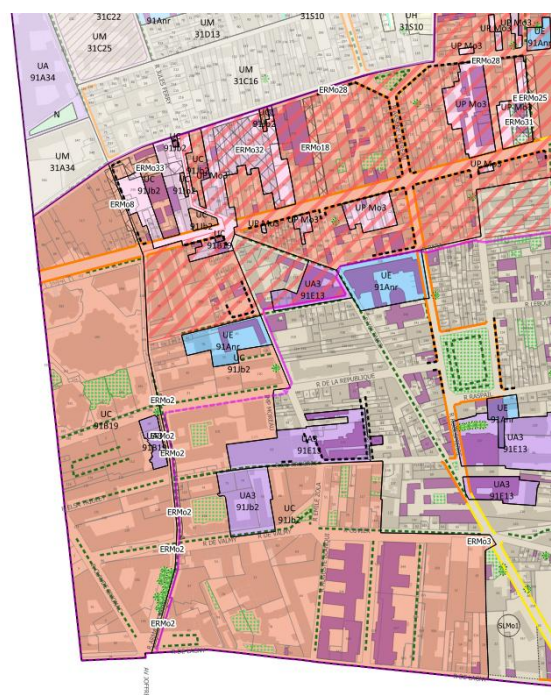
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Erreur matérielle lors de la modification 2.

AXE 4 : La simplification du document

f. Correction d'erreurs matérielles

533

Ajustement de forme du plan de zonage de Bagnolet

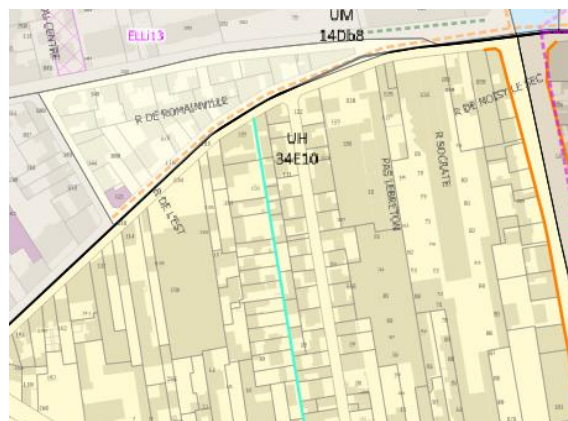
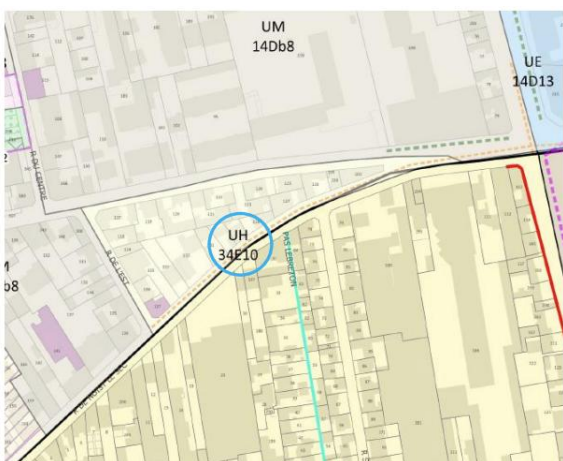
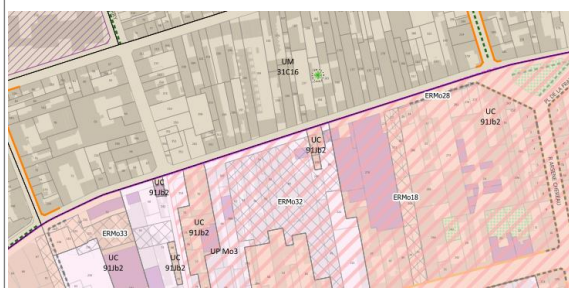
Pièce concernée et numéro :

- 6.2 Plan de zonage Bagnolet

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Déplacement des noms de zones pour améliorer la lecture du plan graphique.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 4 : La simplification du document

f. Correction des erreurs matérielles

201

Sous destination hébergement en zone UE

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Hébergement	À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Noisy-le-Sec, Romainville en UE	À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Noisy-le-Sec,, Romainville en UEv, UEh, UEi et UEj et à Montreuil, aux Lilas et Pantin.	

Proposition de modification en modification 3 :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Hébergement	À Bagnolet , Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Noisy-le-Sec, Romainville en UE	À Bagnolet , Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Noisy-le-Sec, Romainville en UEv, UEh, UEi et UEj et à Bagnolet Montreuil, aux Lilas et Pantin.	

Justification de la modification :

Pas de souhait d'hébergement dans les équipements publics à Bagnolet

AXE 4 : La simplification du document

f. Correction des erreurs matérielles

83

Mise à jour de la règle "adaptation mineure" conformément au CU

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

Adaptation mineure

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L152-3 du Code de l'Urbanisme).

Proposition de modification en modification 3 :

Adaptation mineure

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par le Code de l'urbanisme dans ses articles L. 152-3 et suivants et R. 152-4 et suivants.

Justification de la modification :

La rédaction existante est basée sur l'ancien article L123-1-9 du CU et ne cite pas les possibilités de dérogations désormais autorisées par le CU et encadrées par les articles L 152-4 à L152-6-4 du CU).

AXE 4 : La simplification du document

f. Correction des erreurs matérielles

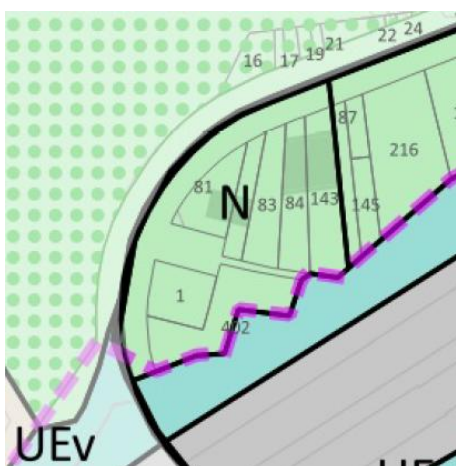
ADL2

Ajustement de la zone humide

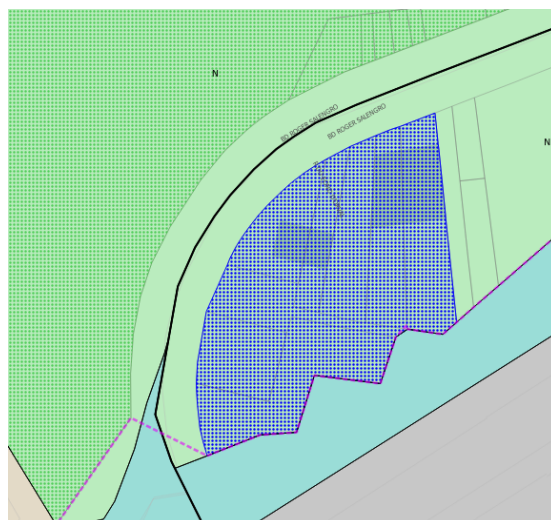
Pièce concernée et numéro :

- 6.8 Plan zonage Noisy-le-Sec

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Le secteur Nzh situé à l'est du fort de Noisy a été supprimé mais n'a pas été rebasculé en "EPP mare et zone humide" sur le plan de zonage. Si le secteur Nzh est bien supprimé, cette zone doit être intégralement protégée en tant qu'"EPP mare et zone humide". Cette erreur est corrigée et un EPP est créé en superposition de la zone N.

AXE 4 : La simplification du document

f. Correction des erreurs matérielles

MTL12

Ajustement de l'emplacement réservé ERM03

Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Suppression de la parcelle BE12 qui est en cours d'acquisition par la ville ainsi que la parcelle B350 du périmètre de l'OAP.

AXE 4 : La simplification du document

f. Correction des erreurs matérielles

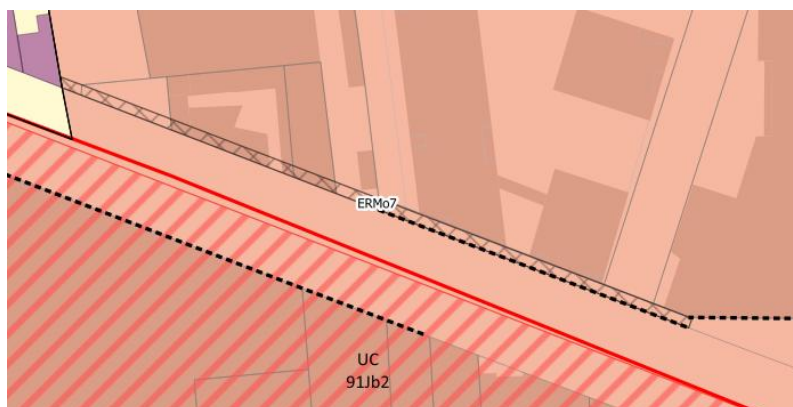
MTL13

Ajustement de l'emplacement réservé ERMo7

Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Le périmètre de l'emplacement réservé est ajusté par le retrait d'une portion d'une parcelle sur le linéaire concerné.

AXE 4 : La simplification du document

f. Correction des erreurs matérielles

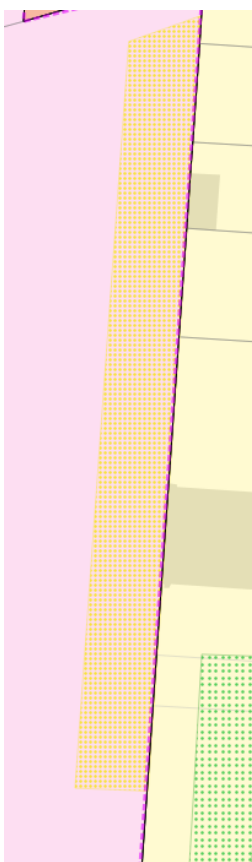
Bondy16

Amélioration de la lisibilité des espaces cultivés et jardins partagés protégés

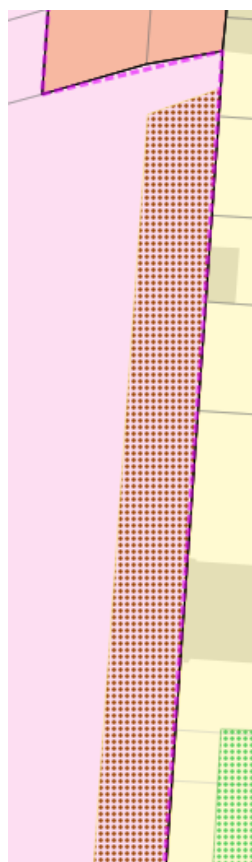
Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan zonage Est Ensemble

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Le changement de couleur des « espaces cultivés et jardins partagés protégés » permet une meilleure lisibilité des plans.

AXE 4 : La simplification du document

f. Correction des erreurs matérielles

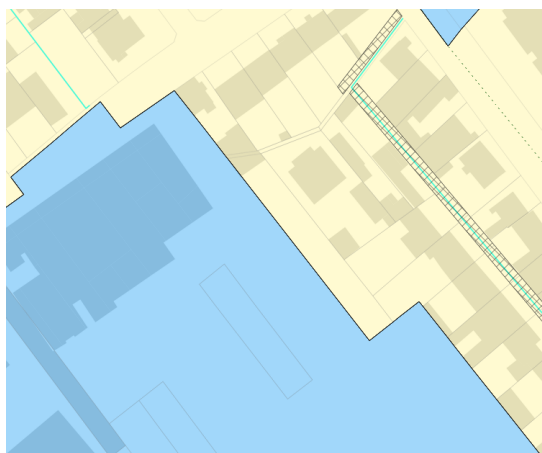
Romainville
e2

Intégration de la parcelle AH84 en zone UE91 Anr

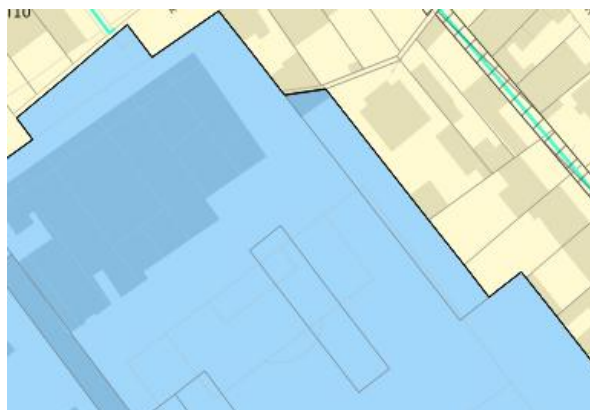
Pièce concernée et numéro :

- 6.10 Plan zonage Romainville

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

La parcelle AH 84 qui compose pour partie le stade est située en zone pavillonnaire UH 28T10, il convient de l'intégrer en zone UE et de rectifier le zonage pour l'intégrer en zonage UE 91 Anr

AXE 4 : La simplification du document

f. Correction des erreurs matérielles

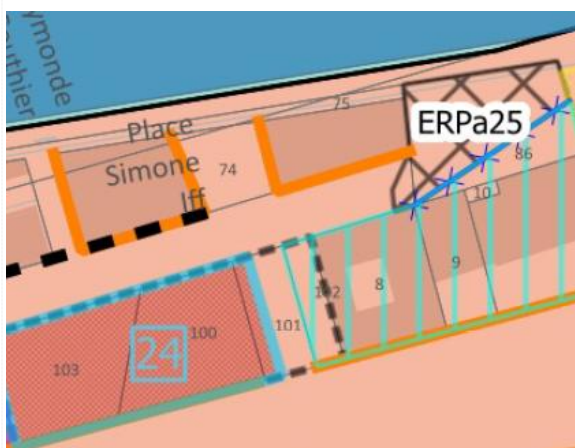
Pantin30

Ajustement de l'emplacement réservé ERPa25

Pièce concernée et numéro :

- 6.9 Plan zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Le périmètre de l'emplacement réservé est ajusté afin de correspondre sans débord, à celui de la parcelle principale.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 4 : La simplification du document

f. Correction des erreurs matérielles

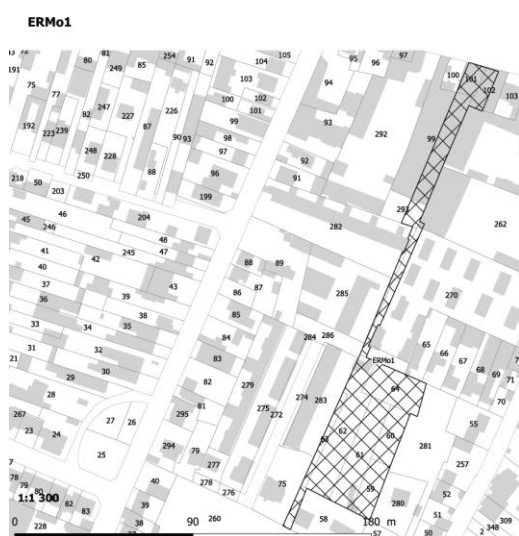
MTL3

Amélioration de la lisibilité de l'atlas des emplacements réservés

Pièce concernée et numéro :

- 6.16 Atlas des emplacements réservés

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

L'ajout des noms de rues et parcelles permet une meilleure lisibilité du document

AXE 4 : La simplification du document

f. Correction des erreurs matérielles

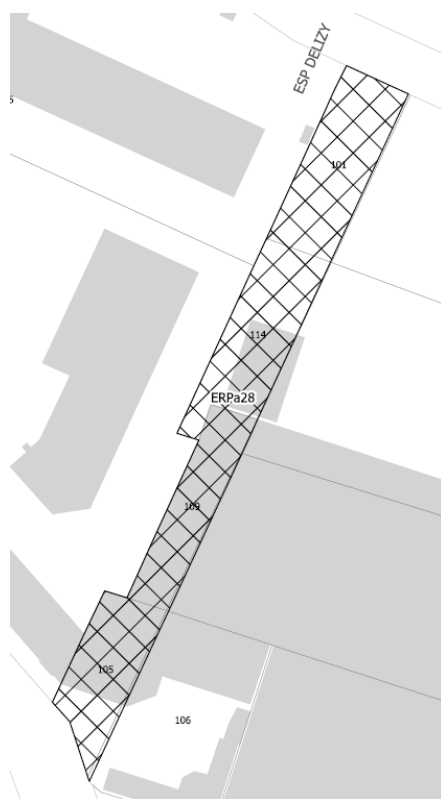
Pantin27

Ajustement des emprises des emplacements réservés

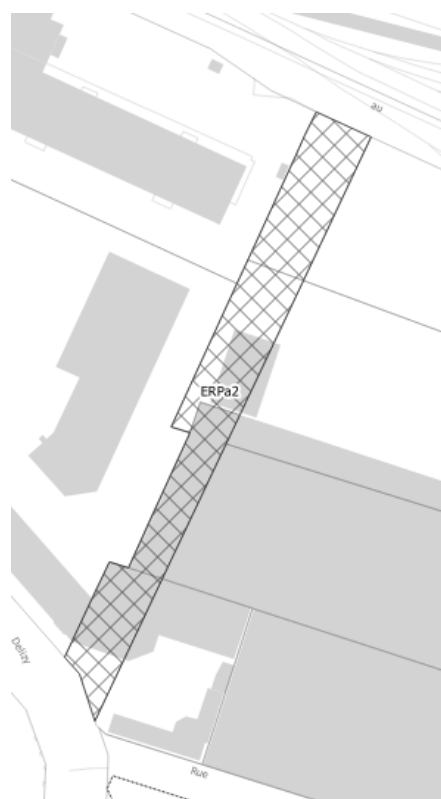
Pièce concernée et numéro :

- 6.16 Atlas des emplacements réservés

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Le périmètre de l'emplacement réservé est ajusté très à la marge au sud de celui-ci afin de s'appuyer strictement sur les limites parcellaires.

AXE 4 : La simplification du document

f. Correction des erreurs matérielles

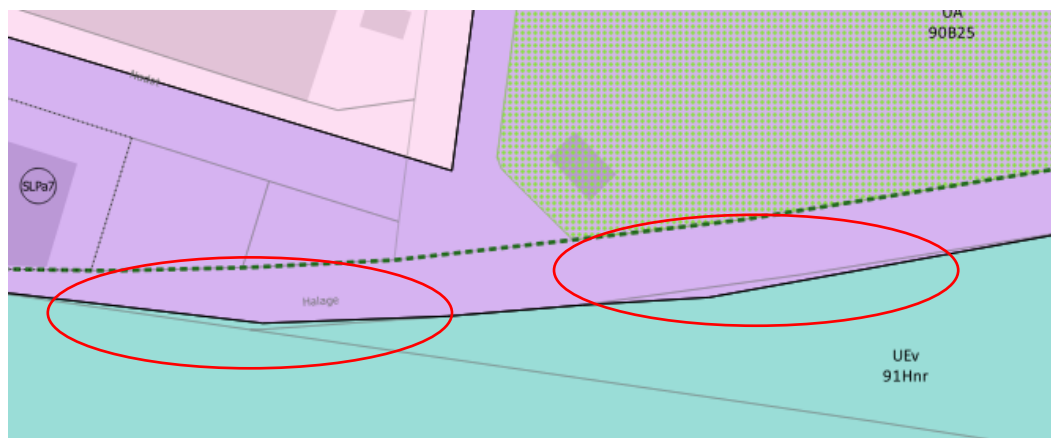
Pantin28

Ajustement des emprises des zones

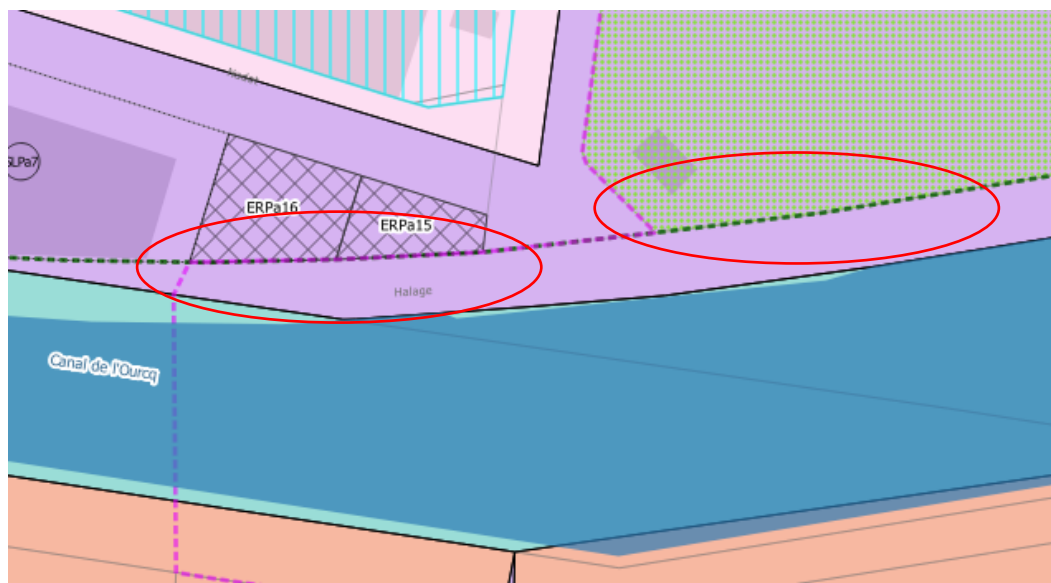
Pièce concernée et numéro :

- 6.9 Plan de zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Les emprises des zones définies au PLUi sont ajustées afin de correspondre strictement aux limites parcellaires.

AXE 4 : La simplification du document

f. Correction des erreurs matérielles

Ajustement des emprises des zones

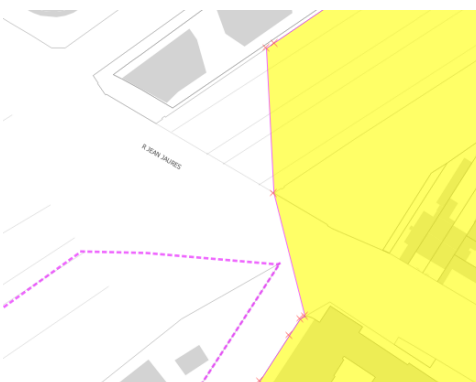
Pièce concernée et numéro :

- 6.10 Plan de zonage Romainville

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Les emprises des zones définies au PLUi sont ajustées afin de mieux correspondre aux limites parcellaires et bâties.

AXE 4 : La simplification du document

f. Correction des erreurs matérielles

MTL4
Pantin25

Amélioration de la lisibilité de l'atlas des emplacements réservés

Pièce concernée et numéro :

- 6.1 Plan de zonage Est Ensemble

Identification de l'état existant :

6.7 Plan de zonage Montreuil

6.a Plan de zonage zoom Bas Montreuil (+ autres zooms)

6.7.f Plan Montreuil – Hauteurs spécifiques

6.7.g Montreuil – PPRMT et canalisations et transport de matières dangereuses

Proposition de modification en modification 3 :

6.7 Plan de zonage et **formes urbaines Montreuil**

6.a Plan de zonage zoom Bas Montreuil (et autres zooms)

6.7.g Montreuil – PPRMT et canalisations et transport de matières dangereuses

6.7.h Plan Patrimoine et nature en ville Montreuil

6.7.i Plan mixité fonctionnelle Montreuil

6.7.j Plan des projets Montreuil

Justification de la modification :

La lisibilité des plans sera améliorée : un plan général sera maintenu mais sera décomposé en plusieurs plans thématiques. Une mention sur ces plans thématiques rappellera la nécessité de consulter l'ensemble des plans.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 4 : La simplification du document

g. Mise à jour du dossier de PLUi (annexes...)

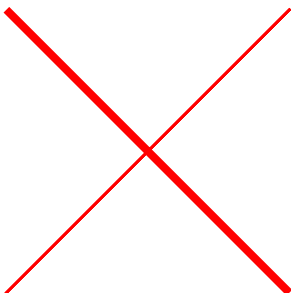
95

Ajout de la délibération d'instauration d'un périmètre de sursis à statuer sur le projet Youri Gagarine

Pièce concernée et numéro :

- 7.1 Servitudes

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



**Est
Ensemble
Grand Paris**

Envoyé en préfecture le 08/02/2024
Déposé en préfecture le 08/02/2024
Publié le 10/02/2024
ID : 059-200057875-20240207-CT2024_02_06_19-DE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL
DE TERRITOIRE**
LE NOMBRE DE CONSEILLERS TERRITORIAUX EN EXERCICE EST DE 80

Séance du 6 février 2024

Le Conseil de Territoire, légalement convoqué le 31 janvier 2024, s'est réuni à l'Hôtel de Territoire, 100 avenue Gaston Ronssel à Romainville (93230) sous la présidence de Monsieur Patrice BESSAC.

La séance est ouverte à 19h07

Etaient présents :
M. Bruno REBELLE, M. François BIRBES, M. Lionel BENHAROUS, Mme Alexia LORCA, M. Patrice BESSAC, M. Olivier STERN, Mme Emille TRIGO, M. Stephan BELTRAN, M. Patrick AMELLA, M. Rafik ALOUT, Mme Mimielle BENSARD, Mme Michelle BONNEAU, Mme Anziane CALAMBE, M. Samia CAMARA, Mme Françoise CELATI, M. Laurent BARON, Mme Catherine DEHAY, M. Luc DI GALLO, Mme Claire DUPOIZAT, Mme Christine FAVE, Mme Monique GASCOIN, M. Patrick GIBERT, M. Florent GUEGUEN, Mme Anne-Marie HEUGAS, M. Abdelkrim KARMAOUI, M. Patrick LASCOUX, Mme Christelle LE GOUALLEC, Mme Inès LEFEBVRE, M. José MOURY, Mme Alice NICOLLET, M. Jean-Charles OLIVA, M. Vincent PRUVOST, Mme Samia SEHOUE, Mme Claire TREIC, M. Jean-Luc LECOROLLER, M. Frédéric FIOLETTI, Mme Chantal RODRIGUES, M. Abdel-Madjid SADI, M. Stephen HERVE, Mme Inès KODAWU, Mme Mirjam RUDIN

Formant la majorité des membres en exercice,

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :
Mme BERLU (pouvoir à Mme TREIC), M. MONOT (pouvoir à Mme TRIGO), M. SARABEYROUSE (pouvoir à Mme SEHOUE), M. DI MARTINO (pouvoir à M. BARON), M. JAMET (pouvoir à M. FIOLETTI), M. CHESNEAUX (pouvoir à Mme CELATI), M. CHEVAL (pouvoir à Mme LE GOUALLEC), Mme DE RUGY (pouvoir à M. OLIVA), M. DECHY (pouvoir à Mme LEFEBVRE), M. GALERA (pouvoir à Mme BENSARD), M. GORY (pouvoir à M. STERN), Mme KONE (pouvoir à M. BENHAROUS), M. LAMARCHE (pouvoir à M. GUEGUEN), M. LE CHEQUER (pouvoir à M. BESSAC), Mme LE GOURRIERE (pouvoir à Mme LORCA), M. MARTINEZ (pouvoir à M. LECOROLLER), M. MBARKI (pouvoir à M. BIRBES), Mme MORANNE (pouvoir à Mme FAVE), Mme ROSENZWEIG (pouvoir à M. KARMAOUI), M. SAGKAN (pouvoir à M. HERVE), Mme TERNISSEN (pouvoir à M. BELTRAN), Mme YAHIAOUI (pouvoir à Mme DEHAY), Mme FABRIS (pouvoir à Mme RODRIGUES), M. ETILLIEUX (pouvoir à Mme BONNEAU).

Etaient absents excusés :
Mme KERTA, Mme KERN, M. GUIRAUD, Mme MAZE, Mme ABOMANGOLI, M. COULIBALY, M. JOHNSON, Mme KA, M. LOISEAU, M. MOLOSSI, M. PRIMAULT, Mme LE PROVOST, M. BARTHOLME, M. MARTIN-TEODORCZYK, M. KERN

Secrétaire de séance : Céline TREIC

Justification de la modification :

La délibération permet d'instaurer un sursis à statuer qui pourra être appliqué à toute demande d'autorisation de travaux, de construction ou d'installation à l'intérieur du périmètre défini sur le projet d'aménagement "Youri Gagarine" dont le périmètre a récemment été élargi. Le projet doit contribuer à renforcer l'attractivité du secteur, à améliorer le cadre de vie, offrir de nouveaux logements et espaces publics, développer les espaces verts... Autant d'objectifs qui nécessitent de maîtriser l'évolution en cours et à venir et le potentiel de mutabilité de ce secteur intégré au NPNRU.

AXE 4 : La simplification du document

g. Mise à jour du dossier de PLUi (annexes...)

192

Suppression des ZAC clôturées

Pantin29

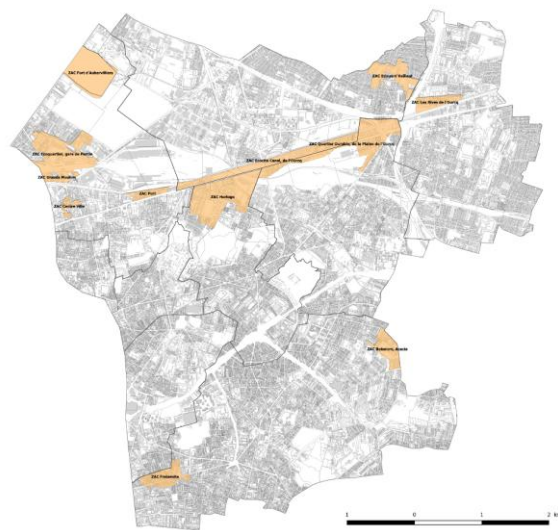
Pièce concernée et numéro :

- 7.5.1 Zone d'Aménagement Concerté

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Retrait de 5 opérations clôturées : ZAC Benoît Hure (Bagnolet), ZAC Mozinor (Montreuil), ZAC Villetta 4 Chemin (Pantin), ZAC centre-ville (Lilas), ZAC Hôtel de ville (Bobigny).

La mise à jour du plan reflète l'avancement des opérations, avec la suppression des opérations clôturées suite à leur achèvement.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 4 : La simplification du document

h. Fluidification de la lecture du document

Etat
24

Ajout de renvois d'un document à l'autre

Pièce concernée et numéro :

- 4.1 OAP Thématiques
- 4.2 OAP Territoires
- 4.3 OAP Sectorielles

Identification de l'état existant :

Guide à la lecture des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le Plan Local d'Urbanisme d'Est Ensemble comporte trois types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- les OAP "thématiques", qui reprennent les 5 grandes thématiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, auxquelles s'ajoute la thématique de l'organisation urbaine, des grands projets et des temporalités.
- les OAP "territoires", qui s'appuient sur les 3 grands territoires qui composent Est Ensemble, c'est-à-dire la Plaine de l'Ourcq, le Faubourg et le Parc des Hauteurs.
- les OAP "sectorielles", qui peuvent être intercommunales ou communales, et qui s'attachent à préciser les orientations très locales, dans une logique opérationnelle.

Ainsi, après avoir consulté le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et saisi les grandes orientations politiques du territoire, le pétitionnaire qui souhaite réfléchir à un projet sur sa parcelle doit dans un premier temps regarder si son terrain est inclus dans le périmètre d'une OAP "sectorielle", sachant qu'il est, quoiqu'il arrive, inclus dans les OAP "thématiques" et "territoires".

Ensuite, il doit consulter les OAP "thématiques", afin de bien saisir les orientations thématiques qui s'appliquent au quartier dans lequel se trouve sa parcelle.

Il doit ensuite consulter les OAP "territoires", afin de bien saisir les orientations stratégiques qui s'appliquent au territoire au sein duquel se trouve sa parcelle.

Enfin, si son projet est inclus dans le périmètre d'une OAP "sectorielle" intercommunale ou communale, il doit prendre connaissance de manière précise des orientations de cette OAP qui s'imposent à son projet.

Par le fait que les OAP "sectorielles" sont forcément plus précises, au niveau spatial, que les OAP "thématiques" et "territoires", la mesure du rapport de compatibilité s'avère bien entendu d'autant plus précise entre le projet et cette éventuelle OAP "sectorielle", qui traite de toutes les thématiques. Cependant, bien entendu, le rapport de compatibilité demeure entre le projet et les OAP "thématiques" et "territoires".

Proposition de modification en modification 3 :

Guide à la lecture des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le Plan Local d'Urbanisme d'Est Ensemble comporte trois types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- les OAP "thématiques" (**Pièce n°4.1 OAP Thématiques**), qui reprennent les 5 grandes thématiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, auxquelles s'ajoute la thématique de l'organisation urbaine, des grands projets et des temporalités.
- les OAP "territoires" (**Pièce n°4.2 OAP Territoires**), qui s'appuient sur les 3 grands territoires qui composent Est Ensemble, c'est-à-dire la Plaine de l'Ourcq, le Faubourg et le Parc des Hauteurs.
- les OAP "sectorielles" (**Pièce n°4.3 OAP Sectorielles**), qui peuvent être intercommunales ou communales, et qui s'attachent à préciser les orientations très locales, dans une logique opérationnelle.

Ainsi, après avoir consulté le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et saisi les grandes orientations politiques du territoire, le pétitionnaire qui souhaite réfléchir à un projet sur sa parcelle doit dans un premier temps regarder si son terrain est inclus dans le périmètre d'une OAP "sectorielle" (**Pièce n°4.3**), sachant qu'il est, quoiqu'il arrive, inclus dans les OAP "thématiques" (**Pièce n°4.1**) et "territoires" (**Pièce n°4.2**).

Ensuite, il doit consulter les OAP "thématiques" (**Pièce n°4.1**), afin de bien saisir les orientations thématiques qui s'appliquent au quartier dans lequel se trouve sa parcelle.

Il doit ensuite consulter les OAP "territoires" (**Pièce n°4.2**), afin de bien saisir les orientations stratégiques qui s'appliquent au territoire au sein duquel se trouve sa parcelle.

Enfin, si son projet est inclus dans le périmètre d'une OAP "sectorielle" intercommunale ou communale (**Pièce n°4.3**), il doit prendre connaissance de manière précise des orientations de cette OAP qui s'imposent à son projet.

Par le fait que les OAP "sectorielles" (**Pièce n°4.3**) sont forcément plus précises, au niveau spatial, que les OAP "thématiques" (**Pièce n°4.1**) et "territoires" (**Pièce n°4.2**), la mesure du rapport de compatibilité s'avère bien entendu d'autant plus précise entre le projet et cette éventuelle OAP "sectorielle" (**Pièce n°4.3**), qui traite de toutes les thématiques. Cependant, bien entendu, le rapport de compatibilité demeure entre le projet et les OAP "thématiques" (**Pièce n°4.1**) et "territoires" (**Pièce n°4.2**).

Justification de la modification :

Afin de fluidifier la lecture et la compréhension des différents documents, des renvois aux différentes pièces ont été intégrés.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 4 : La simplification du document

h. Fluidification de la lecture du document

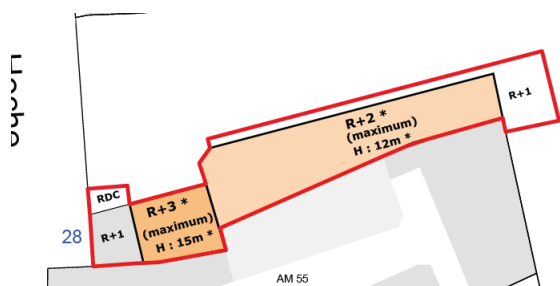
Pantin
16

Ajout des cotes sur le plan masse

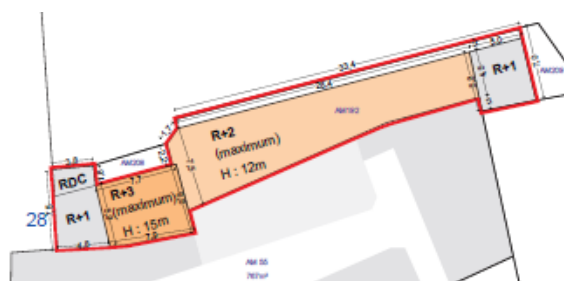
Pièce concernée et numéro :

- 6.9.k Pantin – Secteur de plan masse rue Hoche

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Afin de fluidifier la lecture des cotes ont été ajoutées au plan masse initial.

AXE 5

Mise en œuvre des projets & cohérence urbaine

- | | |
|--|-------|
| a. Les OAP intercommunales | p.308 |
| b. Les OAP sectorielles | p.319 |
| c. Les OAP thématiques | p.337 |
| d. Le règlement des zones UP | p.338 |
| e. Les dispositifs graphiques et zonages | p.368 |

Création d'une nouvelle OAP sectorielle intercommunale « Planter aux abords du T1 »

Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP sectorielle intercommunale « Planter aux abords du T1 » - Noisy-le-Sec / Romainville / Montreuil

Identification de l'état existant :

Pas d'OAP sectorielle intercommunale.



Proposition de modification en modification 3 :

Création d'une nouvelle OAP sectorielle intercommunale « Planter aux abords du T1 ».

Justification de la modification :

La création d'une Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle « Planter aux abords du T1 » affirme la volonté de renaturation pour le territoire d'Est Ensemble. En effet, cette proposition a pour objectif de s'inscrire au cœur de l'OAP Territoire du Parc des Hauteurs existante en déclinant des ambitions fortes de création d'espaces verts et de préservation des atouts paysagers et patrimoniaux du territoire.

Cette première approche à grande échelle annonce la stratégie générale d'aménagement sur les abords du prolongement du tramway T1 : Planter d'abord. Ou encore, penser la trame des espaces verts et des espaces publics en premier lieu, puis composer avec la programmation des espaces bâtis.

Cette OAP intercommunale représente les invariants d'un projet urbain co-construit tout au long d'un processus de concertation réalisé dans le cadre de l'élaboration d'un plan guide avec l'ensemble des acteurs et parties prenantes du territoire.

Le parti pris qui a présidé à l'élaboration du plan-guide est le suivant : « Planter d'abord, bâtir parfois ». Le fil qui compose l'armature de la trame verte à l'échelle de l'étude est le « Cordon vert ». Cette structure primaire, plantée sur une épaisseur minimale de 5m, joue le rôle de continuité écologique le long du tramway. Ce cordon a pour vocation de se raccrocher aux talus autoroutiers ainsi qu'aux Murs à pêches et au parc Montreuil. Ces continuités vertes sont ponctuées d'espaces verts, plus ou moins aménagés et/ou équipés en fonction des besoins des quartiers voisins.

Si le périmètre de l'OAP est situé dans un environnement des moins dotés en espaces verts de région parisienne à l'heure actuelle, il bénéficie malgré tout d'un atout paysager important qui réside dans sa topographie. En effet, le prolongement du tramway T1 adopte un tracé qui ondule entre des points hauts et des points bas qui fondent, pour certains secteurs, leur identité. A ce titre, l'aspect pittoresque de cette géographie doit être respecté et pris en considération notamment au regard des formes urbaines et plus particulièrement des hauteurs de construction autorisées dans un souci général de cohésion avec les bâtis existants mais également des vues à maintenir ou à créer. Les orientations relatives au « bâtir parfois » seront intégrées dans une prochaine modification un fois que les périmètres de gel des constructibilités auront été levés en 2027.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

a. Les OAP intercommunales

217, 520
et 521

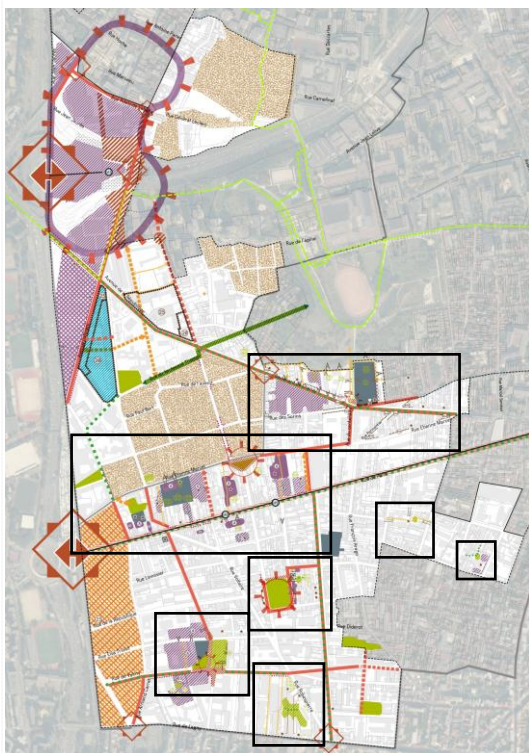
Modification de l'OAP Faubourg-Fraternité-Coutures

Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP sectorielle intercommunale « Faubourg-Fraternité-Coutures » - Montreuil / Bagnolet

Identification de l'état existant :

Schéma existant où le tracé des continuités écologiques épouse le tracé de la rue du Lieutenant Thomas, puis de la rue Robespierre, mais qui traverse un îlot d'habitation avec l'avenue de la République. Il présentait également un figuré représentant une disposition visant à végétaliser un cœur d'îlot au sud de la sente "Passage de la Fraternité" et concernant les parcelles à proximité directe.

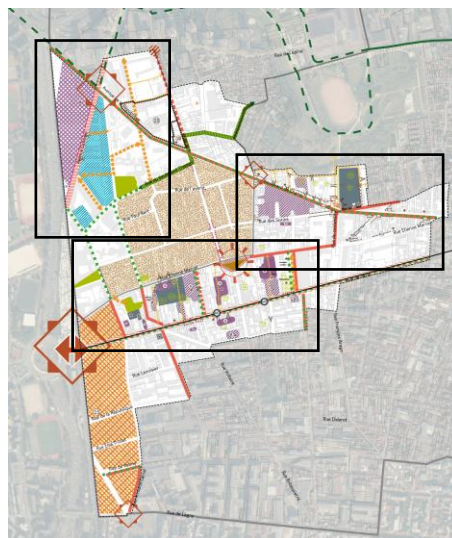


Proposition de modification en modification 3 :

Modification de l'OAP Faubourg-Fraternité-Coutures : Division de l'OAP existante Faubourg-Fraternité-Coutures qui est trop grande et pas cohérente, en 3 OAP distinctes :

- **OAP intercommunale Faubourg-Fraternité-Coutures réduite**

Concernant cette OAP Faubourg-Fraternité-Coutures réduite, il est prévu des modifications/mise à jour/corrections/ajustements sur le secteur de l'avenue Gallieni. Il est notamment demandé d'adapter le tracé des continuités écologiques au nord du quartier des Coutures pour qu'elles épousent le tracé de la rue Robespierre, de la Fraternité puis le sentier des Ravins et des Guilands et enfin, la rue Blanche et la rue de l'Épine. Il est également demandé de supprimer le figuré représentant une disposition visant à végétaliser un cœur d'îlot au sud de la sente « Passage de la Fraternité ».



Justification de la modification :

L'OAP Faubourg-Fraternité-Coutures doit être modifiée car le secteur est en forte mutation. L'évolution urbaine de ce site doit donc être encadrée. Par ailleurs, elle doit être retravaillée, pour adapter le tracé des continuités écologiques afin qu'il corresponde au réseau viaire et pour supprimer le figuré représentant la végétalisation d'un cœur d'îlot au sud de la sente « Passage de la Fraternité » puisqu'il est déjà planté et arboré (correction d'une erreur matérielle).

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

a. Les OAP intercommunales

220 et 526

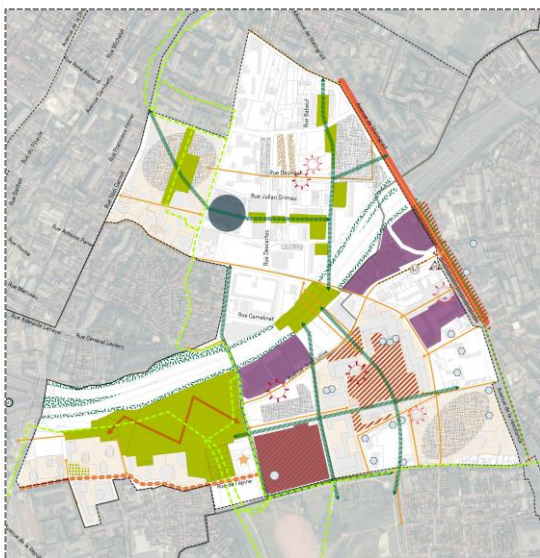
Modification de l'OAP La Noue-Malassis

Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP sectorielle intercommunale « La Noue Malassis »

Identification de l'état existant :

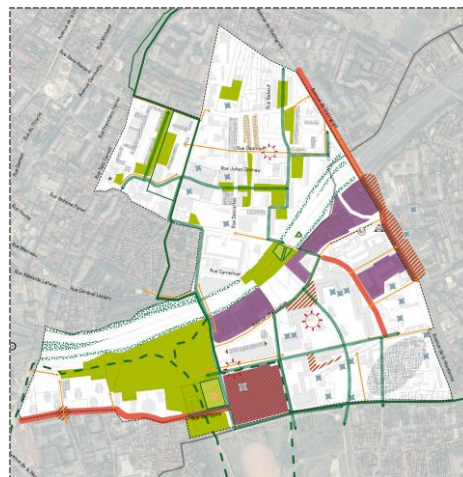
OAP La Noue-Malassis existante.



Proposition de modification en modification 3 :

Évolutions dans l'OAP La Noue-Malassis :

- Créer un figuré représentant l'implantation d'un équipement à plusieurs endroits de la dalle Maurice Thorez et pour la future école Pêche d'Or
- Ajout d'un figuré représentant un espace d'agriculture urbaine
- Mise à jour du tracé des continuités écologiques
- Mise à jour du tracé des liaisons entre quartiers
- Déplacement d'un figuré représentant une polarité d'hyper-proximité au centre de la dalle de La Noue
- Ajouts de figurés ""Améliorer l'offre d'habitat"" (cf. cartes en pièces jointes)
- Ajout d'espaces verts à protéger
- Ajout d'un élément patrimonial d'intérêt local à protéger ("Murs Vivants")
- Retrait du figuré ""résidentialisation à étudier""
- Retrait du figuré ""requalifier et aménager les espaces paysagers des résidences""
- Réduction du périmètre au sud de la Capsulerie"



Justification de la modification :

L'OAP existante la Noue-Malassis a été mise à jour au regard des études du NPNRU. Les évolutions sont justifiées par le souci d'être un peu plus précis dans la localisation des équipements compte tenu des projets connus, d'amplifier et de renforcer les éléments constitutifs de la trame verte, de répondre au besoin de porosité entre quartiers, de cibler les habitats qui ont un potentiel de rénovation, de mettre en avant les éléments patrimoniaux à valoriser/conserver.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

a. Les OAP intercommunales

1

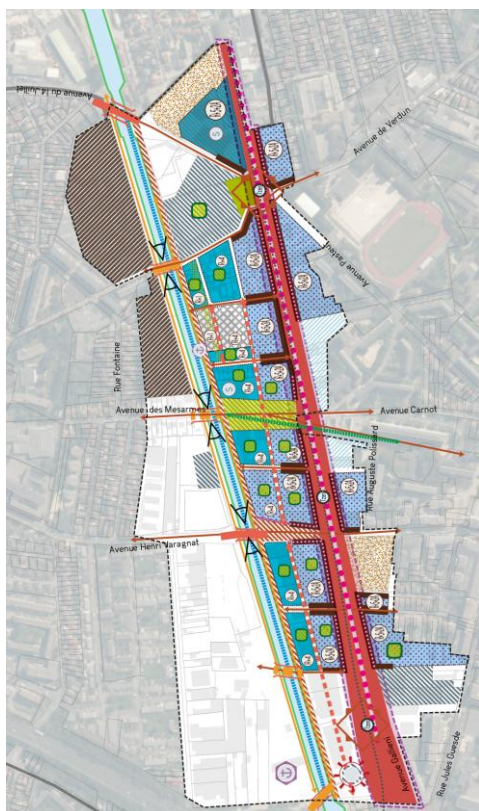
Ajustement de l'OAP sectorielle Avenue Gallieni

Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP sectorielle intercommunale « Canal / Avenue Gallieni » - **Bondy**

Identification de l'état existant :

OAP sectorielle existante



Proposition de modification en modification 3 :

Modification de l'OAP par l'intégration de l'étude urbaine réalisée sur le secteur **pour assurer la compatibilité avec le Plan Guide.**



Justification de la modification :

L'OAP existante a été modifiée après validation politique suivant l'étude urbaine **et après les négociations avec l'APHP et Bondy.** Elle veut intégrer ainsi les orientations issues de l'étude urbaine

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

a. Les OAP intercommunales

221 et 525

Modification de l'OAP Serge Gainsbourg

Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP sectorielle intercommunale « Serge Gainsbourg » - Les Lilas / Bagnolet

Identification de l'état existant :

OAP Serge Gainsbourg existante.



Proposition de modification en modification 3 :

Évolutions dans l'OAP Serge Gainsbourg :

- Création de figurés (aménagement de liaisons piétonnes, implantation d'équipements, plantation d'alignements d'arbres)
- Élargissement de l'espace vert à requalifier
- Adapte le tracé et ajouter des continuités écologiques
- Ajouter des figurés représentant des espaces publics supports de convivialité à requalifier
- Ajout d'un espace vert à protéger au cimetière Raspail
- **Modification du texte de la légende pour tenir compte de la réalisation effective de la fresque du métro : « Conserver la fresque artistique monumentale pour identifier la nouvelle station de métro »**



Justification de la modification :

L'OAP existante Serge Gainsbourg a été mise à jour, corrigée et ajustée afin d'intégrer les projets connus (implantation d'un futur collège, aménagement d'un terrain de rugby, aménagement de voies piétonnes avec voie dédiée au sapeurs-pompiers, Plan Arbre), d'être cohérent avec le réseau viaire, d'améliorer le cadre paysager et les aménités des espaces publics, ou encore, de renforcer les éléments constitutifs de la trame verte.

Création d'une nouvelle OAP intercommunale "Place Carnot / Les Côteaux

Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP sectorielle intercommunale « Place Carnot / Les Côteaux » - Noisy-le-Sec / Romainville

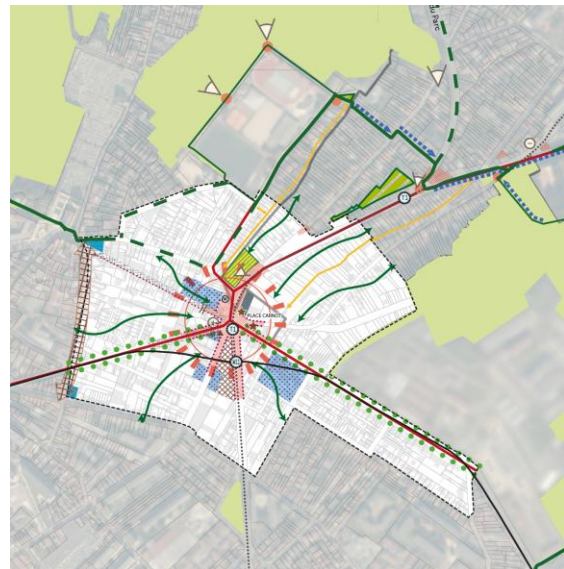
Identification de l'état existant :

Pas d'OAP sectorielle intercommunale.



Proposition de modification en modification 3 :

Création d'une OAP sectorielle intercommunale « Place Carnot / Les Côteaux »



Justification de la modification :

La création de l'OAP sectorielles intercommunale « Place Carnot / Coteaux » » permet d'ancrer les orientations d'apaisement, de renaturation et d'organisation d'une place aujourd'hui minérale circulée qui deviendra un véritable hub de transport avec l'arrivée du métro 11 et du tramway T1.

Cette OAP permet de définir les principes d'aménagement à savoir :

- Restructurer et redynamiser l'entrée de ville Romainvilloise tout en conservant son caractère de faubourg avec son patrimoine au forme atypique sur les angles
- Valoriser le secteur Carnot à travers une requalification urbaine qui permet de lutter contre l'insalubrité,
- Développer une mixité fonctionnelle sur la place,
- Maintenir une trame verte et renaturer les espaces publics et privés sur l'ensemble du secteur,
- Mettre en œuvre le Grand Chemin,
- Favoriser et encourager l'usage des modes doux,
- Maîtriser la consommation d'espace pour une parfaite transition et connexion vers le centre-ville de Romainville.

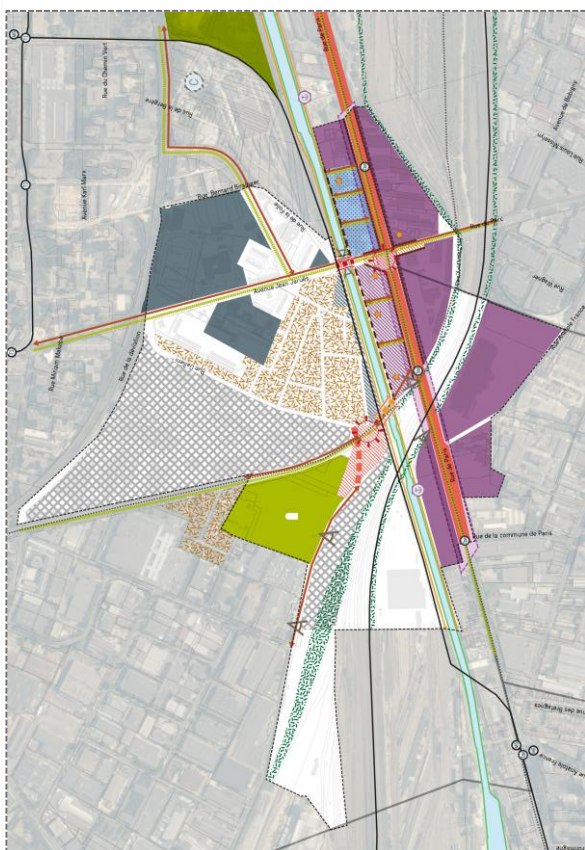
Mise à jour de l'OAP La Folie

Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP sectorielle intercommunale « La Folie » - Bobigny / Noisy-le-Sec / Romainville

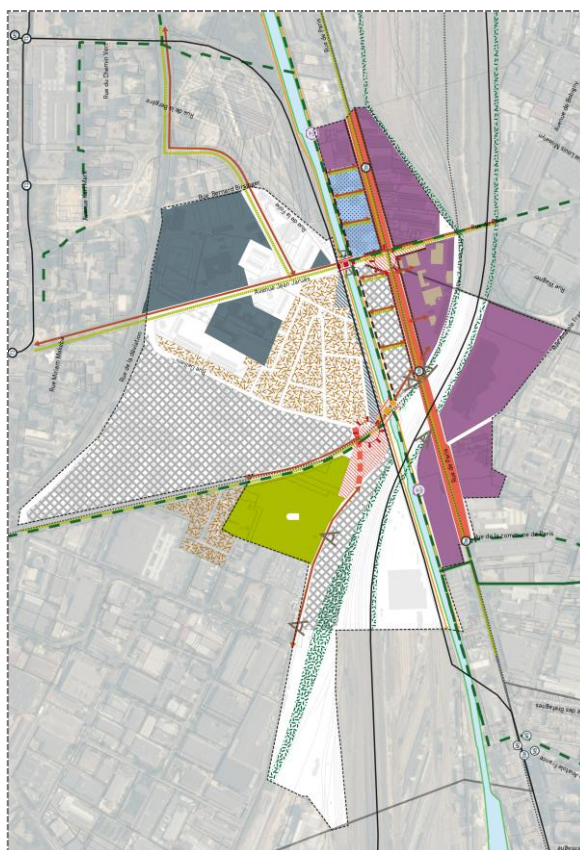
Identification de l'état existant :

OAP sectorielle « La Folie » (texte de présentation, carte et légende).



Proposition de modification en modification 3 :

Mise à jour de l'OAP La Folie : mise à jour du texte de présentation, de la carte et de la légende.



Justification de la modification :

La mise à jour de cette OAP est demandée afin d'intégrer l'avancée des études portées par Est-Ensemble sur le secteur SAFT.

Mise à jour de l'OAP Raymond Queneau et extension de son périmètre sur le secteur Coteau

Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP sectorielle intercommunale « Raymond Queneau » - Pantin / Romainville / Bobigny

Identification de l'état existant :

OAP sectorielle « Raymond Queneau ».



Proposition de modification en modification 3 :

Mise à jour de l'OAP Raymond Queneau et extension de son périmètre sur le secteur Coteau (ajout d'un zoom sur ce secteur).



Justification de la modification :

La mise à jour de cette OAP est demandée à la suite de la finalisation de l'étude pré-opérationnelle. Au regard des études de réalisation opérationnelle de la ZAC de l'Horloge, il est nécessaire de préciser les règles constructives sur le secteur Coteau pour mieux intégrer les hauteurs des futures constructions dans le paysage bâti existant.

Les précisions de ce zoom concernent :

L'implantation et la largeur des futurs espaces publics :

- Pour favoriser le caractère résidentiel du secteur Coteau et pour dissuader le trafic automobile de transit, la largeur de la voie de desserte interne du secteur est fixée à 11 mètres, permettant un croisement des flux automobiles, vélos et piétons confortable et sécurisé et la circulation des camions-benne et des véhicules de secours ;
- Le trottoir sud de l'avenue du Dr Vaillant, au droit du secteur Coteau est élargi de 2 mètres à 2,30 mètres en faveur d'une circulation des modes actifs plus confortable et sécurisée, notamment à proximité du futur Groupe Scolaire ;
- En sens nord-sud, dans le prolongement des jardins familiaux, un espace public planté d'une largeur d'environ 35 m constituera une respiration paysagère généreuse dans la continuité du parc des Hauteurs en direction du Canal de l'Ourcq, sur le tracé du Grand Chemin. Ce futur îlot de fraîcheur à l'échelle du secteur sera aménagé majoritairement en pleine terre, hormis les allées de circulation piétonnes et vélos et le parvis du futur Groupe Scolaire, et contribuera à la gestion des eaux pluviales en surface, alternative à l'évacuation totale par des réseaux enterrés.
- Le chemin des Corboeufs en limite sud sera élargi et redressé, ce qui permet de le rendre plus visible depuis le prolongement de la rue du Trou Vassou.

a. Les OAP intercommunales

Mise à jour de l'OAP Raymond Queneau et extension de son périmètre sur le secteur Coteau

Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP sectorielle intercommunale « Raymond Queneau » - Pantin / Romainville / Bobigny

Identification de l'état existant :

OAP sectorielle « Raymond Queneau ».

Proposition de modification en modification 3 :

Mise à jour de l'OAP Raymond Queneau et extension de son périmètre sur le secteur Coteau (ajout d'un zoom sur ce secteur).

Justification de la modification :

La zone enclavée au sud-est, classée en secteur UH, accueillera des jardins familiaux dans la continuité de ceux qui pré-existent au sud du chemin des Corboeufs actuels.

En lien avec les espaces publics, des percées paysagères et des co-visibilités entre l'espace public et les coeurs d'îlot favoriseront le développement d'un réseau d'espaces paysagers et écologique à l'échelle du secteur, en y associant les jardins privés des futures constructions, dont une partie est à prévoir en pleine terre.

Pour augmenter les capacités d'accueil des équipements scolaires à l'échelle du Bas Pays, l'implantation d'un futur groupe scolaire est prévu en lien avec les parcours piétons et cycles principaux. Ses accès du public seront au contact avec le futur espace paysager nord sud au centre du secteur Coteau, à l'écart de la circulation automobile.

Les conditions d'implantation des constructions nouvelles et les hauteurs maximales sont modulées pour une meilleure insertion urbaine, tenant compte des tissus urbains à proximité. Aussi, les hauteurs maximales constructibles seront progressives depuis la limite sud du secteur Coteau vers le nord, le long de l'avenue du Dr Vaillant.

Des variations de hauteurs de construction seront recherchées au sein de chaque opération afin d'optimiser l'ensoleillement des logements et des jardins en cœur d'îlot, de favoriser des vues dégagées et de créer une silhouette vivante de ce futur secteur majoritairement résidentiel.

Au contact avec le quartier pavillonnaire de part et d'autre de l'avenue du Colonel Fabien, la hauteur maximale des constructions futures du secteur Coteau sera de R+1 par rapport au futur niveau de terrain aménagé. Seul l'angle avec l'espace public paysager central pourra recevoir un niveau supplémentaire pour une hauteur maximale de R+2. Face à la zone occupée par les jardins familiaux, la hauteur maximale sera limitée à R+3 par rapport au futur niveau de terrain aménagé.

Le long de la future voie de desserte du secteur, d'une largeur de 11m, les hauteurs maximales des futures constructions alternent entre R+2 et R+4 pour les îlots au nord-est du quartier pavillonnaire existant et entre R+3 et R+5 pour les îlots à l'est de l'espace public paysager central.

Le long de l'avenue du Dr Vaillant, une alternance de hauteurs maximales entre R+4 et R+5 (soit 22m max) sera recherchée.

Pour tenir compte de sa position particulière de « charnière » au sein du quartier du Bas Pays, l'angle de l'avenue du Dr Vaillant et la limite ouest du futur espace public paysager central sera marqué par une partie de bâtiment d'une hauteur maximale de 30m, soit R+8. L'emprise maximale de ce bâtiment émergent à l'angle sera limitée à 15% de la surface de la future assiette foncière créée.

Modification de l'OAP Pont de Bondy

Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP sectorielle intercommunale « Pont de Bondy » - Bondy / Bobigny / Noisy-le-Sec

Identification de l'état existant :

OAP sectorielle « Pont de Bondy ».



Proposition de modification en modification 3 :

Modification de l'OAP Pont de Bondy : modification du texte, du document graphique et de la légende.



Justification de la modification :

L'OAP Pont de Bondy est actualisée et simplifiée.

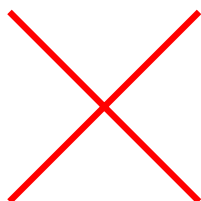
Création d'une nouvelle OAP sectorielle intercommunale « 3 communes – Boissière »

Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP sectorielle intercommunale « 3 communes – Boissière » - Romainville / Montreuil / Noisy-le-Sec

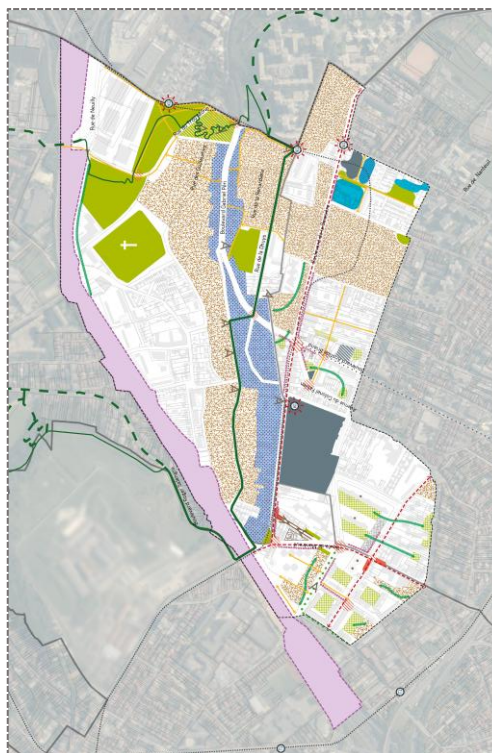
Identification de l'état existant :

Pas d'OAP sectorielle intercommunale.



Proposition de modification en modification 3 :

Création d'une nouvelle OAP sectorielle intercommunale « 3 communes – Boissière ».



Justification de la modification :

Fusion de deux OAP existantes : « prolongement ligne 11 » et « Gabriel Péri », et ajout d'orientations supplémentaires. La légende a aussi été simplifiée.

L'idée est d'ajuster les orientations actuelles de ces OAP afin d'actualiser l'OAP.

Création d'une OAP Porte de Bagnolet - Gallieni

Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP sectorielle « Porte de Bagnolet - Gallieni » - **Bagnolet**

Identification de l'état existant :

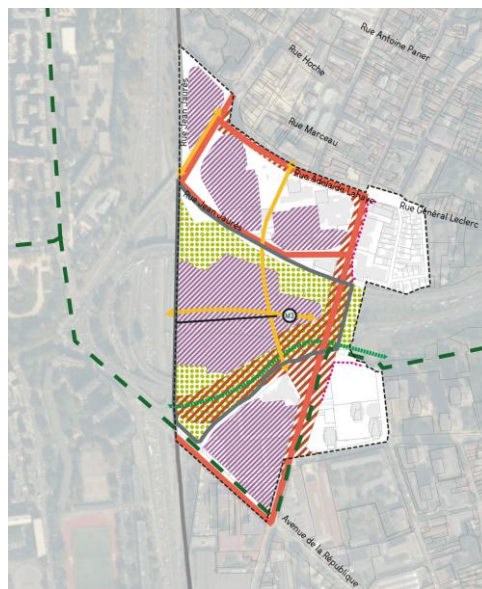
Pas d'OAP existante.



Proposition de modification en modification 3 :

Division de l'OAP existante Faubourg-Fraternité-Coutures qui est trop grande et pas cohérente, en 3 OAP distinctes :

- **Création d'une OAP communale dédiée au projet de la Porte de Bagnolet**, traduisant le souhait d'une liaison à renforcer entre les quartiers Nords et le Sud de Bagnolet, et d'une liaison entre Paris et Bagnolet, notamment sous la forme d'une continuité écologique, à retrouver entre le square Séverine (Paris) et le Parc Jean Moulin (Bagnolet).
- OAP intercommunale Faubourg-Fraternité-Coutures réduite
- Création d'une OAP communale Bas-Montreuil incluant uniquement les 5 zooms de l'OAP actuelle situés au sud de la rue de Paris (pas de modifications).



Justification de la modification :

L'OAP existante Faubourg-Fraternité-Coutures est trop large et peu cohérente. Cette OAP Porte de Bagnolet - Gallieni résulte donc de la volonté de créer une OAP spécifique pour le secteur de projet de la Porte de Bagnolet, emblématique à l'échelle du Territoire et de la Métropole. Les orientations sur ce secteur ont été mises à jour à partir des dernières études réalisées dans le cadre du projet. Par ailleurs, cette création d'OAP vise à inscrire des dispositifs qui permettent que les futurs projets émergents soient en adéquation avec l'aménagement à venir de ce secteur dans le cadre du projet de transformation de la Porte de Bagnolet et du Pôle Gallieni.

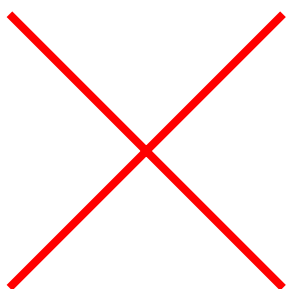
Création d'une OAP Bas-Montreuil

Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP sectorielle « Bas-Montreuil » - **Montreuil**

Identification de l'état existant :

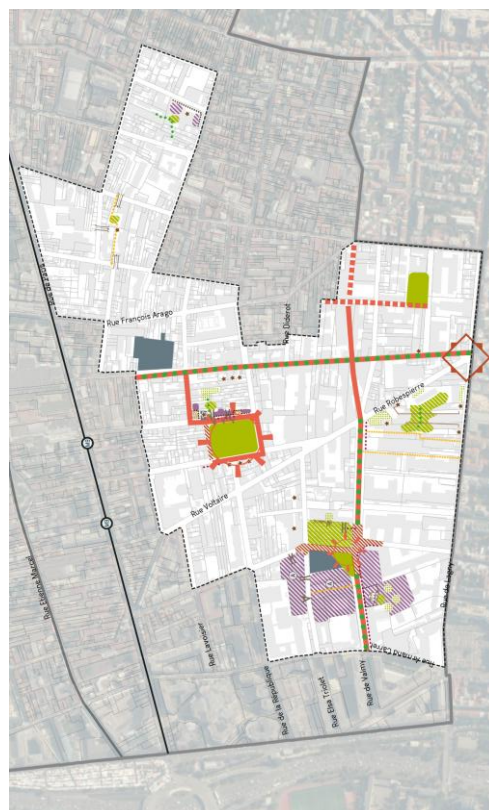
Pas d'OAP existante.



Proposition de modification en modification 3 :

Division de l'OAP existante Faubourg-Fraternité-Coutures qui est trop grande et pas cohérente, en 3 OAP distinctes :

- Création d'une OAP communale dédiée au projet de la Porte de Bagnolet
- OAP intercommunale Faubourg-Fraternité-Coutures réduite
- **Création d'une OAP communale Bas-Montreuil incluant uniquement les 5 zooms de l'OAP actuelle situés au sud de la rue de Paris (pas de modifications).**



Justification de la modification :

L'OAP existante Faubourg-Fraternité-Coutures est trop large et peu cohérente. Cette nouvelle OAP est donc le produit de la division de l'OAP existante Faubourg-Fraternité-Coutures. Mais aucune modification n'a été apportée au sein de cette nouvelle OAP communale Bas-Montreuil.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

b. Les OAP sectorielles

222 et 524

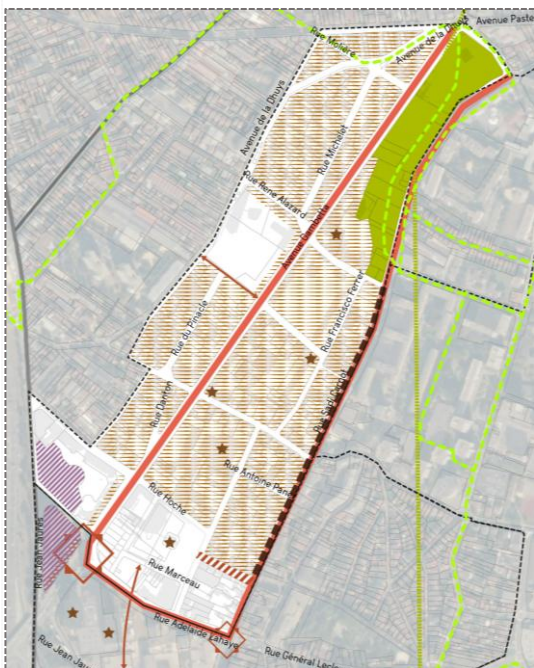
Modification de l'OAP « Cœur de Ville » de Bagnolet

Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP sectorielle « Cœur de Ville » - Bagnolet

Identification de l'état existant :

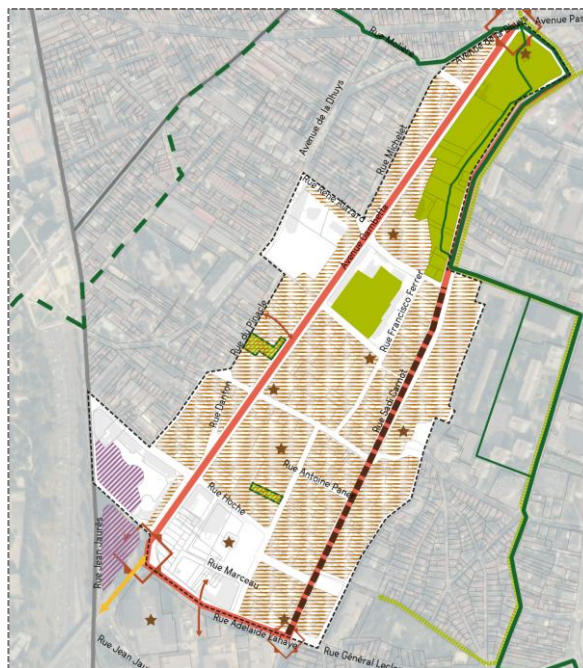
OAP Cœur de Ville existante.



Proposition de modification en modification 3 :

Modification de l'OAP Cœur de Ville de Bagnolet :

- Modification du périmètre
- Elargissement du linéaire de la rue ancienne
- Ajout d'un espace vert à protéger
- Etc...



Justification de la modification :

L'OAP existante Cœur de Ville a été mise à jour, corrigée et ajustée afin d'être cohérente avec l'existant. Le périmètre a été modifié pour correspondre à la zone UC. Plus généralement, l'OAP a été ajustée de manière à prendre en compte l'existant (l'espace public à requalifier a été supprimé puisque cela a déjà été fait grâce à la plantation d'une douzaine d'arbres et son passage en rue piétonne en 2023, etc.). Par ailleurs, une continuité douce entre l'avenue Gambetta en direction de Paris a été ajoutée afin d'être cohérente avec la nouvelle OAP Porte de Bagnolet et pour promouvoir un aménagement permettant la porosité entre Paris et Bagnolet.

b. Les OAP sectorielles

131

Création d'une nouvelle OAP sectorielle « échangeur de Romainville »

Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP sectorielle « Échangeur de Romainville » - Romainville

Identification de l'état existant :

Pas d'OAP sectorielle communale sur l'échangeur de Romainville.



Proposition de modification en modification 3 :

Création d'une OAP sectorielle communale « Échangeur » à Romainville.



Justification de la modification :

La création de l'OAP sectorielle communale « Echangeur » permet de traduire le projet urbain concerté permettant notamment la création d'un espace vert significatif d'1.7 hectares et du maintien d'activités économiques.

Les orientations d'aménagement proposées ont pour ambition de :

- Renaturer le site et améliorer sa qualité paysagère et environnementale,
- Favoriser et encourager l'usage des modes doux,
- Développer et conforter une mixité fonctionnelle,
- Développer de l'habitat mixte et diversifié en cohérence avec le tissu existant,
- Préserver l'habitat pavillonnaire présent dans le secteur.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

b. Les OAP sectorielles

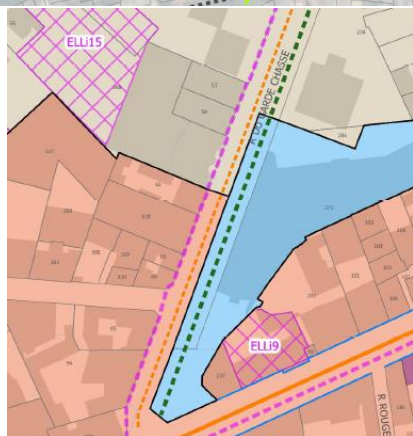
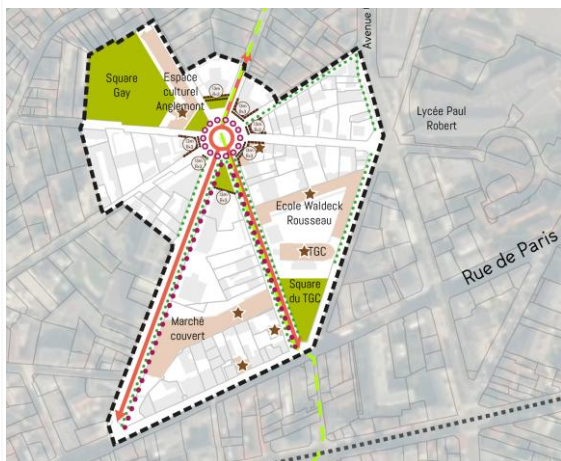
Mise à jour de l'OAP sectorielle Place Charles de Gaulle

Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP sectorielle « Place Charles de Gaulle » - Les Lilas

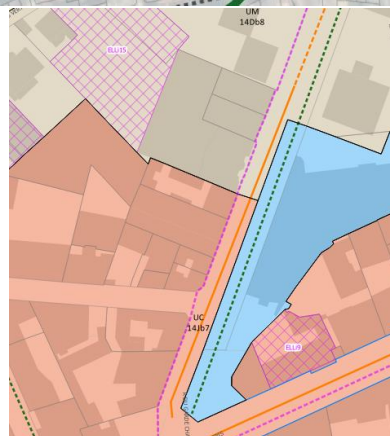
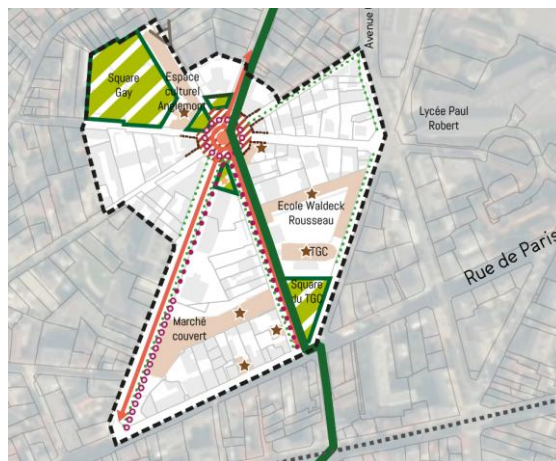
Identification de l'état existant :

OAP sectorielle communale existante.



Proposition de modification en modification 3 :

Ajustement et mise à jour de l'OAP : ajout de figurés représentant le projet du Grand Chemin et repérant les éléments patrimoniaux d'intérêt, ~~et~~ suppression d'un filet de hauteur sur la place ~~et~~ **définition de linéaires de commerce et d'activité de service à créer.**



Justification de la modification :

La mise à jour de l'OAP permet d'intégrer les orientations du projet du Grand Chemin qui traverse le secteur couvert par l'OAP et de repérer les éléments patrimoniaux d'intérêt dans le périmètre de l'OAP. Par ailleurs, le filet de hauteur mis en place autour de la Place à l'occasion de la modification n°1 du PLUi a été supprimé car les intentions relatives au devenir de cette place ont été précisées. En effet, dans la perspective d'un aménagement de cet espace public et afin de conserver l'identité urbaine actuelle de la place, l'ensemble du filet de hauteur a été supprimé.

b. Les OAP sectorielles

Mise à jour de l'OAP sectorielle Parc Lucie Aubrac

Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP sectorielle « Parc Lucie Aubrac » - Les Lilas

Identification de l'état existant :

OAP sectorielle communale existante (texte, carte et légende).



Proposition de modification en modification 3 :

Ajustement et mise à jour de l'OAP : ajout de figurés représentant le projet du Grand Chemin, modification du texte « conserver la glycine ou la déplacer dans le périmètre du projet » **et ajustement de la position des figuré (passage du tracé du Grand Chemin en second plan).**



Justification de la modification :

La mise à jour de l'OAP permet d'intégrer les orientations du projet du Grand Chemin qui traverse le secteur couvert par l'OAP. Par ailleurs, une glycine est identifiée sur le plan de l'OAP, avec la mention « conserver la glycine ». Il sera nécessaire, dans les prochaines phases de conception du projet d'aménagement, d'étudier la faisabilité de maintien de cette plante sur son emplacement actuel, en assurant les meilleures conditions pour sa survie dans un contexte de travaux d'aménagement des espaces extérieurs dans ses abords immédiats (clôtures, aménagements du parc et de la voirie, réfection des espaces extérieurs de l'îlot à bâtir). A cette fin, il est opportun de laisser ouvertes les possibilités visant à garantir son état phytosanitaire et la bonne réalisation du programme d'aménagement, en complétant la légende.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

b. Les OAP sectorielles

122

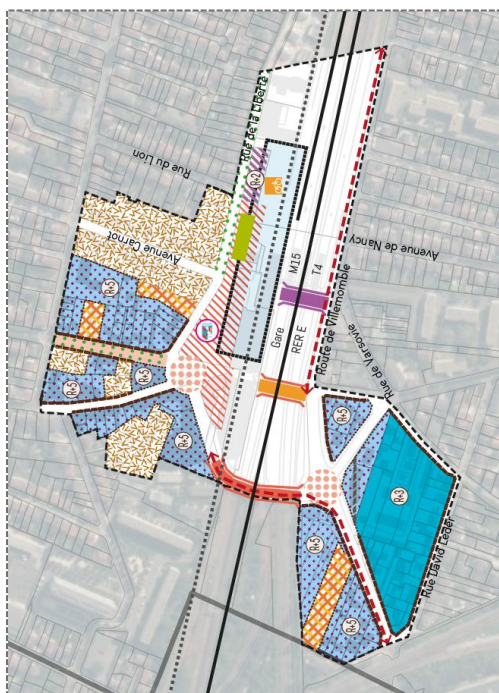
Ajustement de l'OAP Gare de Bondy

Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP sectorielle « Gare de Bondy » - **Bondy**

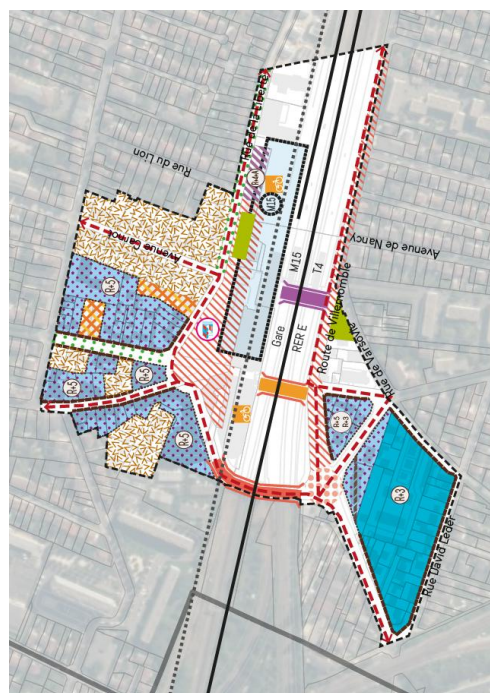
Identification de l'état existant :

OAP existante



Proposition de modification en modification 3 :

Modification de l'OAP existante (texte, figuré et schéma). Le texte a été ajusté, des figurés ont été ajoutés et le périmètre a changé. Il prend désormais en compte un nouvel îlot et ne comprend plus les deux îlots à l'ouest.



Justification de la modification :

L'OP a été ajustée car :

- Les pistes cyclables seront dans tout le secteur de la gare,
- Se pose la question du pont (démolition/reconstruction),
- Les bâtiments R+5 à l'ouest sont déjà construits
- L'îlot à rajouter se trouve dans le Schéma de référence de 2020
- Il faut prendre en compte la gare et le bâtiment connexe de la SGP

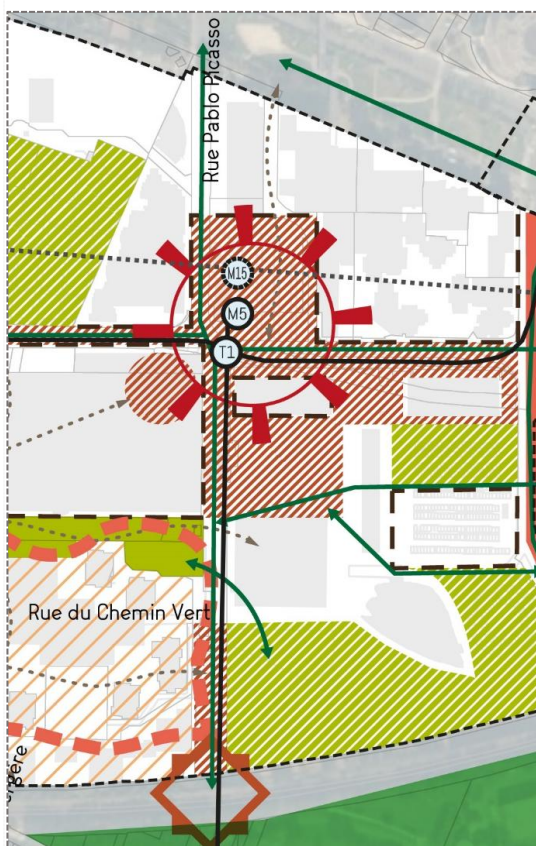
Création d'un zoom sur le secteur Gare routière-pôle Pablo Picasso ~~OAP-pôle Bobigny-Pablo Picasso~~

Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP sectorielle « Hypercentre de Bobigny » - Bobigny

Identification de l'état existant :

OAP sectorielle « Hypercentre de Bobigny ».



Proposition de modification en modification 3 :

Création d'un zoom de l'OAP Hypercentre existante sur le secteur Gare routière-pôle Pablo Picasso sur le secteur Gare routière-pôle Pablo Picasso d'une OAP pôle Pablo Picasso par une nouvelle version de l'OAP Hypercentre (Zoom Gare routière). Des pictogrammes ont été ajoutés pour identifier le Tribunal ainsi que les espaces remaniés autour de la gare.



Justification de la modification :

La mise à jour de cette OAP est demandée afin d'apporter un zoom sur le secteur du pôle gare, notamment la dalle autour de la gare routière. Il s'agit de l'ajuster pour intégrer l'avance des projets.

Ajustement de l'OAP sectorielle « Croix-de-Chavaux »

Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP sectorielle « Croix de Chavaux » - Montreuil

Identification de l'état existant :

OAP sectorielle « Croix-de-Chavaux » qui laisse la possibilité de créer des émergences à 25m.



Option 1



Option 2



Proposition de modification en modification 3 :

Suppression de la possibilité de développer une émergence à 25 m à l'angle de l'avenue Paul Langevin et de la rue Kléber (actuels locaux « Vesta »)



Option 1



Option 2



Justification de la modification :

La mise à jour de cette OAP est demandée afin de supprimer la mention « laisser la possibilité de créer des émergences à 25m ». En effet, il n'est pas souhaité une telle émergence sur la place Croix-de-Chavaux. La hauteur prévue au PLUI doit suffire, d'autant plus que la parcelle est étroite et que l'émergence aurait pour effet de produire une « tour ».

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

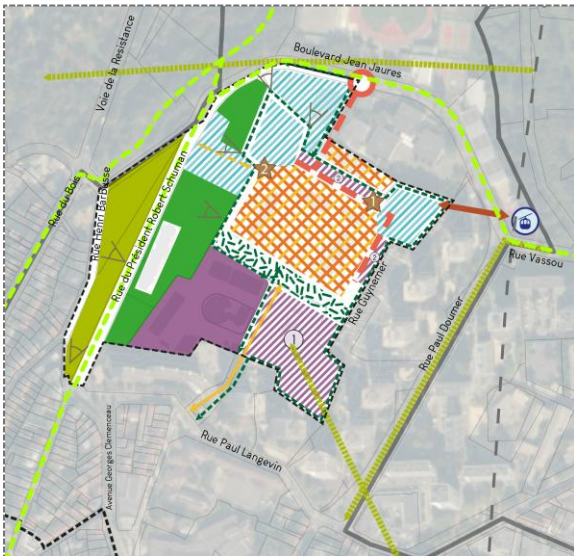
b. Les OAP sectorielles

Ajustement de l'OAP sectorielle « Fort de Romainville »

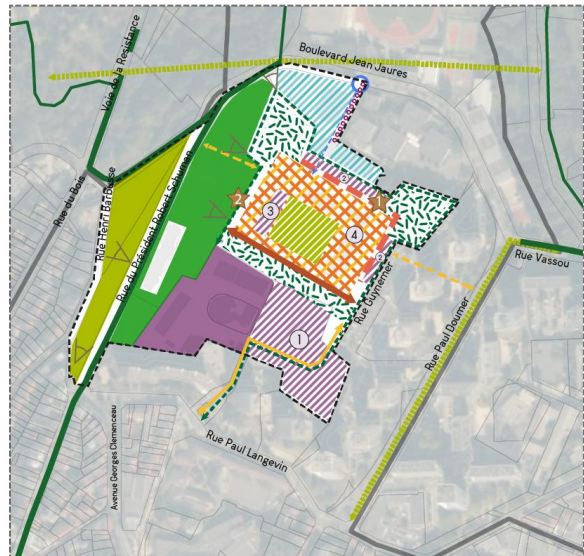
Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP sectorielle « Fort de Romainville » - Les Lilas

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Ajout de paragraphes sur la contextualisation du projet et évolutions liées au projet :

- Substitution des figurés utilisés sur la glacieuse ouest (extension de la zone verte) et les bastions (idem talus)
- Changement de la représentation pour le symbole : « Développer une programmation de logements avec RDC actifs en bordure de l'accès principal tout en maintenant les éléments paysagers les plus remarquables »
- Ajustement des cheminements, notamment le tracé du Grand Chemin
- Ajustement de la légende en fonction des évolutions du schéma de l'OAP
- **Modification du périmètre pour intégrer la voie principale à créer et exclure une emprise du collège Marie Curie qui n'est pas concernée par le projet**
- **Ajout d'un linéaire actif**
- **Ajustement du figuré "permettre une constructibilité du site TDF pour être cohérent avec la limite de zone UPLi 3b**

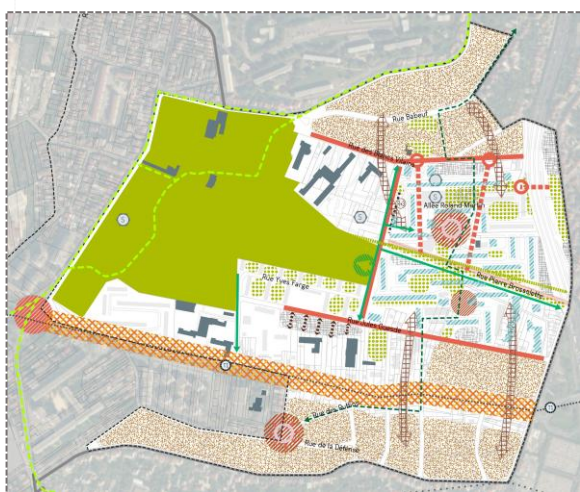
Par ailleurs, l'introduction de l'OAP est ajustée au sujet du traitement des socles actifs pour ne plus imposer une configuration systématique sur deux niveaux, afin de préserver l'intégration urbaine, garantir la viabilité économique du projet et favoriser une diversité d'usages en adéquation avec les besoins des opérateurs locaux.

Ajustement de l'OAP sectorielle « Le Morillon »

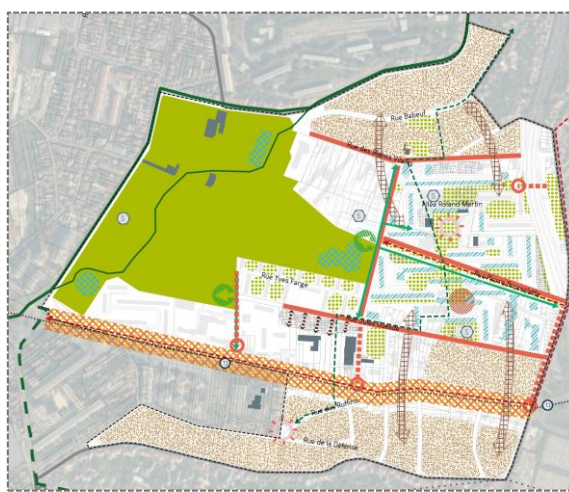
Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP sectorielle « Le Morillon » - Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



- Suppression de la légende « redonner une qualité paysagère et écologique et rénover certaines places en favorisant la désimperméabilisation »
- Suppression des indications de hauteurs limitées
- Suppression de la légende « valoriser les équipements du quartier (bibliothèque et équipement jeunesse) »
- Ajouts des pistes cyclables
- Ajouts et suppressions de nouvelles liaisons « repenser et améliorer le maillage et l'accroche au réseau viaire »
- Suppressions de bâtiments correspondants à la légende « étudier l'offre en équipements »
- Modification du tracé de la promenade du piémont
- Modification de la légende du Grand Chemin
- **Ajout des zones humides**

Justification de la modification :

Modification du texte et simplification de l'OAP Le Morillon du fait de l'avancement du projet NPNRU et du nouveau Plan Guide.

b. Les OAP sectorielles

187

Création de l'OAP sectorielle « Gare de Noisy »

Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP sectorielle « Gare de Noisy » - Noisy-le-Sec

Identification de l'état existant :

Pas d'OAP existante.



Proposition de modification en modification 3 :

Création d'une OAP sectorielle communale Gare de Noisy



Justification de la modification :

Création d'une OAP pour accompagner la restructuration du pôle d'échanges multimodal.

Création de l'OAP sectorielle « Parc de Stalingrad »

Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP sectorielle « Parc de Stalingrad » - **Pantin**

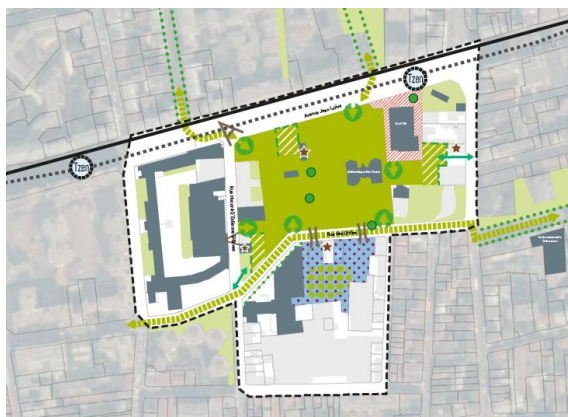
Identification de l'état existant :

Pas d'OAP existante.



Proposition de modification en modification 3 :

Création d'une OAP sectorielle communale Parc de Stalingrad.



Justification de la modification :

Création d'une OAP pour accompagner la mutation du secteur du parc Stalingrad à Pantin.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

b. Les OAP sectorielles

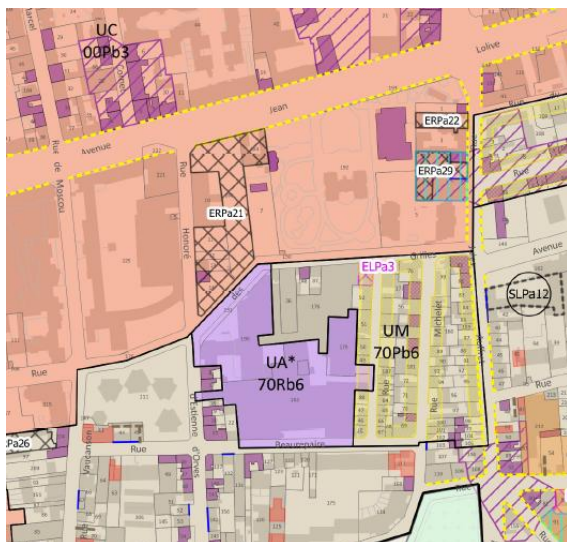
13

Création de l'OAP « Parc de Stalingrad »

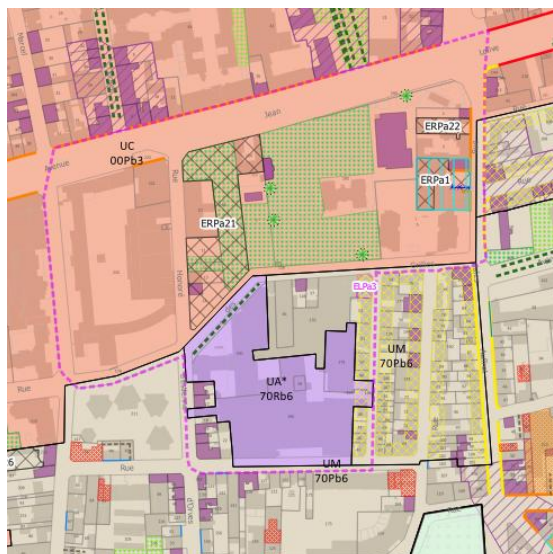
Pièce concernée et numéro :

- 6.9 Plan de zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Création d'une OAP pour accompagner la mutation du secteur du parc Stalingrad à Pantin.

Création de l'OAP sectorielle « Villiers Barbusse »

Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP sectorielle « Villiers Barbusse » - Montreuil

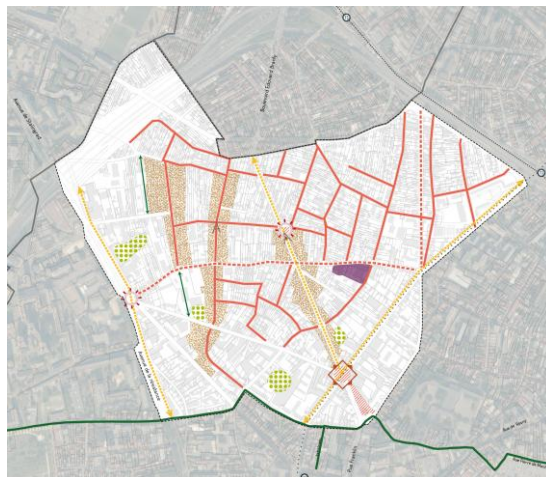
Identification de l'état existant :

Pas d'OAP existante.



Proposition de modification en modification 3 :

Création d'une OAP sectorielle communale sur le quartier Villiers Barbusse.



Justification de la modification :

Secteur subissant de nombreuses altérations non coordonnées, dont certaines sont massives. Il est nécessaire d'établir un schéma donnant une cohérence et une orientation à son développement.

b. Les OAP sectorielles

601

Création de l'OAP sectorielle « Grand Quadrilatère »

Pièce concernée et numéro :

- 4.3 OAP sectorielle « Grand Quadrilatère » - Bobigny

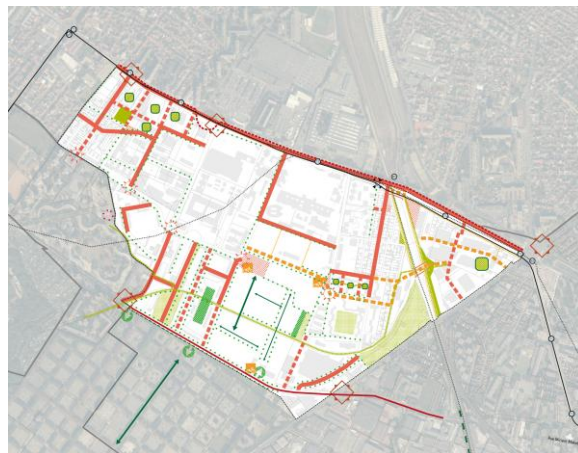
Identification de l'état existant :

Pas d'OAP existante.



Proposition de modification en modification 3 :

Création d'une OAP sectorielle communale Grand Quadrilatère



Justification de la modification :

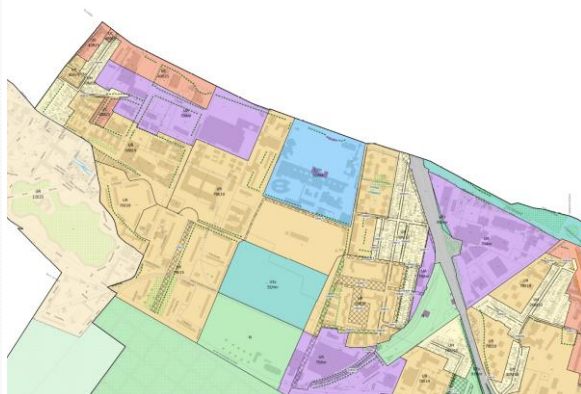
La modification est l'occasion de créer une OAP permettant d'encadrer le développement urbain de ce secteur qui présente plusieurs enjeux structurants et notamment le désenclavement et sa reconnexion à Bobigny, la valorisation des polarités métropolitaines, des grands équipements et du patrimoine remarquable, la structuration du cœur du quartier et le développement d'un quartier mixte et vivant, etc.

Modification du plan de zonage sur le périmètre « Grand Quadrilatère »

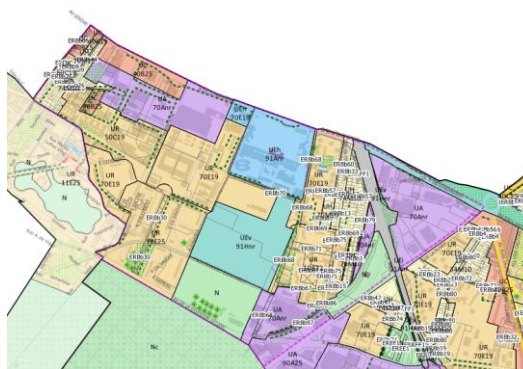
Pièce concernée et numéro :

- 6.3 Plan de zonage Bobigny

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Le zonage est modifié sur ce périmètre par une extension de la zone UEv conformément à l'OAP et au projet développé sur ce secteur.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

b. Les OAP sectorielles

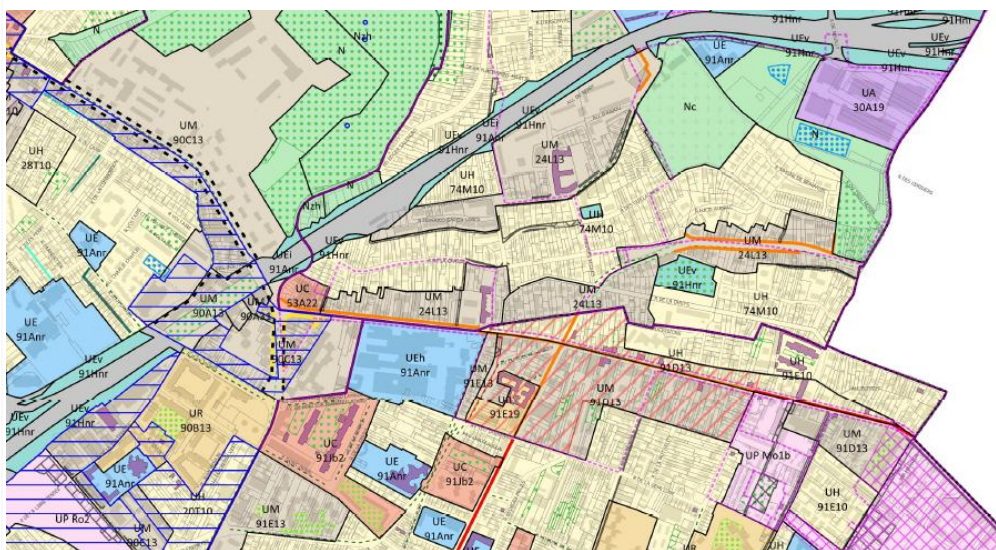
531

Création de l'OAP « Trois communes Boissière »

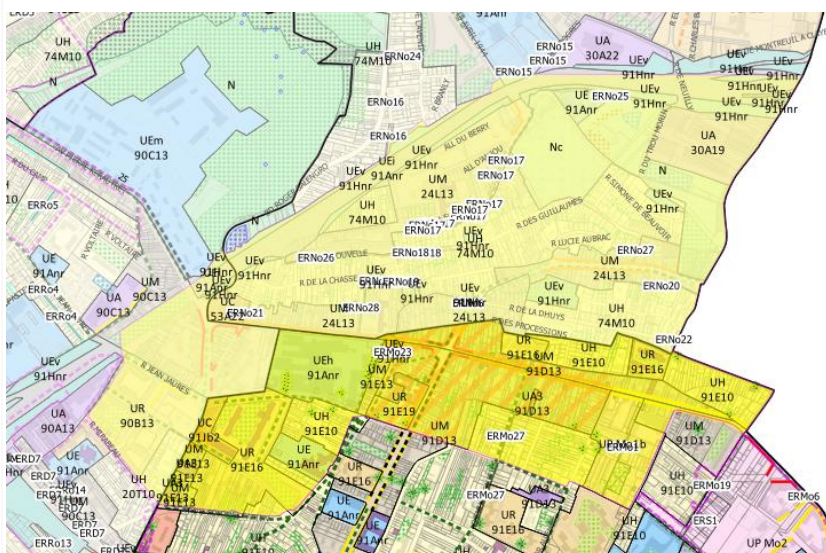
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil
- 6.8 Plan de zonage Noisy-le-Sec
- 6.10 Plan de zonage Romainville

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Cette modification consiste en la fusion de deux OAP existantes « Prolongement ligne 11 » et « Gabriel Péri » afin d'assurer une meilleure lisibilité des orientations dans ce secteur.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

c. Les OAP thématiques

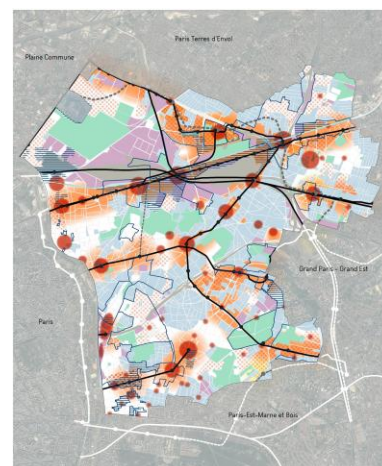
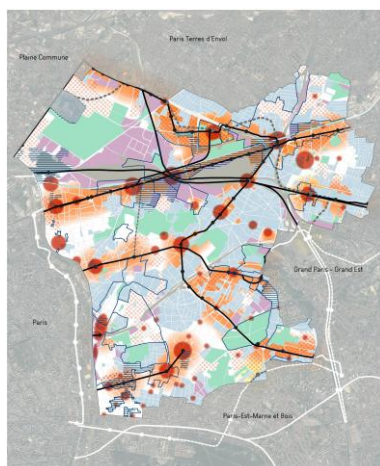
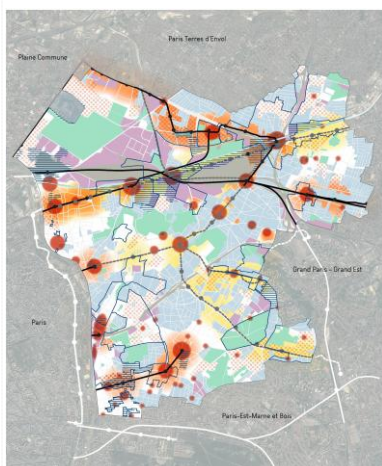
APHP
14

Modification de l'OAP

Pièce concernée et numéro :

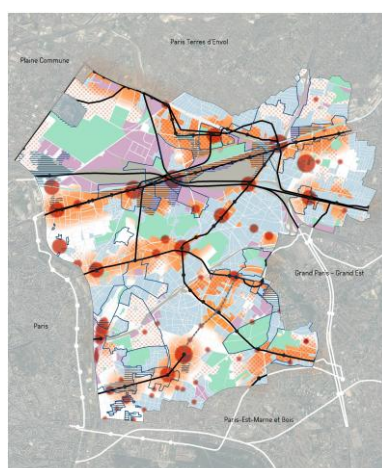
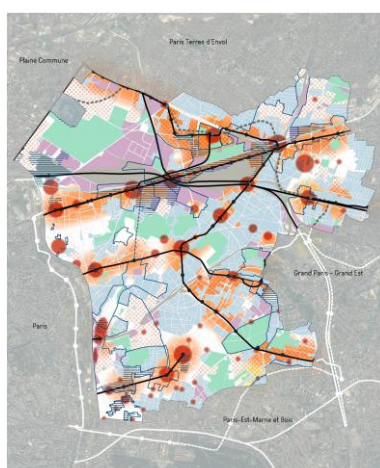
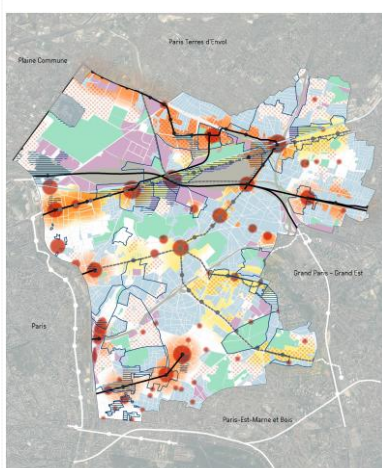
- 4.1 OAP thématique Organisation urbaine, grands projets et temporalités

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :

- Ajustement du périmètre de l'OAP sectorielle Canal / Avenue Gallieni (Bondy)
- Mise à jour des périmètres QPV



Justification de la modification :

Cette modification permet d'assurer la cohérence entre les différents documents.

d. Le règlement des zones UP

Zone UPLi3 (Fort de Romainville) : ajustement des dispositions concernant les pieds d'arbres dans les dispositions transversales

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

c. Nature en Ville

(...)

Dans l'ensemble des cas, une surface de 20 m² de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assurée pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

Proposition de modification en modification 3 :

c. Nature en Ville

(...)

Dans l'ensemble des cas, une surface de 20 m² de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assurée pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

Sur la commune des Lilas

Dans le secteur UPLi3, une surface de **20 m²** de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assurée pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés, à l'exception des arbres plantés sur des espaces à usage collectif (voiries et circulations ouvertes à la circulation générale, espaces verts non privatifs...) pour lesquels la surface de pleine terre doit être adaptée en fonction du type d'espace et de la densité de plantations.

Justification de la modification :

L'objectif est de ne pas contraindre fortement l'aménagement des espaces publics sur le projet de réaménagement du fort.

Zone UPLi3 (Fort de Romainville) : Modification du règlement de la zone

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

Définition de la zone : Cette zone correspond principalement à l'emprise du Fort dit de Romainville aux Lilas, pour lequel une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) encadre la reconversion de ce site militaire en écoquartier, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- Le sous-secteur UPLi3a correspond au site historique de TDF.
- Le sous-secteur UPLi3b accueille un restaurant d'entreprise sur du foncier appartenant à TDF.

Proposition de modification en modification 3 :

Définition de la zone : Cette zone correspond principalement à l'emprise du Fort dit de Romainville aux Lilas, pour lequel une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) encadre la reconversion de ce site militaire en écoquartier, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- Le sous-secteur UPLi3a correspond au site historique de TDF.
- Le sous-secteur UPLi3b accueille un restaurant d'entreprise sur du foncier appartenant à TDF.

Au sein du secteur UPLi3 :

Dans ce secteur, les dispositions de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme sont applicables : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le règlement de la zone concernée.

Justification de la modification :

Adapter le dispositif réglementaire aux évolutions du projet du fort de Romainville qui a pour ambition d'ouvrir à la ville et à ses habitants ce lieu patrimonial et de mémoire, et d'y créer un nouveau quartier dont la programmation développera la mixité sociale et fonctionnelle du secteur.
Il s'agit également de placer ce site singulier au sein du réseau des économies créatives d'Est Ensemble.

Zone UPLi3 (Fort de Romainville) : Modification du règlement de la zone

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement		En zone UPLi3b	Au sein de la zone UPLi3 et du secteur UPLi3a , dès lors qu'elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
Hébergement		En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et IPLi3b	
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail		En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et IPLi3b	
Restauration		En zone UPLi3 et du secteur UPLi3a	Au sein du secteur UPLi3b , les extensions des bâtiments à destination de restaurant existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), dans la limite de 20 % de leur surface de plancher et de 40 % de leur emprise au sol et sous réserve d'une intégration satisfaisante.
Commerce de gros		En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et IPLi3b	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		En zone UPLi3 et UPLi3b	Au sein du secteur UPLi3a , à condition d'être directement liées aux activités existantes sur le site à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020).
Hôtels		En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et IPLi3b	
Autres hébergements touristiques		En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et IPLi3b	
Cinéma		En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et IPLi3b	

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

d. Le règlement des zones UP

319

Zone UPLi3 (Fort de Romainville) : Modification du règlement de la zone

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	En zone UPLi3	Au sein du secteur UPLi3b	Au sein du secteur UPLi3a, dès lors qu'elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
Hébergement	En zone UPLi3	Au sein des secteurs UPLi3a et UPLi3b	
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail	En zone UPLi3	Au sein des secteurs UPLi3a et UPLi3b	
Restauration	En zone UPLi3	Au sein du secteur UPLi3a	Au sein du secteur UPLi3b, les extensions des bâtiments à destination de restaurant existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), dans la limite de 20 % de leur surface de plancher et de 40 % de leur emprise au sol et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans la limite de l'emprise au sol supplémentaire autorisée pour l'extension des constructions existantes dans ce secteur en vertu du présent règlement.
Commerce de gros		En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et UPLi3b	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	En zone UPLi3	Au sein du secteur UPLi3b	Au sein des secteurs UPLi3a et UPLi3b, à condition d'être directement liées aux activités existantes sur le site à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), et dans la limite des emprises au sol supplémentaires autorisées dans ces secteurs en vertu du présent règlement.
Hôtels	En zone UPLi3	Au sein des secteurs UPLi3a et UPLi3b	
Autres hébergements touristiques		En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et UPLi3b	
Cinéma	En zone UPLi3	Au sein des secteurs UPLi3a et UPLi3b	

Justification de la modification :

Adapter le dispositif réglementaire aux évolutions du projet du fort de Romainville qui a pour ambition d'ouvrir à la ville et à ses habitants ce lieu patrimonial et de mémoire, et d'y créer un nouveau quartier dont la programmation développera la mixité sociale et fonctionnelle du secteur.

Il s'agit également de placer ce site singulier au sein du réseau des économies créatives d'Est Ensemble.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

d. Le règlement des zones UP

319

Zone UPLi3 (Fort de Romainville) : Modification du règlement de la zone

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie		En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et IPLi3b	
Cuisines dédiées à la vente en ligne		En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et IPLi3b	
Entrepôt		En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et IPLi3b	
Bureau		En zone UPLi3	Au sein du secteur UPLi3a , les extensions des bâtiments à destination de bureaux existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020). Au sein du secteur UPLi3b , les extensions des bâtiments à destination de bureaux existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), dans la limite de 20 % de leur surface de plancher et de 40 % de leur emprise au sol et sous réserve d'une intégration satisfaisante.
Centre de congrès et d'exposition		En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et IPLi3b	

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

d. Le règlement des zones UP

319

Zone UPLi3 (Fort de Romainville) : Modification du règlement de la zone

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Proposition de modification en modification 3 :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie		En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et UPLi3b	
Cuisines dédiées à la vente en ligne		En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et UPLi3b	
Entrepôt		En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et UPLi3b	
Bureau	En zone UPLi3		Au sein du secteur UPLi3a, les extensions des bâtiments à destination de bureaux existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020). Au sein du secteur UPLi3b, les extensions des bâtiments à destination de bureaux existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), dans la limite de 20 % de leur surface de plancher et de 40 % de leur emprise au sol et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans la limite des emprises au sol supplémentaires autorisées dans ce secteur en vertu du présent règlement, d'une part pour l'extension des constructions existantes et d'autre part pour les constructions nouvelles.
Centre de congrès et d'exposition	En zone UPLi3	Au sein des secteurs UPLi3a et UPLi3b	

Justification de la modification :

Adapter le dispositif réglementaire aux évolutions du projet du fort de Romainville qui a pour ambition d'ouvrir à la ville et à ses habitants ce lieu patrimonial et de mémoire, et d'y créer un nouveau quartier dont la programmation développera la mixité sociale et fonctionnelle du secteur.

Il s'agit également de placer ce site singulier au sein du réseau des économies créatives d'Est Ensemble.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

d. Le règlement des zones UP

319

Zone UPLi3 (Fort de Romainville) : Modification du règlement de la zone

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	En zone UPLi3 et secteur UPLi3a		Au sein du secteur UPLi3b , les extensions des bâtiments à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), dans la limite de 20 % de leur surface de plancher et de 40 % de leur emprise au sol et sous réserve d'une intégration satisfaisante.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et UPLi3b		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et UPLi3b		
Salles d'art et de spectacles	En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et UPLi3b		
Equipements sportifs	En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et UPLi3b		
Lieux de culte	En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et UPLi3b		
Autres équipements recevant du public	En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et UPLi3b		
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole	En zone UPLi3 et secteur UPLi3a	Au sein de la zone UPLi3b	
Exploitation forestière	En zone UPLi3 et secteur UPLi3a	Au sein de la zone UPLi3b	

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

d. Le règlement des zones UP

319

Zone UPLi3 (Fort de Romainville) : Modification du règlement de la zone

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Proposition de modification en modification 3 :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	En zone UPLi3 et secteur UPLi3a		Au sein du secteur UPLi3b, les extensions des bâtiments à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), dans la limite de 20 % de leur surface de plancher et de 40 % de leur emprise au sol et sous réserve d'une intégration satisfaisante, dans la limite des emprises au sol supplémentaires autorisées dans ce secteur en vertu du présent règlement, d'une part pour l'extension des constructions existantes et d'autre part pour les constructions nouvelles.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et UPLi3b		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et UPLi3b		
Salles d'art et de spectacles	En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et UPLi3b		
Equipements sportifs	En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et UPLi3b		
Lieux de culte	En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et UPLi3b		
Autres équipements recevant du public	En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et UPLi3b		
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole			En zone UPLi3 et secteurs UPLi3a et UPLi3b, à condition de ne pas générer de périmètre de réciprocité.
Exploitation forestière	Au sein du secteur UPLi3a	En zone UPLi3 et secteur UPLi3b	

Justification de la modification :

Adapter le dispositif réglementaire aux évolutions du projet du fort de Romainville qui a pour ambition d'ouvrir à la ville et à ses habitants ce lieu patrimonial et de mémoire, et d'y créer un nouveau quartier dont la programmation développera la mixité sociale et fonctionnelle du secteur.

Il s'agit également de placer ce site singulier au sein du réseau des économies créatives d'Est Ensemble.

Zone UPLi3 (Fort de Romainville) : Modification du règlement de la zone

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

b. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règles générales :

Les constructions doivent être implantées en retrait avec une distance minimum de 5 mètres.

Règles particulières :

- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) implantée à moins de 5 mètres de l'alignement, sa *surélévation* dans le prolongement de l'existant est admise.
- Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies et lorsque la construction est implantée en retrait, le retrait minimum n'est imposé que sur une des deux voies. Il n'est pas fixé de règle sur l'autre voie.
- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation des constructions est libre. En cas de retrait, la distance de retrait minimale est égale à 1 mètre minimum.

Justification de la modification :

Adapter le dispositif réglementaire aux évolutions du projet du fort de Romainville qui a pour ambition d'ouvrir à la ville et à ses habitants ce lieu patrimonial et de mémoire, et d'y créer un nouveau quartier dont la programmation développera la mixité sociale et fonctionnelle du secteur.

Il s'agit également de placer ce site singulier au sein du réseau des économies créatives d'Est Ensemble.

Proposition de modification en modification 3 :

b. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règles générales :

En secteur UPLi3 :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un retrait minimum de **3 mètres**.

Les voies et emprises publiques futures ne sont pas prises en compte pour l'application de cette disposition. En dehors de cette règle d'implantation par rapport aux alignements existants, les constructions sont soumises aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et entre constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain, appliquées sur l'ensemble du projet.

En secteur UPLi3a : les constructions doivent être implantées en retrait avec une distance minimum de **5 mètres**.

En secteur UPLi3b : les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un retrait minimum de **2 mètres**.

Règles particulières :

En secteurs UPLi3a :

- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) implantée à moins de 5 mètres de l'alignement, sa *surélévation* dans le prolongement de l'existant est admise.
- Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies et lorsque la construction est implantée en retrait, le retrait minimum n'est imposé que sur une des deux voies. Il n'est pas fixé de règle sur l'autre voie.
- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation des constructions est libre. En cas de retrait, la distance de retrait minimale est égale à 1 mètre minimum.

Zone UPLi3 (Fort de Romainville) : Modification du règlement de la zone

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une distance minimum de 5 mètres.

En application des dispositions de l'article L.451-1 du Code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible. Sur l'emprise de la cour commune, les règles d'implantation entre constructions sur un même terrain se substituent aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Proposition de modification en modification 3 :

b. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règles générales :

En secteur UPLi3 :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait avec une distance minimum de 6 mètres calculés à la perpendiculaire des façades (ou parties distinctes de façade) comportant des vues.
- Soit en retrait avec une distance minimum de 2 mètres calculés à la perpendiculaire des façades (ou parties distinctes de façade) sans vues

En secteur UPLi3a :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une distance minimum de 5 mètres.

En application des dispositions de l'article L.451-1 du Code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible. Sur l'emprise de la cour commune, les règles d'implantation entre constructions sur un même terrain se substituent aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

En secteurs UPLi3b :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une distance minimum de 10 mètres.

Règles particulières :

En secteur UPLi3a : (...)

Justification de la modification :

Adapter le dispositif réglementaire aux évolutions du projet du fort de Romainville qui a pour ambition d'ouvrir à la ville et à ses habitants ce lieu patrimonial et de mémoire, et d'y créer un nouveau quartier dont la programmation développera la mixité sociale et fonctionnelle du secteur.

Il s'agit également de placer ce site singulier au sein du réseau des économies créatives d'Est Ensemble.

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

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

Pas de disposition existante

Proposition de modification en modification 3 :

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

En secteur UPLi3 :

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës (absence de liaison architecturale et fonctionnelle par un volume clos et couvert), la distance séparant les façades (ou parties distinctes de façade) en vis à vis doit être au moins égale à :

- **2 mètres** lorsque les deux façades ou parties de façade en vis-à-vis ne comportent pas d'élément créant des vues. Les casemates localisées sur le plan d'OAP sont exclues pour l'application de cette disposition.
- **5 mètres** lorsqu'une seule des deux façades ou parties de façade en vis-à-vis dispose de vues, dans ce cas la distance est mesurée perpendiculairement aux éléments générateurs de vues, depuis ces derniers jusqu'au droit de la façade en vis-à-vis. Cette règle de distance s'applique aux façades en vis-à-vis des bâtiments d'habitation de plus de 1 logement, y compris en cas de contiguïté des constructions. Les casemates localisées sur le plan d'OAP sont exclues pour l'application de cette disposition.
- **8 mètres** lorsque les deux façades ou parties de façade en vis-à-vis comportent des éléments créant des vues, dans ce cas la distance de retrait est calculée perpendiculairement à la façade, depuis cette dernière jusqu'au droit de la façade en vis-à-vis. Cette règle de distance s'applique aux façades en vis-à-vis des bâtiments d'habitation de plus de 1 logement, y compris en cas de contiguïté des constructions.

Ces règles de distance ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction destinées à des espaces ouverts au public qui sont localisés sur le plan d'OAP (parc des remparts, coulée verte, passerelle).

Justification de la modification :

Adapter le dispositif réglementaire aux évolutions du projet du fort de Romainville qui a pour ambition d'ouvrir à la ville et à ses habitants ce lieu patrimonial et de mémoire, et d'y créer un nouveau quartier dont la programmation développera la mixité sociale et fonctionnelle du secteur.

Il s'agit également de placer ce site singulier au sein du réseau des économies créatives d'Est Ensemble.

Zone UPLi3 (Fort de Romainville) : Modification du règlement de la zone

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

e. Emprise au sol des constructions

Règle générale :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% maximum de la superficie du terrain.

Au sein du secteur UPLi3b, l'emprise au sol maximale est fixée par bâtiment, à une extension de 40 % maximum de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020).

Règles particulières :

Au sein des secteurs UPLi3 et UPLi3a, il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Proposition de modification en modification 3 :

e. Emprise au sol des constructions

Règle générale :

Au sein du secteur UPLi3, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% maximum de la superficie du terrain.

Au sein du secteur UPLi3a, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% maximum de la superficie du terrain.

Au sein du secteur UPLi3b, l'emprise au sol maximale est fixée par le cumul des droits d'emprise supplémentaires ci-dessous établis :

- Pour l'extension des constructions existantes : sous réserve d'une intégration satisfaisante, il est autorisé par bâtiment, à une extension de 40 % maximum de leur emprise bâtie existante à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020).
- Pour les constructions nouvelles : sous réserve d'une intégration satisfaisante, il est autorisé la création d'une emprise au sol supplémentaire totale de 650 m² maximum par rapport à l'emprise bâtie totale du secteur existante à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020).

Règles particulières :

Au sein des secteurs UPLi3 et UPLi3a, il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Justification de la modification :

Adapter le dispositif réglementaire aux évolutions du projet du fort de Romainville qui a pour ambition d'ouvrir à la ville et à ses habitants ce lieu patrimonial et de mémoire, et d'y créer un nouveau quartier dont la programmation développera la mixité sociale et fonctionnelle du secteur.

Il s'agit également de placer ce site singulier au sein du réseau des économies créatives d'Est Ensemble.

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

f. Hauteur des constructions

Règles générales :

- La hauteur maximale est fixée à la hauteur maximale des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) (hors Tour TDF).

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 naturel 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.

Justification de la modification :

Adapter le dispositif réglementaire aux évolutions du projet du fort de Romainville qui a pour ambition d'ouvrir à la ville et à ses habitants ce lieu patrimonial et de mémoire, et d'y créer un nouveau quartier dont la programmation développera la mixité sociale et fonctionnelle du secteur.

Il s'agit également de placer ce site singulier au sein du réseau des économies créatives d'Est Ensemble.

Proposition de modification en modification 3 :

f. Hauteur des constructions

Règles générales :

En secteur UPLi3 :

La hauteur plafond maximale des constructions est limitée :

- Dans le Fort : à **37 mètres**
- Sur le glacis : à **17 mètres**, sauf dispositions spécifiques de filets de hauteur indiqués sur le plan de zonage. Les filets de hauteur indiqués sur le plan de zonage s'appliquent dans une profondeur de **60 mètres** par rapport à l'alignement.

Dans tous les cas les constructions ne devront pas dépasser la cote plafond 159 NGF liée aux servitudes TDF.

Pour les nouvelles constructions à l'intérieur du Fort : 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 naturel 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.

La hauteur minimum sous dalle des niveaux actifs doit être de 3 mètres.

En secteur UPLi3a :

- La hauteur maximale est fixée à la hauteur maximale des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) (hors Tour TDF).

En secteur UPLi3b :

- Pour l'extension des constructions existantes : La hauteur maximale est fixée à la hauteur maximale de la construction existante concernée à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020).
- Pour les constructions nouvelles : La hauteur maximale est fixée à 12 mètres et R+2 maximum

Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des antennes relais de téléphonie. Les antennes de téléphonie, ainsi que tout ouvrage technique lié à leur fonctionnement ou voué à les dissimuler, y compris les éléments de type fausse cheminée, doivent respecter les hauteurs prévues par le présent règlement.

Zone UPLi3 (Fort de Romainville) : Modification du règlement de la zone

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

g. Nature en ville

Les arbres à grand développement doivent être préservés, ou, quand leur abattage est nécessaire, deux arbres à développement équivalent doivent être replantés sur le *terrain* pour un arbre abattu.

Règle générale :

50 % au moins des espaces libres de toute construction doivent être végétalisés selon la répartition suivante :

20% au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en pleine terre ou en espaces végétalisés d'au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

30% au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent obligatoirement être en pleine terre. Les espaces de pleine terre doivent faire l'objet d'un traitement paysager, le recours aux trois strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) est encouragé.

- 10% de ces 30% pourront être compensés par une toiture terrasse végétalisée ou une dalle de parking avec un coefficient adapté :
 - Espaces végétalisés sur dalle (toiture terrasse inférieure à 4 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel) : $1 \text{ m}^2 = 0,5 \text{ m}^2$ de pleine terre.
Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
 - Toiture terrasse végétalisée : $1 \text{ m}^2 = 0,2 \text{ m}^2$ de pleine terre.
Les toitures terrasses végétalisées doivent comporter au moins 0,20 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Proposition de modification en modification 3 :

g. Nature en ville

- ~~Les arbres à grand développement doivent être préservés, ou, quand leur abattage est nécessaire, deux arbres à développement équivalent doivent être replantés sur le terrain pour un arbre abattu.~~

Règle générale :

En secteur UPLi3 :

Les normes cumulatives suivantes doivent être respectées :

- **40%** de la superficie du terrain doit être traitée en espaces végétalisés de pleine terre.
- **6%** de la superficie du terrain doit être traitée en espaces végétalisés d'au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- **L'équivalent de 6%** de la superficie du terrain doit être traitée en toitures terrasses végétalisées, avec au moins 0,30 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

En secteurs UPLi3a et UPLi3b :

50 % au moins des espaces libres de toute construction doivent être végétalisés selon la répartition suivante :

20% au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en pleine terre ou en espaces végétalisés d'au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

30% au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent obligatoirement être en pleine terre. Les espaces de pleine terre doivent faire l'objet d'un traitement paysager, le recours aux trois strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) est encouragé.

- 10% de ces 30% pourront être compensés par une toiture terrasse végétalisée ou une dalle de parking avec un coefficient adapté :
 - Espaces végétalisés sur dalle (toiture terrasse inférieure à 4 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel) : $1 \text{ m}^2 = 0,5 \text{ m}^2$ de pleine terre.
Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
 - Toiture terrasse végétalisée : $1 \text{ m}^2 = 0,2 \text{ m}^2$ de pleine terre.
Les toitures terrasses végétalisées doivent comporter au moins 0,20 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

d. Le règlement des zones UP

319

Zone UPLi3 (Fort de Romainville) : Modification du règlement de la zone

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

~~Un arbre à grand développement est imposé pour 100 m² d'espaces végétalisés (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier inférieur. La plantation au minimum d'un arbre est dans tous les cas imposée, sa taille doit être adaptée aux caractéristiques du terrain. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2 mètres de côté.~~

~~Les projets de construction doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés. Les arbres supprimés doivent être remplacés par des arbres plantés similaires (d'essences locales) en nombre équivalent.~~

~~Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement aérien. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.~~

~~Pour la sauvegarde d'un arbre intéressant, il est imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec le bon développement de l'arbre.~~

Règles particulières :

En secteur UPLi3 :

Parallèlement aux dispositions communes sur les arbres, à respecter pour ce secteur, les règles suivantes doivent être respectées :

- Les arbres plantés dans le cadre de la compensation d'arbres abattus doivent être plantés sur la même unité foncière.
- Dans le secteur UPLi3, une surface de 20 m² de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assurée pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés, à l'exception des arbres plantés sur des espaces à usage collectif (voiries et circulations ouvertes à la circulation générale, espaces verts non privatifs...) pour lesquels la surface de pleine terre doit être adaptée en fonction du type d'espace et de la densité de plantations.

En secteurs UPLi3a et UPLi3b :

- Un arbre à grand développement est imposé pour 100 m² d'espaces végétalisés (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier inférieur. La plantation au minimum d'un arbre est dans tous les cas imposée, sa taille doit être adaptée aux caractéristiques du terrain. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2 mètres de côté.
- Les projets de construction doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés. Les arbres supprimés doivent être remplacés par des arbres plantés similaires (d'essences locales) en nombre équivalent.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement aérien. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Pour la sauvegarde d'un arbre intéressant, il est imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec le bon développement de l'arbre

En secteurs UPLi3, UPLi3a et UPLi3b confondus :

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Zone UPLi3 (Fort de Romainville) : Modification du règlement de la zone

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

h. Stationnement

Par dérogation aux dispositions générales, les emplacements vélos peuvent être aménagés en racks de double étage pour la totalité du nombre d'emplacements exigés.

Justification de la modification :

Adapter le dispositif réglementaire aux évolutions du projet du fort de Romainville qui a pour ambition d'ouvrir à la ville et à ses habitants ce lieu patrimonial et de mémoire, et d'y créer un nouveau quartier dont la programmation développera la mixité sociale et fonctionnelle du secteur.

Il s'agit également de placer ce site singulier au sein du réseau des économies créatives d'Est Ensemble.

Par ailleurs, il apparaît que les dispositions applicables particulières à la zone UPLi3 sont parfois moins ambitieuses que les dispositions communes, en particulier sur les arbres. Cela permet par ailleurs de clarifier et de simplifier les règles applicables à la zone projet en limitant le nombre de dispositions spécifiques qui s'y appliquent. C'est pourquoi les dispositions particulières sont supprimées pour y appliquer les dispositions communes du PLUi.

Enfin, une dérogation est ajoutée aux dispositions générales du PLUi concernant la possibilité de superposer les stationnements vélos afin que la totalité des emplacements puissent être superposés.

d. Le règlement des zones UP

585

Zone UPRo1 : Quartier Gagarine à Romainville

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

(...)

En cas de retrait :

- La distance minimale de retrait horizontal étant mesurée perpendiculairement à chaque partie de façade, aucun point du nu de la partie de façade de la construction ne doit se trouver à une distance inférieure à la différence d'altitude entre le point le plus haut et le point le plus bas de celle-ci diminuée de trois mètres puis divisée par deux, sans toutefois être inférieure à 4 mètres ($D = (H-3)/2$)
- En cas de façade ou partie de façade dépourvue de percement ou percée de jours de souffrance, la distance de retrait entre le nu de la façade ou partie de façade et la limite séparative doit être d'au moins 2,5 mètres par rapport à la limite séparative parcellaire, le prospect ($D = (H-3)/2$) ne s'appliquant pas dans ce cas.

g. Nature en ville

Les espaces plantés doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige (plus de 7 mètres à l'état adulte) par 100m² de surface plantée. A la plantation, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2 mètres. Les espaces plantés sur dalle ne sont pas soumis à cette obligation mais doivent recevoir une végétation adaptée.

Justification de la modification :

Dans le cadre de la refonte du plan guide ANRU Youri Gagarine, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives nécessitent d'être ajustées. Les règles relatives à la nature en ville sont alignées sur les règles générales du PLUi modifiées dans le cadre de la présente procédure.

Proposition de modification en modification 3 :

c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

(...)

En cas de retrait :

- La distance minimale de retrait horizontal étant mesurée perpendiculairement à chaque partie de façade, aucun point du nu de la partie de façade de la construction ne doit se trouver à une distance inférieure à la différence d'altitude entre le point le plus haut et le point le plus bas de celle-ci **divisée par quatre, sans toutefois être inférieure à 4 mètres ($D = H/4$)**
- En cas de façade ou partie de façade dépourvue de percement ou percée de jours de souffrance, la distance de retrait entre le nu de la façade ou partie de façade et la limite séparative doit être d'au moins 2,5 mètres par rapport à la limite séparative parcellaire, le prospect ($D = H/4$) ne s'appliquant pas dans ce cas.

g. Nature en ville

Les espaces plantés doivent comporter **un minimum de 1 arbre de haute tige (plus de 7 mètres à l'état adulte) par 100m² de surface plantée. A la plantation, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2 mètres. Les espaces plantés sur dalle ne sont pas soumis à cette obligation mais doivent recevoir une végétation adaptée. un minimum de 52 unités de plantation pour 100m² d'espace de pleine terre, en privilégiant les arbres de grand développement.** Les espaces plantés sur dalle ne sont pas soumis à cette obligation mais doivent recevoir une végétation adaptée.

d. Le règlement des zones UP

585

Zone UPMo1 : abords des Murs à pêches et îlot Branly-Boissière à Montreuil

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 Règlement

Identification de l'état existant :

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

Règles générales :

La distance séparant deux constructions non contiguës, hormis les *annexes*, et indépendantes fonctionnellement et structurellement (hors espaces de stationnement), comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres.

Justification de la modification :

Dans le cadre de la reconversion de l'usine EIF, l'objectif est de pouvoir garder la trace de la rue artisanale historique en préservant son gabarit.

Proposition de modification en modification 3 :

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

Règles générales :

- **Dans le secteur UPMo1a:**

La distance séparant deux constructions non contiguës, hormis les *annexes*, et indépendantes fonctionnellement et structurellement (hors espaces de stationnement), comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

- **Dans le secteur UPMo1b:**

La distance séparant deux constructions non contiguës, hormis les *annexes*, et indépendantes fonctionnellement et structurellement (hors espaces de stationnement), comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

d. Le règlement des zones UP

149

Règle pour l'éloignement de 50 mètres des logements de l'autoroute dans la ZAC QDPO

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

- En zone UPNo4

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	En zone UPNo4		

- En zone UPNo5

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	En zone UPNo5		

Proposition de modification en modification 3 :

- En zone UPNo4

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			En zone UPNo4, à condition d'être localisés à plus de 50 mètres de l'autoroute A86.

- En zone UPNo5

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			En zone UPNo5, à condition d'être localisés à plus de 50 mètres de l'autoroute A86.

Justification de la modification :

Application de la règle de recul de 50m de l'autoroute inscrite à la zone UPNo3 aux deux autres lots de la ZAC voisins de l'A86.

Renforcement des règles de nature en ville pour la zone UPBb1a

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

- En zone UPBb1
- **Pour les constructions à destination d'habitation**, une part minimum de 10% de la superficie du terrain doit être traitée en espace de *pleine terre*. En plus de cette règle, une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *coefficient de biotope*.
- **Pour les constructions à dominante de commerces, activités de services et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires**, une part minimum de 10% de la superficie du terrain doit être traitée en *coefficient de biotope* dont au moins 80% de surface de *pleine terre*.

Proposition de modification en modification 3 :

Sur les secteurs UPBb1b, UPBb1c et UPBb1d :

- **Pour les constructions à destination d'habitation** une part minimum de **10%** de la superficie du terrain doit être traitée en espace de *pleine terre*. En plus de cette règle, une part de **15%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *coefficient de biotope*
- **Pour les constructions à dominante de commerces, activités de services et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires**, une part minimum de **10%** de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope dont au moins **80%** de surface de pleine terre

Sur le secteur UPBb1a :

- Pour toutes les constructions une part minimum de **15%** de la superficie du terrain doit être traitée en espace de *pleine terre*. En plus de cette règle, une part de **20%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *coefficient de biotope*.

Justification de la modification :

Renforcer les obligations de nature en ville pour les secteurs de la ZAC qui seront développés hors maîtrise foncière de l'aménageur. Les règles de 15% de pleine terre et 20% de biotope sont reprises du règlement pour la ZI des Vignes (zonage UA indice 70ANr).

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

d. Le règlement des zones UP

Autoriser l'artisanat, le commerce de détail et la restauration dans la zone Madeleine Ouest UPNo4

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

- En zone UPNo4

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			En zone UPNo4 , 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
Restauration			En zone UPNo4 , 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.

Proposition de modification en modification 3 :

- En zone UPNo4

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail	En zone UPNo4		
Restauration	En zone UPNo4		

Justification de la modification :

Madeleine Ouest doit pouvoir accueillir une programmation comprenant de l'artisanat, du commerce de détail ou de la restauration.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

d. Le règlement des zones UP

162

Précision des sous zones parmi UPBb1 où l'habitation est autorisée

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

- En zone UPBb1

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	En zone UPBb1		Au sein du secteur UPBb1d, dès lors qu'elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.

Proposition de modification en modification 3 :

- En zone UPBb1

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	Au sein des secteurs UPBb1a, UPBb1b et UPBb1c		Au sein du secteur UPBb1d, dès lors qu'elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.

Justification de la modification :

Correction d'une erreur matérielle : deux règles pour la même sous zone UPBb1d

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

d. Le règlement des zones UP

Autorisation de la destination logistique au sein de la destination entrepôt pour tout ou partie de la zone UPBb1

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

- En zone UPBb1

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Entrepôt			En zone UPBb1, à condition d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques autorisées sur la zone.

Proposition de modification en modification 3 :

- En zone UPBb1

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Entrepôt	En zone UPBb1		

Justification de la modification :

Nécessité d'autoriser le projet d'hôtel logistique de Sogaris (pour la sous zone UPBb1d), et d'éventuels autres projets de logistique.

Suppression de la redondance sur les implantations sur rue de Paris

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

- En zone UPBb1
- **Le long des voies et emprises publiques créées en bordure du domaine public fluvial**
 - 60% maximum du linéaire de façade des constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement en zone **UPBb1a, UPBb1b et UPBb1c.**
 - en cas de retrait, a distance de retrait minimal est égale à 1,5 mètre, Toutefois, l'alignement devra être assuré par une clôture ;
 - **en zone UPBb1d**, les constructions doivent être implantées à l'alignement. Pour les lots dont les limites est-ouest donnent sur une limite publique, liant le canal à la rue de Paris, la réalisation de la percée à l'intérieur du lot n'est pas obligatoire ;
 - pour les lots en situation de mitoyenneté sur deux limites, une percée est obligatoire. La largeur de cette percée ne pourra pas être inférieure à 6 mètres ;
 - sur la rue de Paris, pour les opérations une percée « double hauteur » est obligatoire vers le cœur d'îlot.

Proposition de modification en modification 3 :

- **Le long des voies et emprises publiques créées en bordure du domaine public fluvial**
 - 60% maximum du linéaire de façade des constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement en zone **UPBb1a, UPBb1b et UPBb1c.**
 - en cas de retrait, a distance de retrait minimal est égale à 1,5 mètre, Toutefois, l'alignement devra être assuré par une clôture ;
 - **en zone UPBb1d**, les constructions doivent être implantées à l'alignement. Pour les lots dont les limites est-ouest donnent sur une limite publique, liant le canal à la rue de Paris, la réalisation de la percée à l'intérieur du lot n'est pas obligatoire ;
 - pour les lots en situation de mitoyenneté sur deux limites, une percée est obligatoire. La largeur de cette percée ne pourra pas être inférieure à 6 mètres ;
 - ~~sur la rue de Paris, pour les opérations une percée « double hauteur » est obligatoire vers le cœur d'îlot.~~

Justification de la modification :

Disposition redondante et mal placée car dans la puce correspond aux implantations "Le long des voies et emprises publiques créées en bordure du domaine public fluvial" tandis que la puce précédente correspond bien aux implantations "le long de la rue de Paris"

d. Le règlement des zones UP

Mise en cohérence des règles de hauteur sur les différentes zones Mise en correspondance du nombre de niveaux avec la hauteur.

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

- En zone UPBb1

Sur les secteurs UPBb1a et UPBb1d

- La hauteur des constructions à destination d'*habitation* est limitée à 30 mètres, soit l'équivalent d'une construction R+9 et la hauteur peut être non réglementée sur 10% de la superficie du terrain.
- Il n'est pas fixé de règle pour la hauteur des constructions à destination de bureaux et d'artisanat et commerce de détail.

Sur le secteur UPBb1b

- Il n'est pas fixé de règle.

Sur le secteur UPBb1c

- La hauteur des constructions à destination d'*habitation* est limitée à 30 mètres, soit l'équivalent d'une construction R+9. Toutefois, la hauteur peut être portée à 36 mètres sur 10 % du terrain, soit l'équivalent d'une construction R+12.

Proposition de modification en modification 3 :

Sur les secteurs UPBb1a, UPBb1c et UPB1d

- La hauteur des constructions à destination d'*habitation* est limitée à 30 mètres, soit l'équivalent d'une construction R+9. **Toutefois, la hauteur peut être portée à 36 mètres sur 10% du terrain, soit l'équivalent d'une construction R+11.**
- Il n'est pas fixé de règle pour la hauteur des constructions à destination de bureaux et d'artisanat et commerce de détail.

Sur le secteur UPBb1b

- Il n'est pas fixé de règle.

~~**Sur le secteur UPBb1c**~~

- ~~• La hauteur des constructions à destination d'*habitation* est limitée à 30 mètres, soit l'équivalent d'une construction R+9. Toutefois, la hauteur peut être portée à 36 mètres sur 10 % du terrain, soit l'équivalent d'une construction R+12.~~

Justification de la modification :

Aligner les règles des zones UPBb1a et d pour les constructions à destination d'habitation sur celles de la zone UPBb1c (Bergère), en limitant la hauteur à 36m.
 Expliciter l'absence de règle de hauteur pour les constructions à destination de bureaux, d'artisanat et de commerce de détail.
 Corriger une erreur matérielle : faire correspondre le nombre de niveaux (R+11 et non pas R+12) à la hauteur de 36m autorisée.

Modification des règles de stationnement pour le projet autour du parc Lucie Aubrac

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

- Zone UPLi4

h. Stationnement

Selon le principe indiqué sur le plan d'OAP, l'ensemble des places de l'opération d'aménagement seront concentrées sur l'îlot Piattino, et destinées aux logements en accession libre et en accession sociale.

Proposition de modification en modification 3 :

- Zone UPLi4

h. Stationnement

Par dérogation aux dispositions générales, il n'est pas exigé de minimum de stationnement pour les programmes de logement social et d'accession sociale BRS.

Justification de la modification :

Deux des trois îlots opérationnels ne peuvent accueillir de place de stationnement en raison de leurs formes très contraintes (taille des parcelles, imbrication avec des futures extensions du parc, avec du bâti). Un principe de regroupement de place avait été posé dans le règlement de la zone UPLi4 lors de la modification n°2 du PLUi, mais cela semble constituer un point d'insécurité pour les futurs permis de construire, car en raison du phasage du projet ces places ne seront pas réalisées et ne pourront être prise en compte lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme. En tenant compte de la proximité immédiate de l'opération par rapport au métro Mairie des Lilas, il est donc demandé de ne plus imposer de stationnement pour les îlots Romainville et Centre, destinés à une programmation de logement social, en modifiant le point h. du règlement de la zone UPLi 4

d. Le règlement des zones UP

Modification de l'intitulé des zones UPBa1 et UPBa2

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

- Zone UPBa1 : « Inventons la Métropole du Grand Paris 1 »
- Zone UPBa2 : « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 »

Proposition de modification en modification 3 :

- Zone UPBa1 : « Pointe Sud de Gallieni »
- Zone UPBa2 : « Chemin vers le centre-ville »

Justification de la modification :

Les deux appels à projets ont avorté du fait du retrait des porteurs de projet pour chaque site IMGP.

La ville souhaite néanmoins maintenir les zones de projet car les deux parcelles ont des situations stratégiques qui justifient des règles particulières :

- La parcelle AC77 a une forme triangulaire qui rend quasiment tout projet impossible, d'où la nécessité de disposer de règles plus permissives.
- La parcelle Z837 jouit d'une localisation stratégique, qui peut être considéré en entrée de ville pour les piétons venant de la gare RATP Gallieni en direction du centre-ville, d'où l'opportunité de disposer de règles plus permissives.

Si la référence à IMGP1 et IMGP2 restait, la réalisation de projets de renouvellement urbain devient impossible car le seul projet pouvant faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme sur ces deux parcelles est un projet issu de l'AAP IMGP ; Or, si les deux porteurs de projet se retirent, et qu'aucun autre projet ne peut faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme, ces deux terrains sont, de fait, gelés en matière de développement urbain. L'objectif est de réduire cette période de gel au maximum.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

d. Le règlement des zones UP

UPPa3 : création d'une nouvelle zone de projet « Grandes Serres »

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

Zone inexistante

Proposition de modification en modification 3 :

Les destinations et sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			En zone UPPa3, à condition d'être destiné aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
Hébergement			En zone UPPa3, à condition d'être destiné aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
Commerces et activités de services:			
Artisanat et commerce de détail	En zone UPPa3		
Restauration	En zone UPPa3		
Commerce de gros	En zone UPPa3		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	En zone UPPa3		
Hôtels			En zone UPPa3, à condition que la somme des surfaces de plancher des constructions existantes et à venir relevant de cette sous-destination ne dépasse pas 5 000m ²
Autres hébergements touristiques			En zone UPPa3, à condition que la somme des surfaces de plancher des constructions existantes et à venir relevant de cette sous-destination ne dépasse pas 5 000m ²
Cinéma	En zone UPPa3		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie			En zone UPPa3, à condition de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage.
Cuisines dédiées à la vente en ligne		En zone UPPa3	
Entrepôt	En zone UPPa3		
Bureau	En zone UPPa3		
Centre de congrès et d'exposition	En zone UPPa3		
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	En zone UPPa3		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	En zone UPPa3		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	En zone UPPa3		
Salles d'art et de spectacles	En zone UPPa3		
Equipements sportifs	En zone UPPa3		
Lieux de culte		En zone UPPa3	
Autres équipements recevant du public		En zone UPPa3	
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole	En zone UPPa3		
Exploitation forestière	En zone UPPa3		

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

d. Le règlement des zones UP

UPPa3 : création d'une nouvelle zone de projet

Pièce concernée et numéro :

- 5.1 règlement

Identification de l'état existant :

Zone inexistante

Proposition de modification en modification 3 :

Au sein du secteur de plan masse 6.9.g rue Louis Nadot, rue du Cheval Blanc et Chemin latéral, situé à Pantin : en dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein de la zone UPPa3 ci-dessous sont appréciées au regard de chacun des lots.

Le secteur de plan masse 6.9.g situé en zone UPPa3 précise les implantations des bâtiments conservés ainsi que des nouvelles constructions.

b. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le secteur de plan masse 6.9.g situé en zone UPPa3 précise les implantations des bâtiments conservés ainsi que des nouvelles constructions.

c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le secteur de plan masse 6.9.g situé en zone UPPa3 précise les implantations des bâtiments conservés ainsi que des nouvelles constructions.

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

Le secteur de plan masse 6.9.g situé en zone UPPa3 précise les implantations des bâtiments conservés ainsi que des nouvelles constructions.

e. Emprise au sol des constructions

Le secteur de plan masse 6.9.g situé en zone UPPa3 précise les polygones d'emprise autorisée.

f. Hauteur des constructions

Le secteur de plan masse 6.9.g situé en zone UPPa3 précise les hauteurs maximales concernées qui s'appliquent à compter d'une côte de nivellement NGF, sans application d'une oblique de pente.

g. Nature en ville

Une part de 20% minimum de la superficie du lot doit être traitée en espace de pleine terre.

En plus de la règle ci-dessus, une part de 15% minimum de la superficie du lot doit être traitée en coefficient de biotope.

Justification de la modification :

L'objectif est de mener à bien la réalisation du projet des Grandes Serres en permettant une plus grande mixité au sein de l'opération, en ouvrant la possibilité à la réalisation d'hébergement (notamment étudiant) tout en garantissant la dominante initiale de l'opération, à savoir bureaux, activités, commerces, culture.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

503

Création de plusieurs zones UE

Pièce concernée et numéro :

- 6.2 Plan de zonage Bagnolet

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Création de plusieurs zones UE :

- Parcelle 'U508 : se trouve sur cette parcelle le centre technique municipal
- Parcelles de la dalle Maurice Thorez sauf la parcelle N°171 : réaménagement, réhabilitation et reconstruction de plusieurs équipements publics (conservatoire, théâtre, centre socio-culturel, gymnase)
- Une partie de la parcelle 'J130 : reconstruction de l'école Pêche d'Or
- Parcelle 'K200 : se trouve sur cette parcelle la cuisine municipale
- Parcelle 'C238 : se trouve sur cette parcelle la chaufferie annexe du système de réseau de chaleur urbain

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

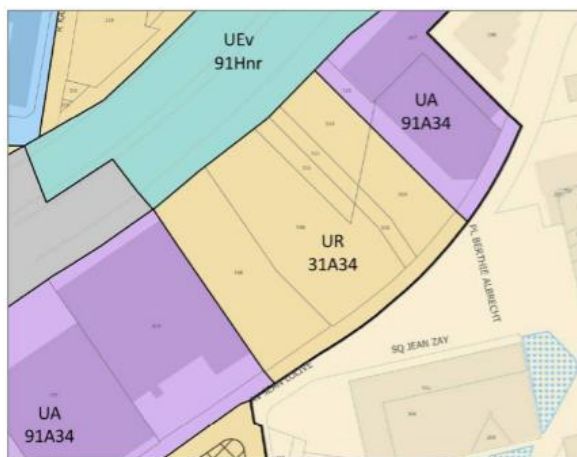
504

Création d'une zone UM

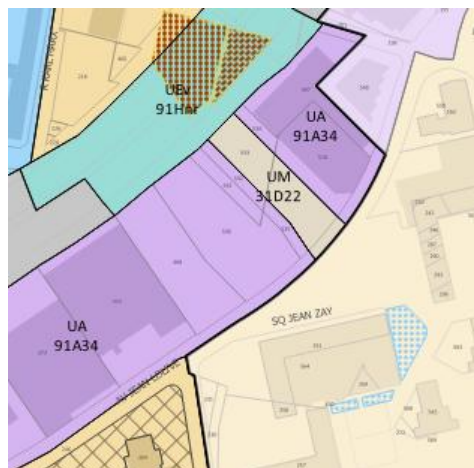
Pièce concernée et numéro :

- 6.2 Plan de zonage Bagnolet

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Création d'une zone UM

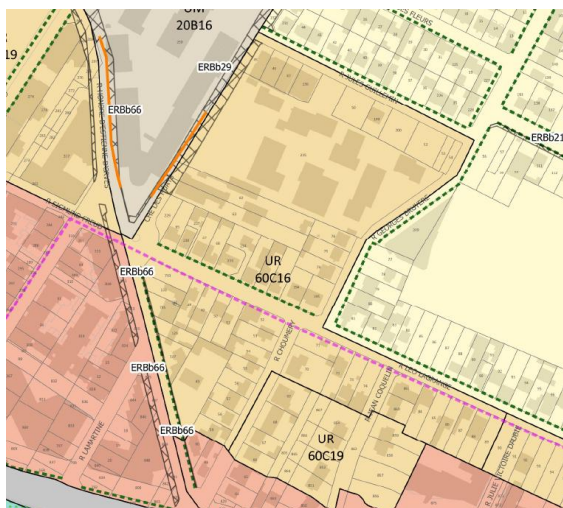
- Parcelles 'U533 et 'U534 : un PC déposé en vue de la construction d'un immeuble d'habitation

Changer l'indice d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques de l'îlot ch. Des Huats / r Jules Guillemin / R Georges Bruyère / r Léo Lagrange

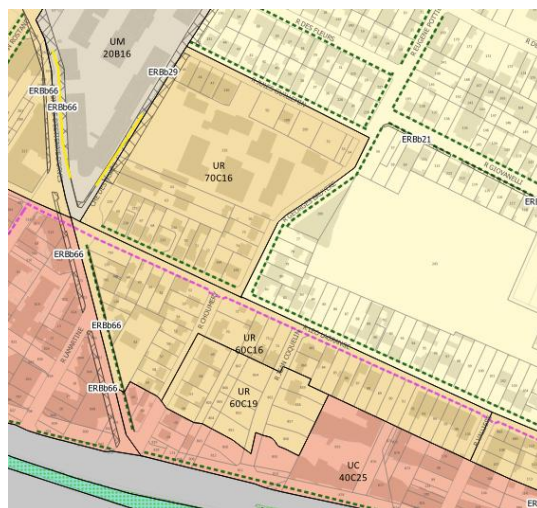
Pièce concernée et numéro :

- 6.3 Plan de zonage Bobigny

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

L'indice 6 est inadapté à la configuration de l'îlot, très profond et y empêche toute restructuration. Les autres droits à construire visant à faire muter cet îlot vers des formes plus denses sont inchangés. L'indice 7 correspond aux implantations du tissu pavillonnaire voisin (recul obligatoire de 4 m) afin de maintenir une politesse vis-à-vis des tissus non mutables (rue Guillemin et rue Georges Bruyère)

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Les dispositifs graphiques et zonages

333

Création d'un nouveau zonage avec nouvel Indice sur le projet "Odessa Vaillant"

Pièce concernée et numéro :

- 6.3 Plan de zonage Bobigny

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Rendre possible le projet de diversification acté dans le projet de renouvellement urbain partenarial contractualisé avec l'ANRU.

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, il est prévu un projet de diversification sur ce secteur qui comprend des démolitions de 50 logements.

Afin d'offrir un front urbain rénové en lien avec la Place du Marché - qui deviendra la place structurante du quartier -, le programme prévoit la construction d'environ 7 500 m² SDP de logements en accession (env. 74 logements) et 2 700 m² SDP de commerces dont une moyenne surface alimentaire pour compléter l'offre commerciale.

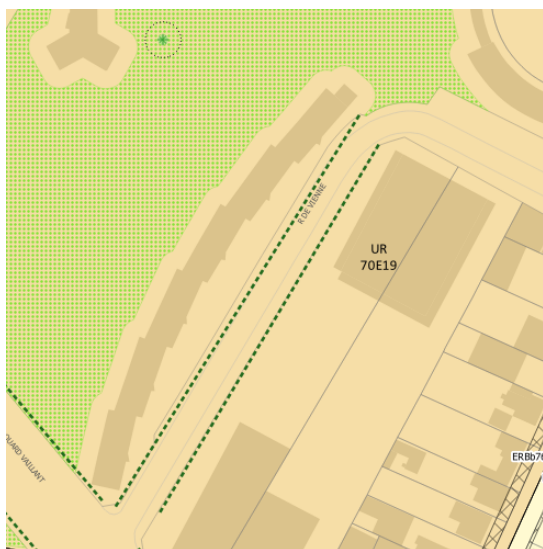
Cette densification des secteurs de projets de constructions actée par l'ensemble des partenaires du projet est concentrée sur les franges du quartier et doit permettre de la diversification de l'habitat et les transformations urbaines sur le quartier tout en préservant le plan de la cité d'Emile Aillaud, puisque la majorité de la Cité de l'Abreuvoir fait l'objet d'une réhabilitation et d'une mise en valeur de ses espaces paysagers.

Création d'un nouveau zonage avec nouvel Indice sur le projet "barre de Vienne"

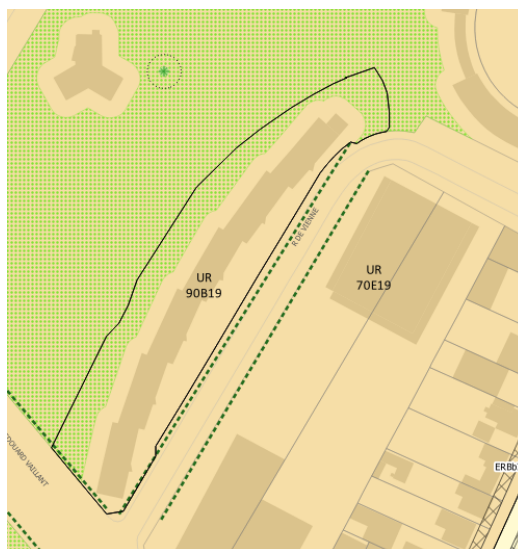
Pièce concernée et numéro :

- 6.3 Plan de zonage Bobigny

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Rendre possible à cet endroit le projet de diversification acté dans le projet de renouvellement urbain contractualisé avec l'ANRU.

Après la démolition de 2 cages d'escaliers (20 logements) pour ouvrir la place du marché sur le mail des tilleuls, la Barre de Vienne est restructurée en 36 logements avec des extensions en construction neuve pour les logements mais également l'extension du rez-de-chaussée qui devient un rez-de-chaussée actif pour participer et profiter de l'animation de la place du marché. Ce projet porté par Seine Saint Denis habitat est validé par l'ANRU à travers un montage spécifique et par l'ABF.

Le zonage et cet indice permet de clarifier les espaces résidentiels et préserver les futurs espaces de parc (le mail des Tilleuls aujourd'hui propriété du bailleur deviendra un espace public).

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Les dispositifs graphiques et zonages

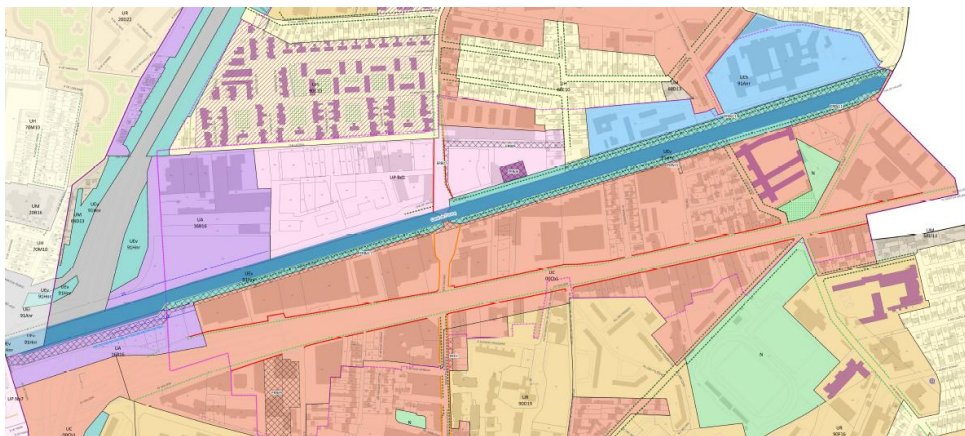
APHP7

Etude urbaine Gallieni Canal : ajustement du zonage

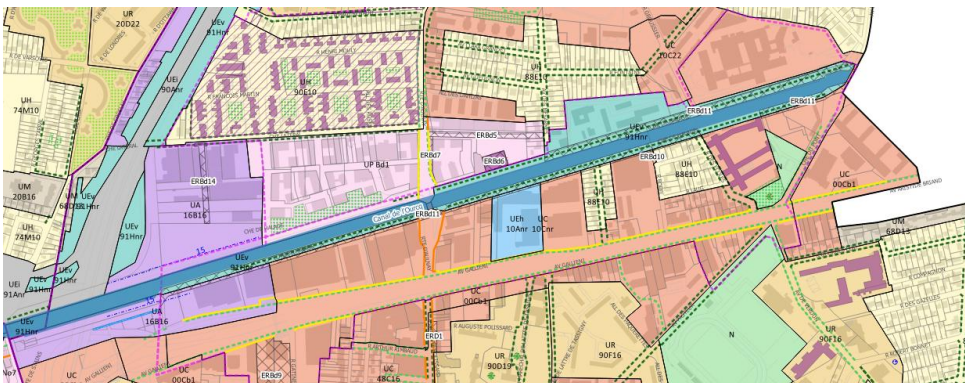
Pièce concernée et numéro :

- 6.4 Plan de zonage Bondy

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Traduction de l'étude urbaine Gallieni canal via une modification du plan de zonage, et notamment des zones UEh et UC.

Reclassement du secteur H1H2 dans la séquence Bergère

Pièce concernée et numéro :

- 6.3 Plan de zonage Bobigny

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Conformément aux orientations des dernières instances de la ZAC, le lot H1H2 sera développé dans le cadre réglementaire qui s'applique à la séquence Bergère. La zone UPBb1a demeure pour les secteurs de la ZAC qui ne feront pas l'objet d'une maîtrise foncière par Sequano ou l'EPFIF.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

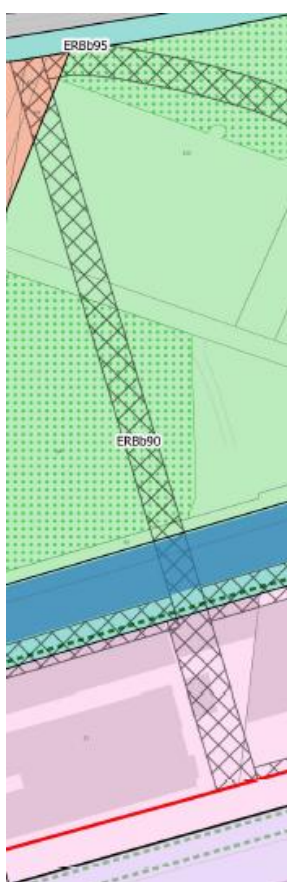
169

Retrait emplacement réservé ERBb90

Pièce concernée et numéro :

- 6.3 Plan de zonage Bobigny

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

La localisation de l'ER à cheval sur deux parcelles ne convient pas. L'état des études ne permet pas de préciser le lieu d'atterrissage de la passerelle. La passerelle pourra se faire sur un site maîtrisé dans le cadre de la ZAC.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

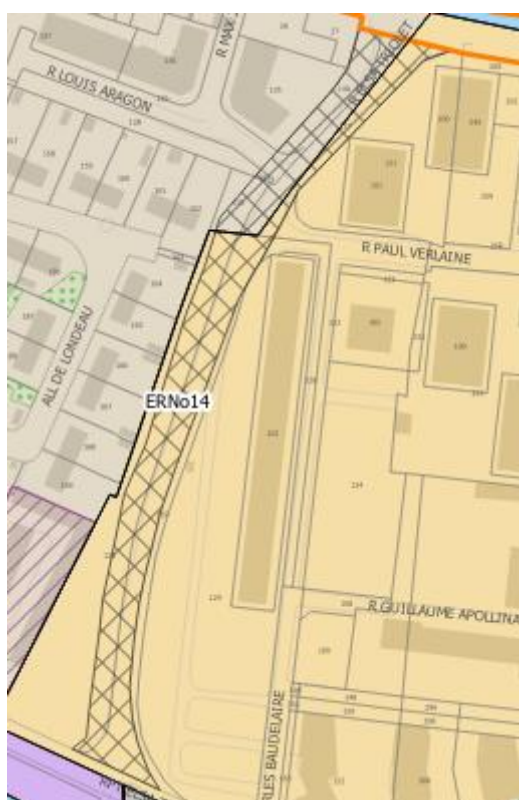
190

Suppression de l'emplacement ERN014 (rue Elsa Triolet)

Pièce concernée et numéro :

- 6.8 Plan de zonage Noisy-le-Sec

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

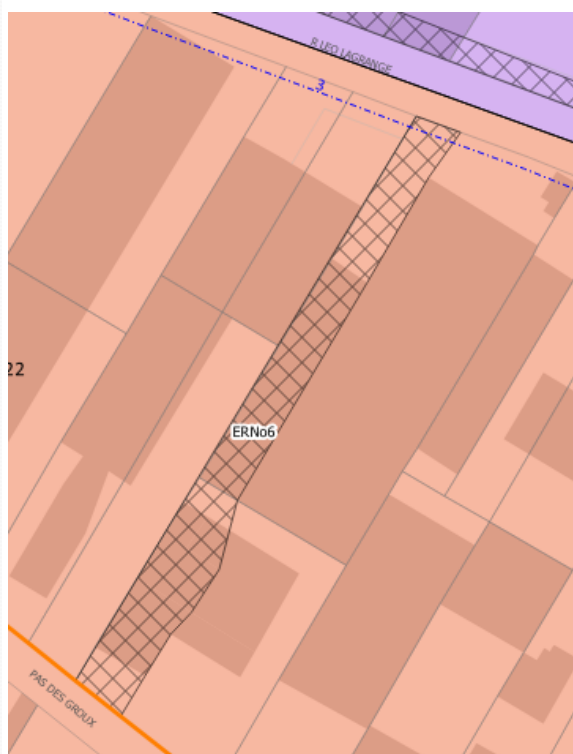
Redéfinition du projet urbain du Londeau

Suppression de l'emplacement ERNo06

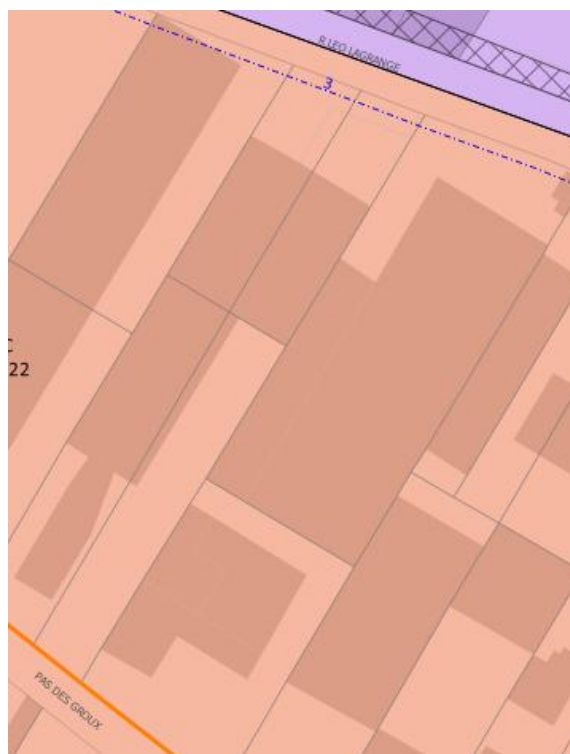
Pièce concernée et numéro :

- 6.8 Plan de zonage Noisy-le-Sec

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

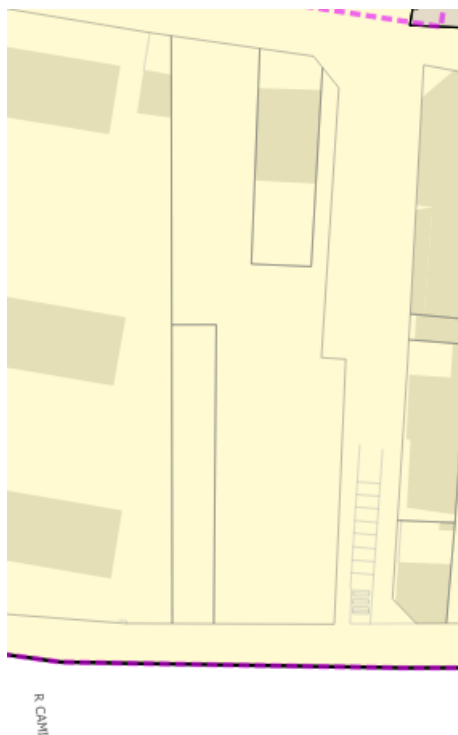
Suppression de l'ERNo06 pour une voirie à créer. Dans le but de permettre la réalisation d'un projet de construction, l'ER n'a plus lieu d'être.

Création d'un Emplacement Réservé

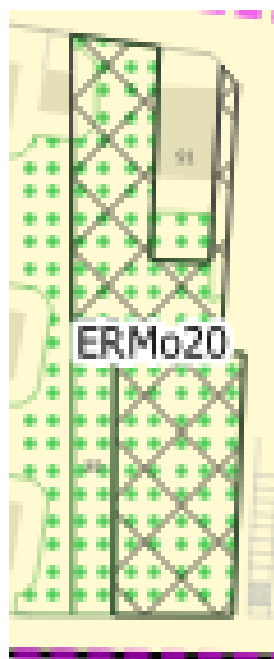
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Accompagner le projet de prolongement de la ligne 1 en créant un Emplacement réservé sur ce site ciblé par Ile-de-France Mobilités et la RATP pour un ouvrage technique

e. Les dispositifs graphiques et zonages

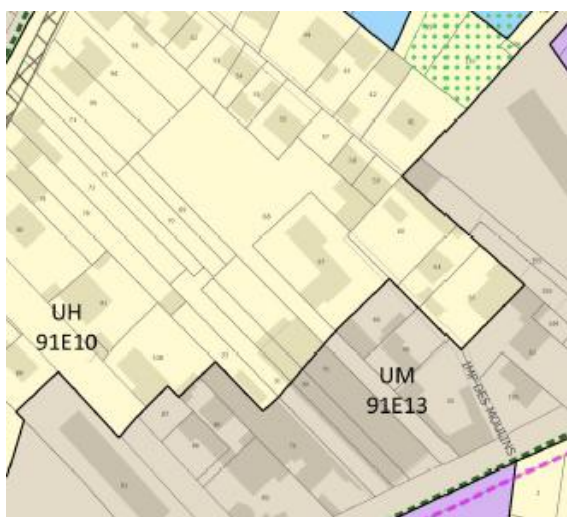
Modification du zonage des parcelles I0068, I0069, I0070, I0091, I0090, I0075 au 215-219 rue de Rosny

314

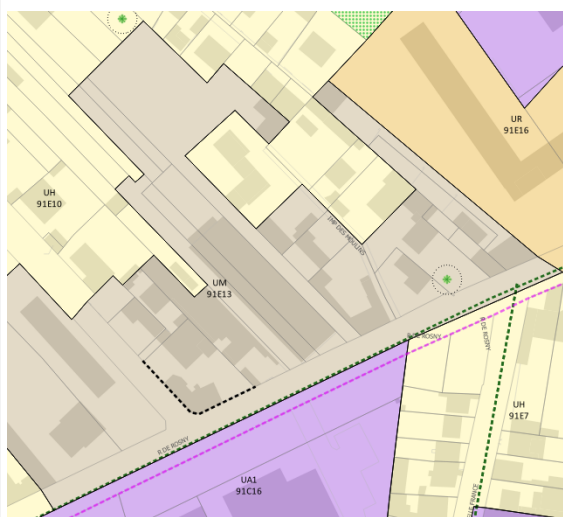
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Un zonage à faire évoluer pour permettre l'accompagnement du projet d'extension de la Mosquée al Oumma au 215-219 rue de Rosny

e. Les dispositifs graphiques et zonages

Création d'une servitude de localisation et modifications mineures du règlement lié au zonage en vue de la réalisation d'un équipement public

553

Pièce concernée et numéro :

- 6.9 Plan de zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Création d'une servitude de localisation et modifications mineures du règlement lié au zonage en vue de la réalisation d'un équipement public

Mise en cohérence projet urbain porté par la ville et Est Ensemble dans le cadre du PRU des Sept Arpents

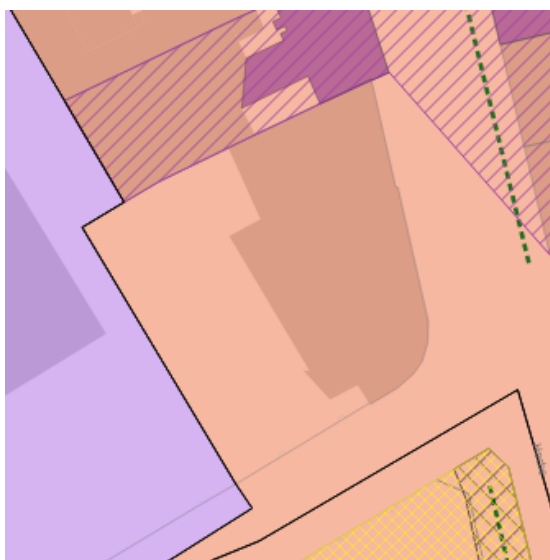
Création d'une servitude de localisation et modifications mineures du règlement lié au zonage en vue de la réalisation d'un équipement public

556

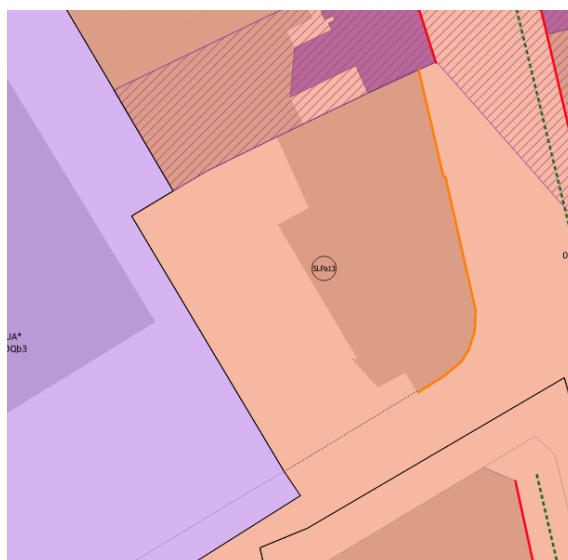
Pièce concernée et numéro :

- 6.9 Plan de zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Volonté de pacifier la voie et de prendre en compte le retour du CD93 sur l'impact d'une voie circulée à cet emplacement.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

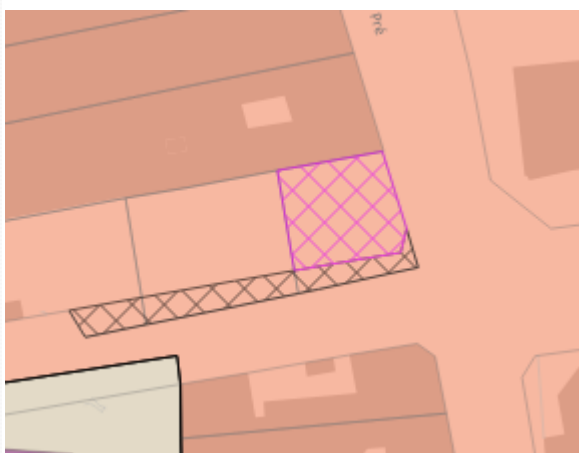
e. Les dispositifs graphiques et zonages

Suppression de l'emplacement réservé pour le logement ELPa8 pour réalisation de 100% de logements sociaux sur la parcelle AP53.

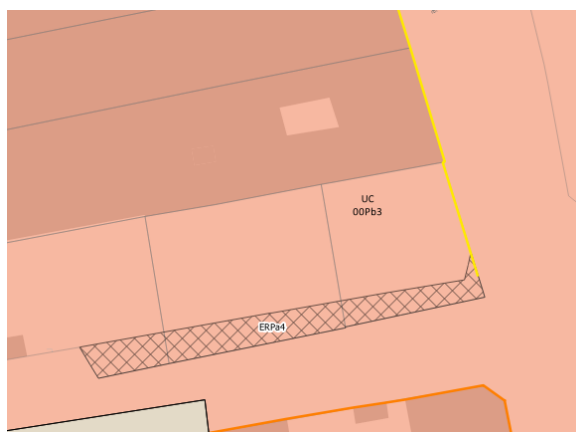
Pièce concernée et numéro :

- 6.9 Plan de zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Suppression de l'emplacement réservé pour le logement ELPa8 pour réalisation de logements sociaux sur la parcelle AP53.

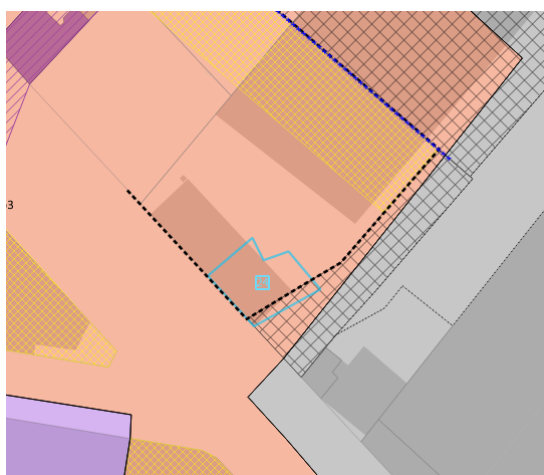
Le périmètre du projet englobe aujourd'hui 10 parcelles (4905 m²) dont la parcelle AP53. Sur ce périmètre et non seulement sur la parcelle AP53, 25% d'environ 5100m² SDP seront dédiés au logement social.

Suppression d'un secteur de hauteur plafond (24 m)

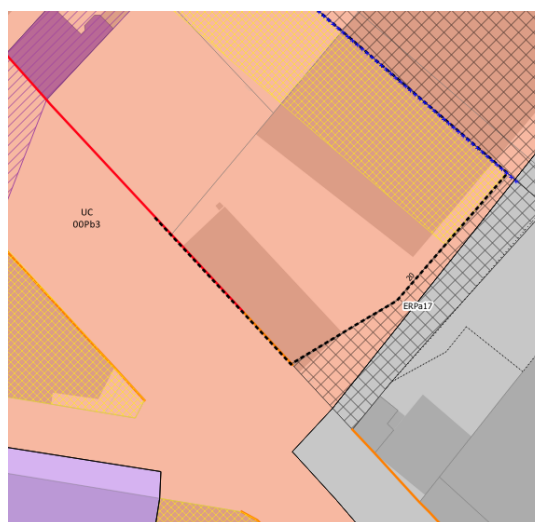
Pièce concernée et numéro :

- 6.9 Plan de zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Suppression d'une règle qui s'appuyait sur une ancienne étude urbaine, aujourd'hui non compatible avec le projet en cours.

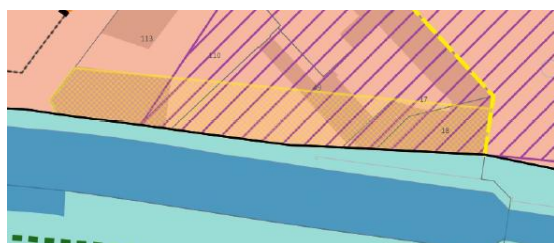
567

Suppression d'une bande principale graphique

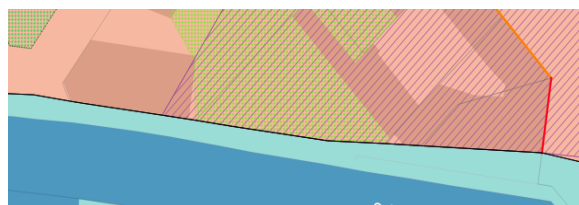
Pièce concernée et numéro :

- 6.9 Plan de zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

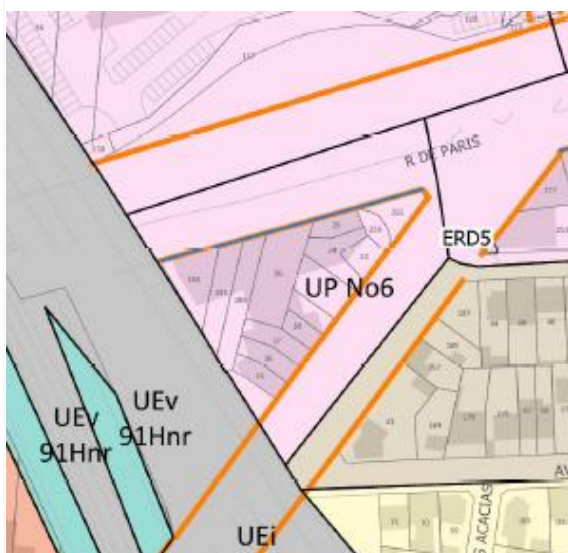
Mise en cohérence du zonage suite à la création d'un Espace Paysager Protégé sur le même emplacement.

Sortie du lot Triangle Ourcq Ouest de la zone UP

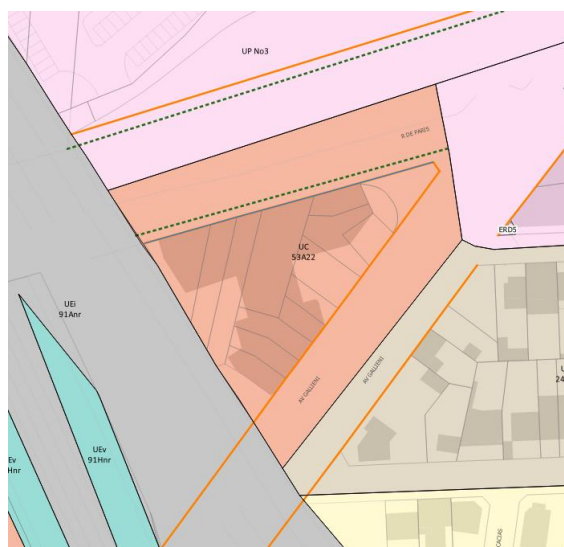
Pièce concernée et numéro :

- 6.8 Plan de zonage Noisy-le-Sec

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Sortie de la zone UP les lots réalisés et inscription dans la zone UC générale pour la centralité du Pont de Bondy. Les indices 53A22 sont commun communs à toute la zone UC de Noisy, et correspondent globalement aux dispositions de la zone UPNo2.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

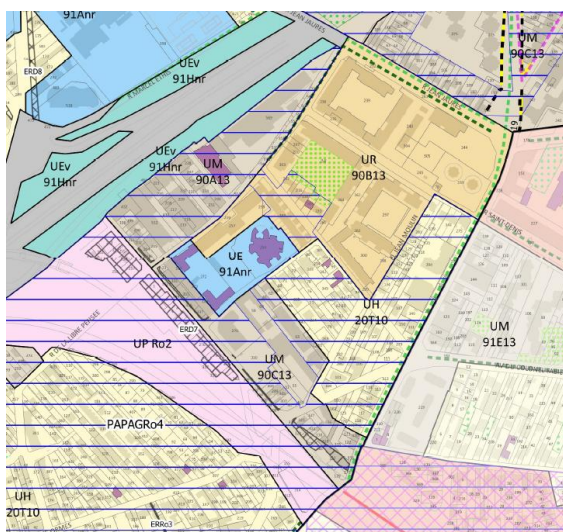
210

Modification du zonage afin de traduire réglementairement le plan guide du T1

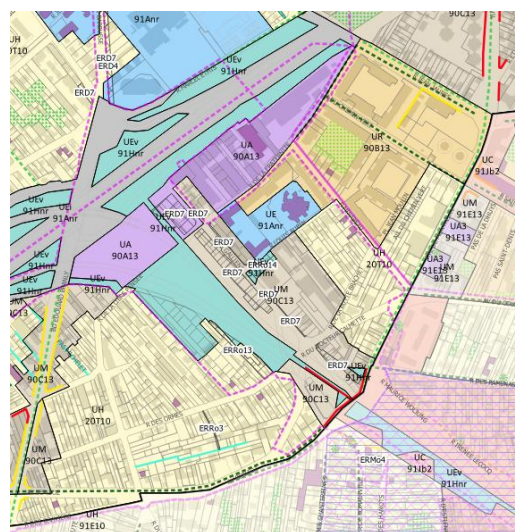
Pièce concernée et numéro :

- 6.10 Plan de zonage Romainville

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Passage du zonage mixte (UM 90 A 13) en zonages :

- activité économique (UA 90 A 13)
- mixte (UM 90 C 13)
- espace vert (UEV)

Passage du zonage de projet (UP Ro2) en zonages :

- mixte (UM 90 C 13)
- espace vert (UEV)
- activité économique (UA 91 A 19)

Passage du zonage pavillonnaire (UH) en zonage :

- espace vert (UEV)

Création d'emplacements réservés pour espaces verts

Création d'un linéaire commercial

Justification de la modification :

Permet de traduire le plan guide des abords du T1 co-construit par Est Ensemble avec les villes et les habitants du territoire :

- Préfiguration d'un parc d'1,7 ha,
- Préfiguration d'un cordon vert,
- création d'espaces verts et de parvis à travers des emplacements réservés. L'emplacement réservé est une servitude qui sert à réserver du foncier en vue de la réalisation d'espaces verts ou de parvis sur ce secteur. En attendant la réalisation du projet, l'instauration d'un emplacement réservé limite la constructibilité des terrains qui ne peuvent plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.
- Valorisation des activités économiques à proximité immédiate de l'autoroute A3,
- Développement des commerces de proximité.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

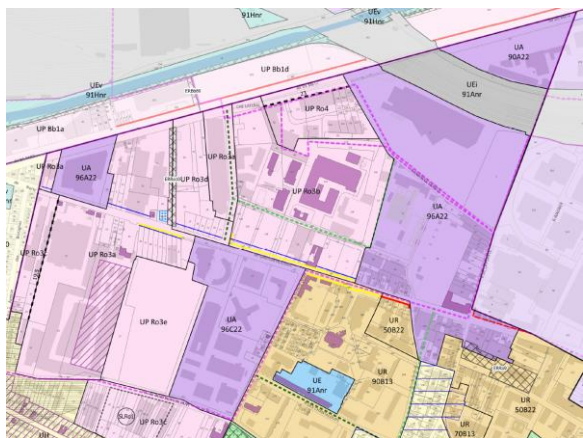
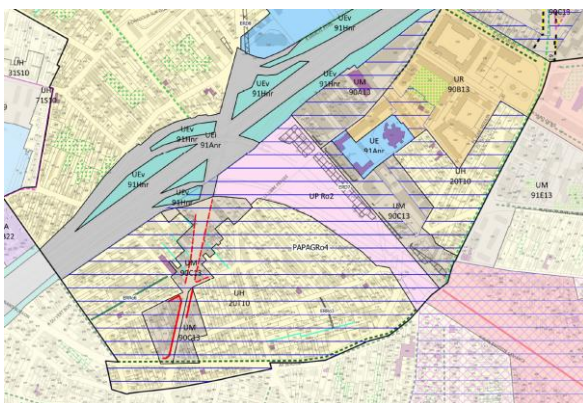
500

Inscription de nouvelles zones d'activités économiques

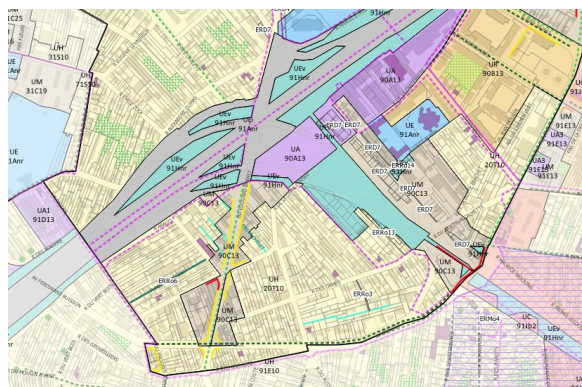
Pièce concernée et numéro :

- 6.10 Plan de zonage Romainville

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Création de nouvelles zones d'activités économiques :

- **ZAC de l'Horloge** (Paddock, Lot C1, Lot B1 partiellement) --> voir modif zonage ZAC
- **Secteur Echangeur** --> dans le cadre des propositions de modification plan guide T1
- **Rue Jean Lemoine** : parcelles AI 483 - AI 484 --> devient UA 90 C 13
- **Rue Saint Germain** : parcelle V0145 --> devient UA 90 C 13

Justification de la modification :

Pour ces différentes demandes , il s'agit de classer en zones d'activités des zones qui sont aujourd'hui des zones d'activités de fait ou dont la programmation va dans ce sens (secteur échangeur, future zone d'activités à la place d'une partie de l'ancienne bretelle d'autoroute démantelée).

Suppression du filet de hauteur sur la place Charles de Gaulle

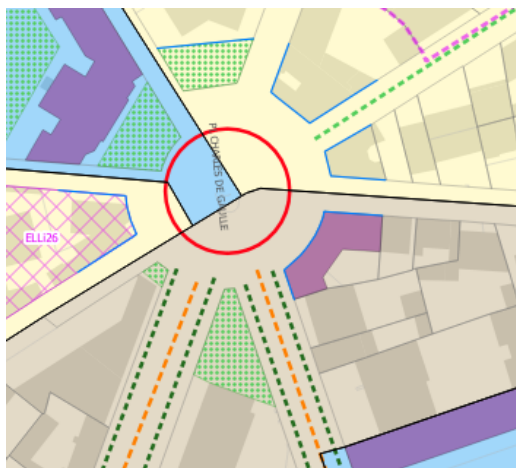
Pièce concernée et numéro :

- 6.6 Plan de zonage Les Lilas

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

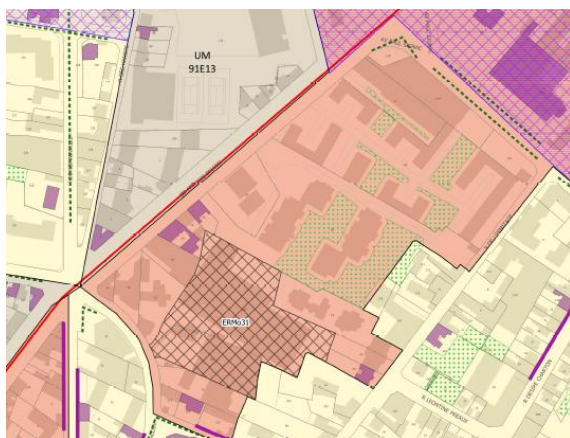
Un filet de hauteur avait été mis en place autour de la place Charles de Gaulle à l'occasion de la création de l'OAP lors de la modification n°1 du PLUi. Les intentions relatives sur le devenir de cette place ont depuis été précisées, notamment avec la perspective d'un aménagement de cet espace public marquant du territoire dans le cadre du Grand Chemin. Afin de conserver l'identité urbaine actuelle de la place, de ne pas l'enfermer ou en limiter l'ensoleillement, l'ensemble du filet de hauteur qui avait été imaginé autour de la place est supprimé.

Modification du zonage des parcelles P48, P53, P54, P98, P0066, P0077, P0107 P108 : basculement de la zone UC à la zone UR

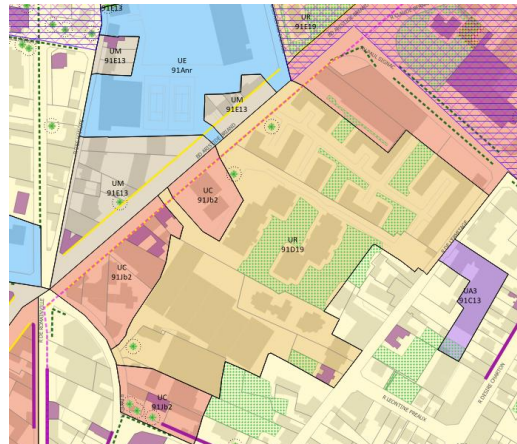
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Le zonage évolue pour régulariser la situation des grands ensembles résidentiels en plan libre des parcelles P48, P53, P54, P98, P0066, P0077, P0107 P108 correspondant à la zone UR afin de permettre une évolution cohérente de l'îlot sur la partie donnant sur la rue Baudin et boulevard Aristide Briand.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

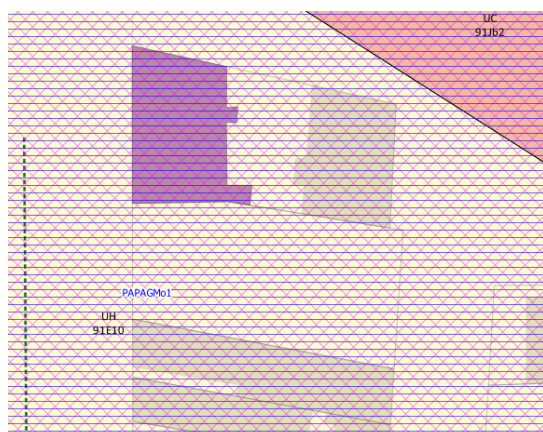
426

Création d'un ER pour voirie au 160 rue de Romainville, parcelle O115 de 308 m²

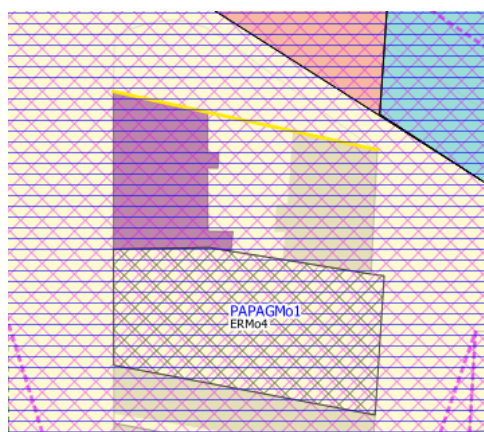
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Création de voirie conformément au plan guide des abords du T1.
Nécessaire pour éviter de créer une impasse viaire (du fait de la différence de niveau avec l'avenue du T1).

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

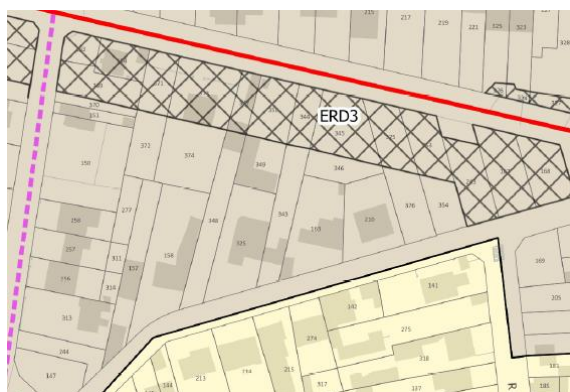
e. Les dispositifs graphiques et zonages

Création d'un ER pour aménager un passage piéton entre la rue de la Côte du Nord et la rue des Ruffins, parcelle CR348

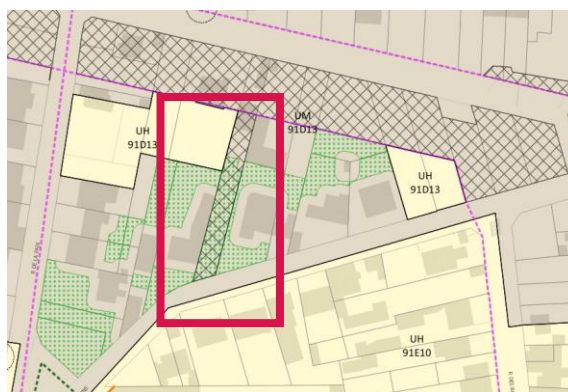
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Création d'un Emplacement réservé sur la parcelle CR348
- superficie de 350m² pour création d'un cheminement piéton

Justification de la modification :

Permettre la réalisation d'un cheminement piéton dans le cadre des aménagements des abords du tramway T1 afin d'améliorer le rabattement vers la station de tramway.

Suppression de l'emplacement réservé ERNo4

Pièce concernée et numéro :

- 6.8 Plan de zonage Noisy-le-Sec

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

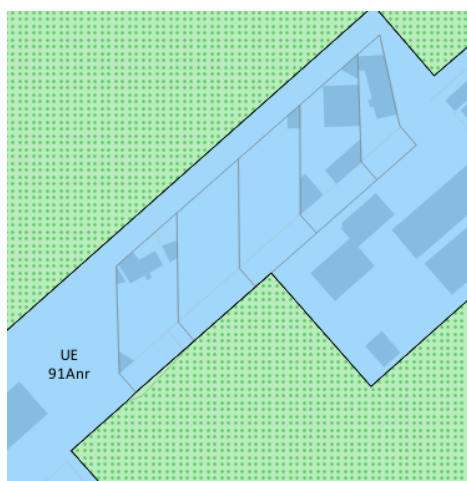
L'équipement petite enfance prévu par l'emplacement réservé est réalisé.

Modification de zonage d'un périmètre de UE vers UH

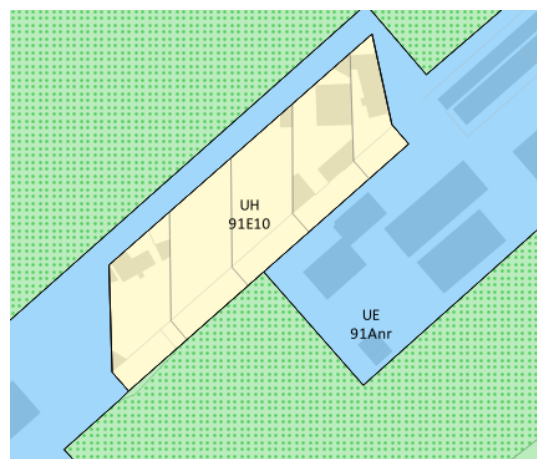
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Des habitations sont situées dans une zone UE (équipement) rue Henri Wallon. Le règlement ne correspond pas à l'usage réel et qui, surtout, bloque la rénovation des logements existants parcelles CE 0129 à CE0133. Le zonage est donc modifié rue Henri Wallon pour extraire les parcelles accueillant des habitations et les classer en zone UH91E10 (habitat pavillonnaire).

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

352

Modification du périmètre de zonage ZAC fraternité UC91B19

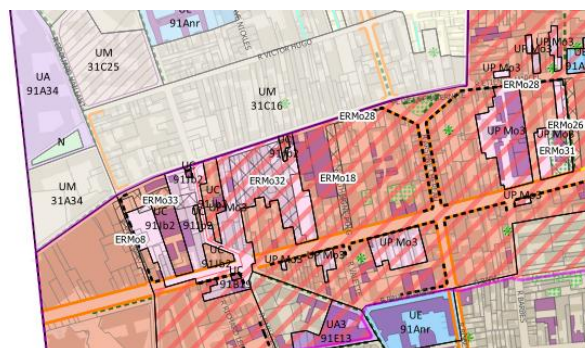
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Modification du zonage en UC91Jb2

Justification de la modification :

Le zonage actuel prévoit une densité trop importante

Redécoupage du secteur en 3 zones afin d'instaurer une progression de densités de la limite Parisienne au bas Montreuil faubourien.

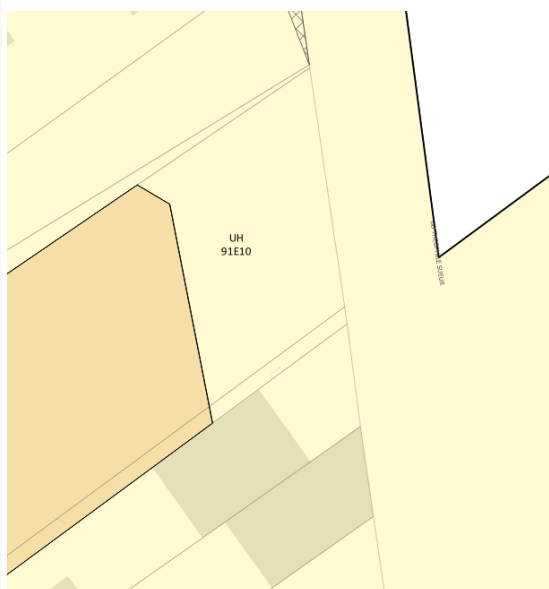
- maintien UC91B19 : îlots à l'Ouest de la rue Armand Carrel, façade urbaine le long du périphérique.
- reprise de la zone UC 91Jb2 à l'est de la rue Armand Carrel en transition avec la zone UM instaurée en M2.
- dans le périmètre de la ZAC UC 91jb2 sur les parcelles soumises à participation financière.

Modification des contours de la zone UR91E19 sur le secteur Théophile Sueur

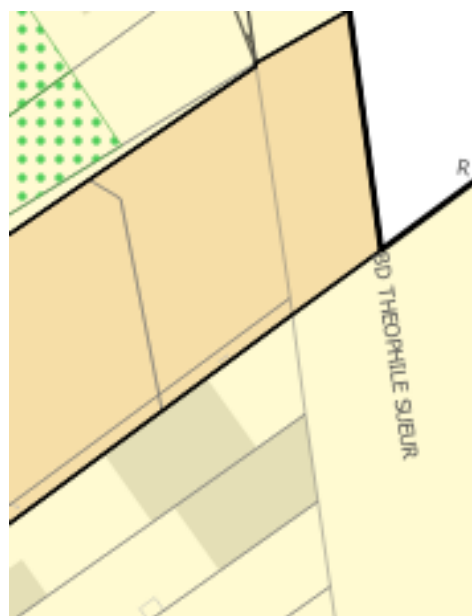
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

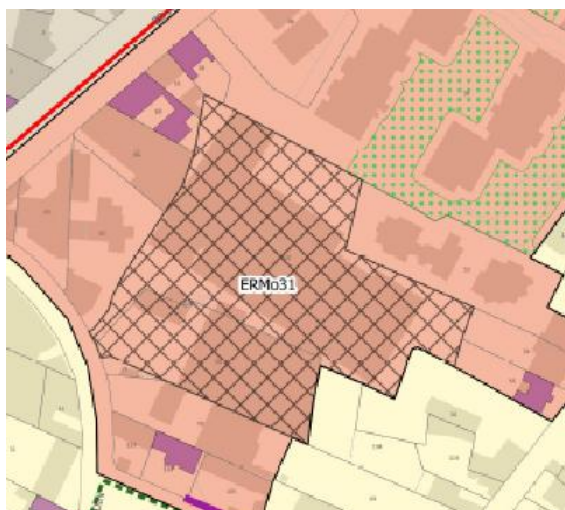
Un bâtiment est construit sur les parcelles CD0451 et CD0488. Or la parcelle CD0451 est en zone UH91E10. Afin de mettre en cohérence l'ensemble, il est proposé de mettre toute l'emprise du bâtiment, soit les parcelles CD0451 et CD0488, en UR91E19.

Supprimer l'emplacement réservé sur le site Baudin ERMo31

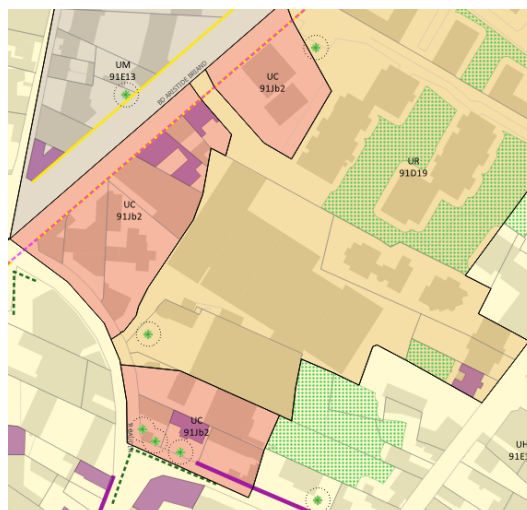
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Suppression de l'emplacement réservé car l'ERMo31 sur les parcelles P66 et P107.
L'ER était destiné à permettre la réalisation d'une école qui a été réalisée sur un autre site.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

386

Passage de zone UC en zone UM

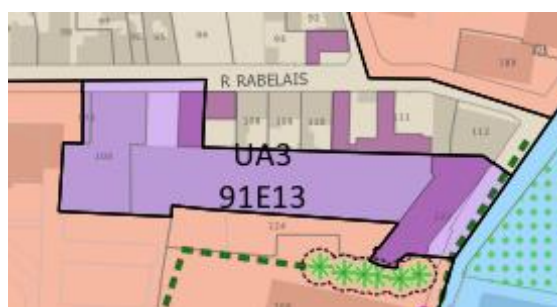
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Ilot Diderot :

Les parcelles répertoriées sont de petites parcelles qui comportent pour certaines des murs à pêches. Pour préserver ce patrimoine il est nécessaire de sortir de la logique de la bande principale et secondaire et de réduire la hauteur maximum autorisée.

Rabelais :

La parcelle est composée de petits collectifs donnant un linéaire très cohérent, à traiter comme le reste de la rue en zone UM91E13

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

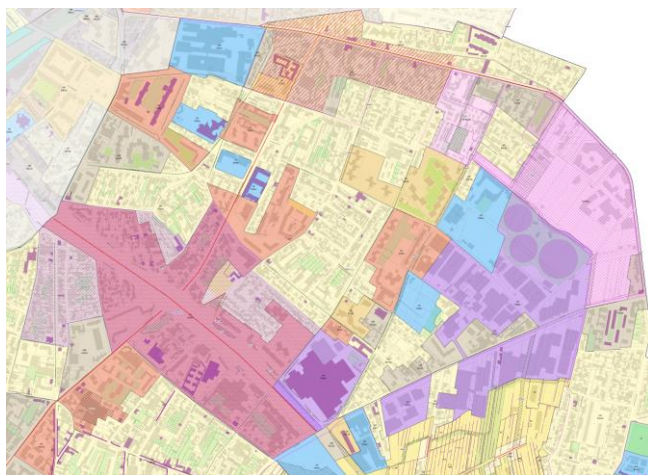
e. Les dispositifs graphiques et zonages

Modification du zonage du Haut Montreuil

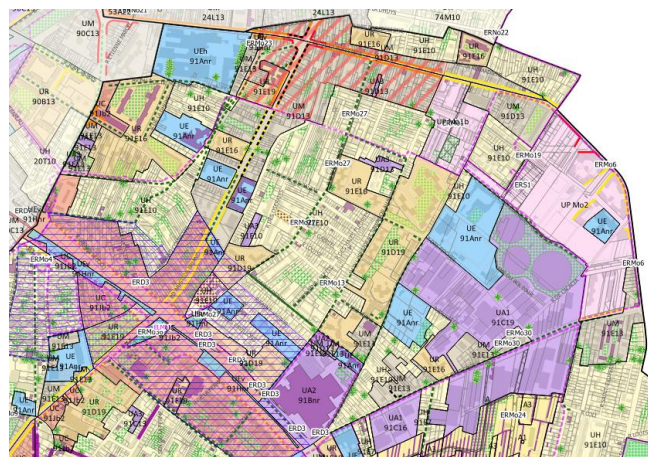
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

La modification du zonage Haut Montreuil entre T1 et M11 vise à mettre en cohérence les zones en fonction de l'existant et pour accompagner les axes principaux de transport et selon les gabarits :

- Classement en UR des grandes résidences présentant un « plan libre »,
- Suppression des délaissés de zone sur quelques parcelles,
- Mise en cohérence des dispositions le long du Boulevard Aristide Briand en UM91D13 (avec ajout d'un filet de hauteur en front de boulevard à R+4),
- Cohérence en cœur d'îlot UH 91E10 (second rideau par rapport aux axes principaux) – maintien du tissu résidentiel et pavillonnaire
- Mise en place du zonage d'espace vert urbain (UEv) permettant d'identifier les fonciers nécessaires à la mise en place de la bande plantée et ses élargissements sur les abords du T1. Ces espaces permettent de réaliser la couture des quartiers entre les parties nord et sud du tracé de l'ancienne autoroute et apportent des espaces verts de proximité aux habitants actuels et futurs des quartiers limitrophes.
- Création d'emplacements réservés. L'emplacement réservé est une servitude qui sert à réserver du foncier en vue de la réalisation d'équipements publics (espaces verts, voies, équipement public, etc.). En attendant la réalisation du projet, l'instauration d'un emplacement réservé limite la constructibilité des terrains qui ne peuvent plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.

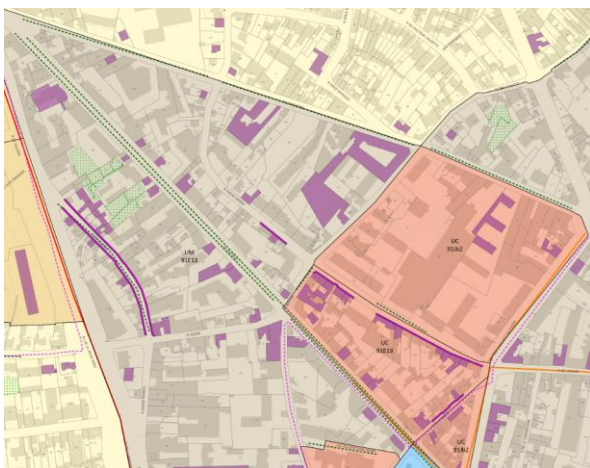
A cela s'ajoute un retravail des zones UR pour faire varier les indices implantation et hauteur selon les potentiels projets d'extension/surélévation opportuns.

Changement d'indice en zone UC pour supprimer la logique de bande d'implantation

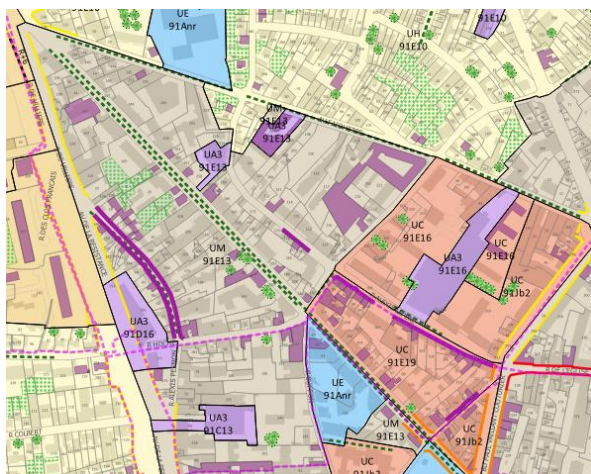
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Passage de UC91Jb2 à UC91E16

Justification de la modification :

Faidherbe/caillots/Lepere :

Cette partie de l'ilot est un urbanisme de plan libre. La logique de bande principale et secondaire n'est donc pas adaptée.

Suppression de l'ERMo21

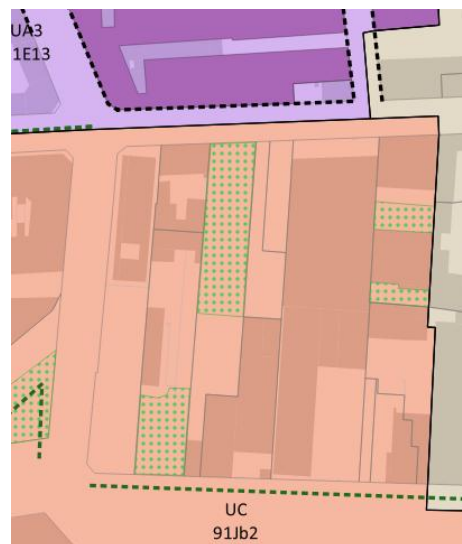
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

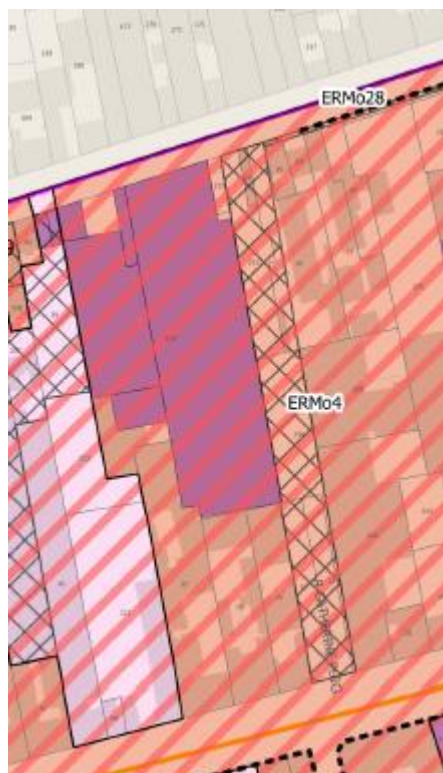
L'ERMo21 avait été mis en place pour réaliser un espace vert et étendre le jardin Django Reinhardt. Suppression de l'ERMo21 (sur les parcelles BG51,52,53,54,55,56,57) car le projet a été en partie réalisé et le foncier est maîtrisé.

Suppression de l'ERMo4

Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

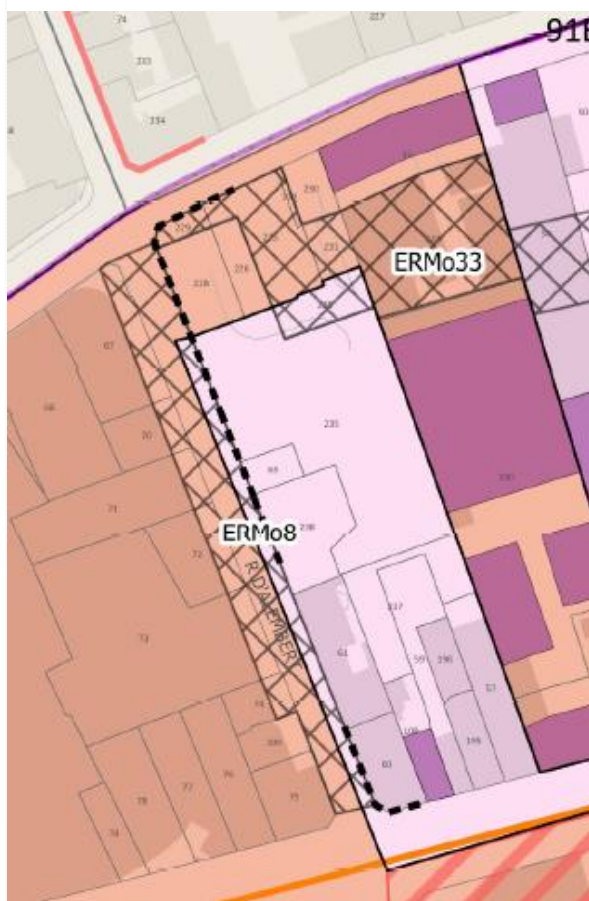
397

modification de zonage

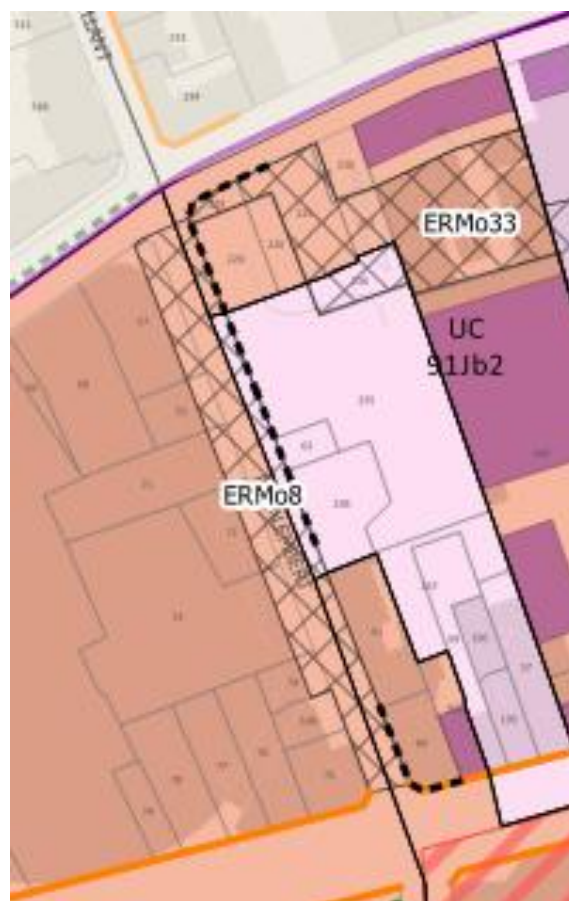
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



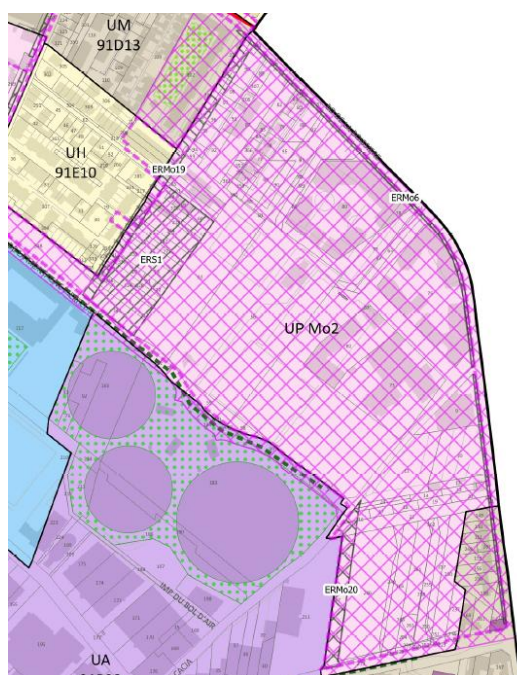
Justification de la modification :

Revoir le positionnement de la zone UP au niveau du secteur d'Alembert car le parcellaire a évolué sur le plan de la ZAC : parcelles AZ061, AZ060 et AZ108 sont reclassées en UC91Jb2.

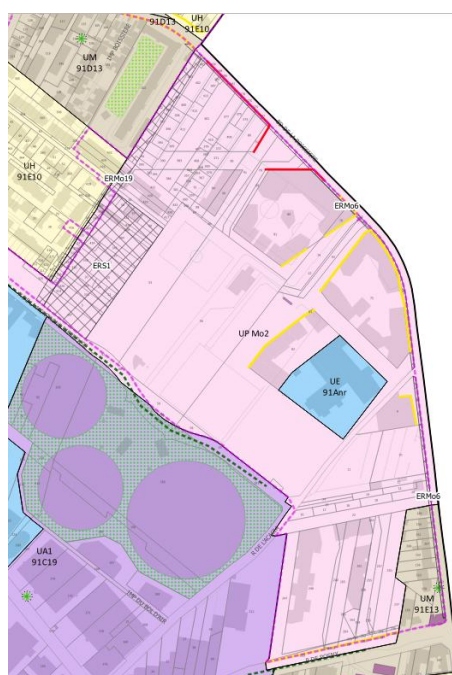
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

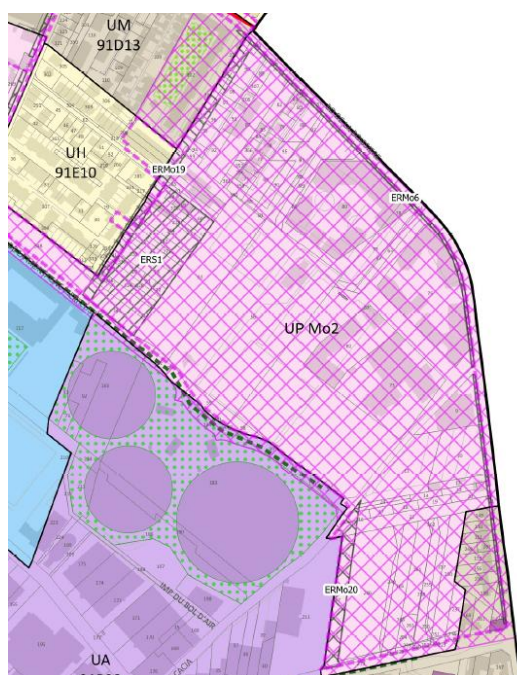
La programmation définie et la ZAC en voie d'achèvement, il est proposé de supprimer l'ER.

Suppression de l'Emplacement Réservé Mo20 la Montagne Pierreuse

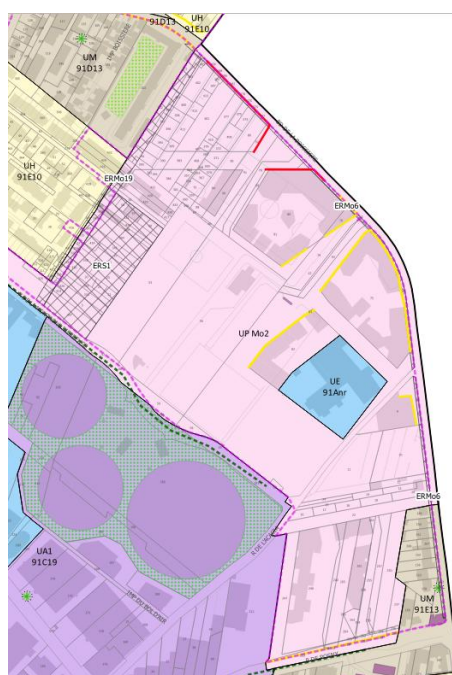
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

La voie rue de la Montagne Pierreuse ayant été aménagée l'ER est supprimé.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

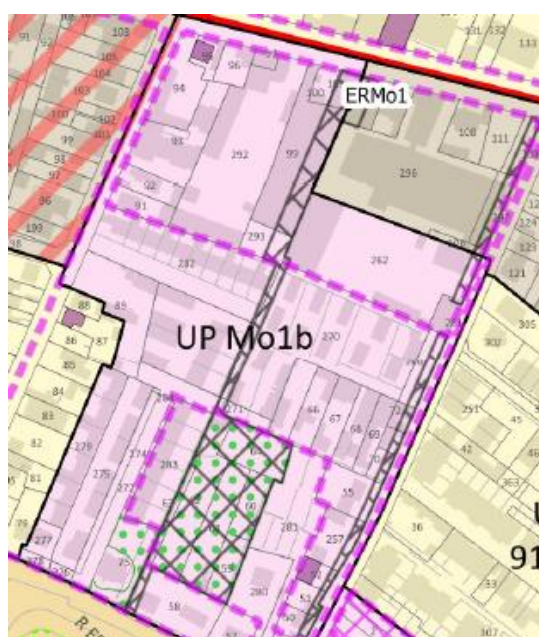
432

Modification de l'emplacement Réserve Mo1 Chemin îlot de Boissière

Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Le périmètre de l'ERMo1 est ajusté en retirant de l'emprise de l'ER celle des bâtiments existants : leur maintien ne porte pas atteinte à la réalisation d'un cheminement et leur mutation à moyen terme est peu probable.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

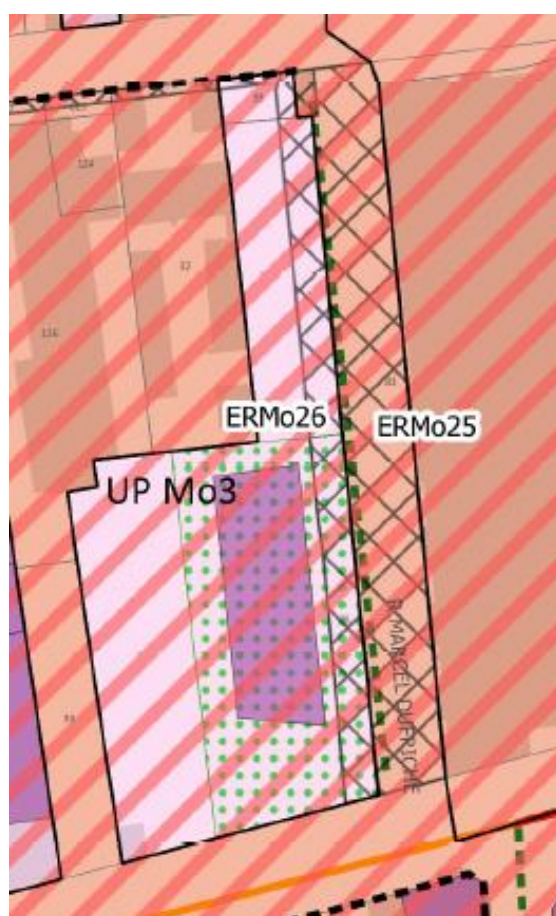
433

Faire apparaître l'emplacement Réservé Mo25 sur la carte de zonage M2 et M3

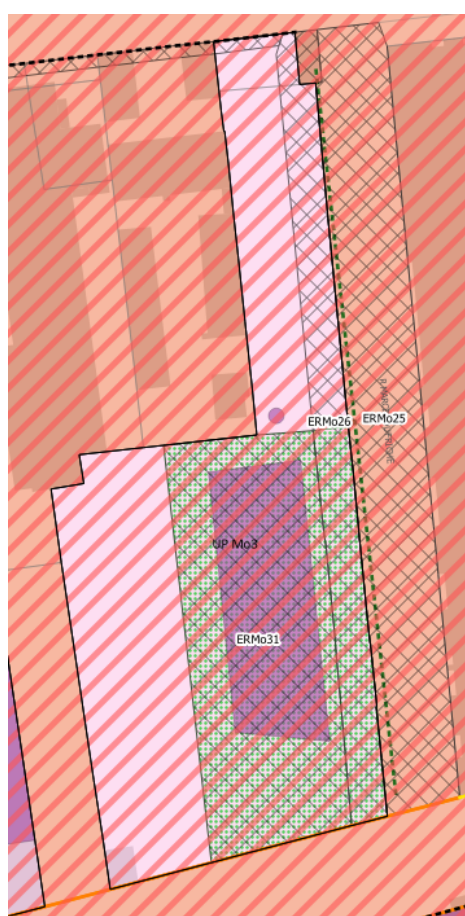
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Correction matérielle.

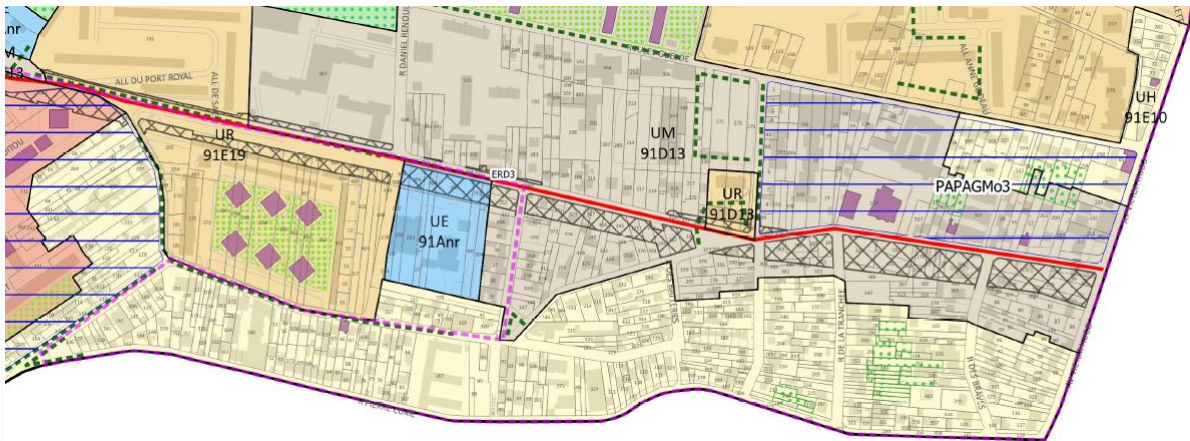
L'ERMo25 permettant la création d'une voie entre la rue de Paris et Etienne Marcel existe dans l'Atlas et la liste des ER de la M2 mais ne figure pas sur la carte de zonage. Il est ajouté.

Passage de parcelles en UM91D13 en zonage UH91D13

Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



**Passer en zonage UH91D13 les parcelles suivantes /
Rue de la tranchée (1-5)**

- CQ388
- CQ169
- CQ83

Rue des Braves / av Victor Hugo

- CQ84
- CQ85
- CQ364
- CQ237

Rue des Ruffins (89)

- C354
- CQ376

Rue de la Paix

- CR150
- CR372
- CR374

Justification de la modification :

Projet d'habitats spécifiques prévus sur ces sites

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

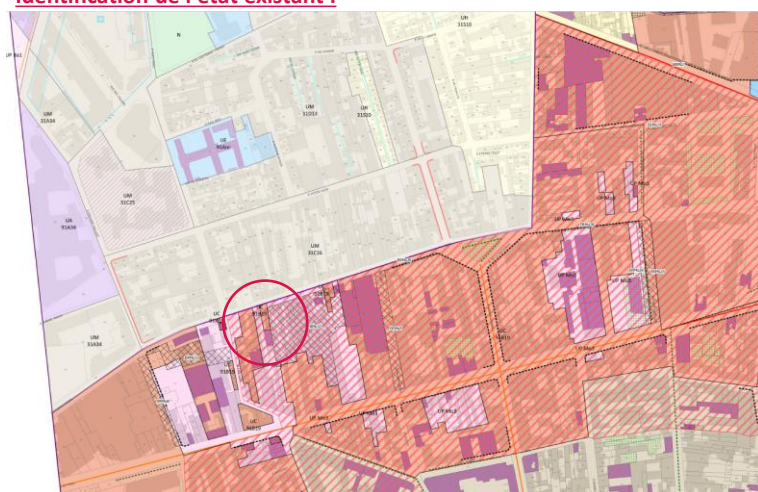
441

modification de zonage

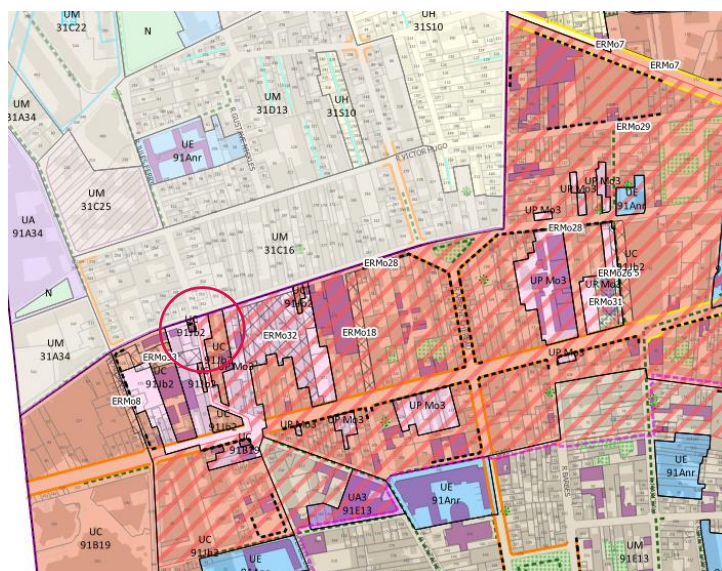
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Parcelle 207, rue Etienne Marcel, appartenant aujourd'hui à Habitat et Humanisme, secteur diffus
Secteur à inscrire en UPMo3 afin de permettre sa mutation dans la ZAC Fraternité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

421

Modification de l'ErMo9

Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Modification du périmètre de l'ERMo9 : sortie des parcelles V118, V 117, V114 et V200.

ER à destination d'un élargissement de voirie qui a été aménagé sur ces parcelles. On conserve cependant l'ER sur les parcelles V190, V99 et V229 car cet emplacement n'a pas encore muté et/ou le foncier n'a pas encore été acquis.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

422

Suppression de l'ERMo12

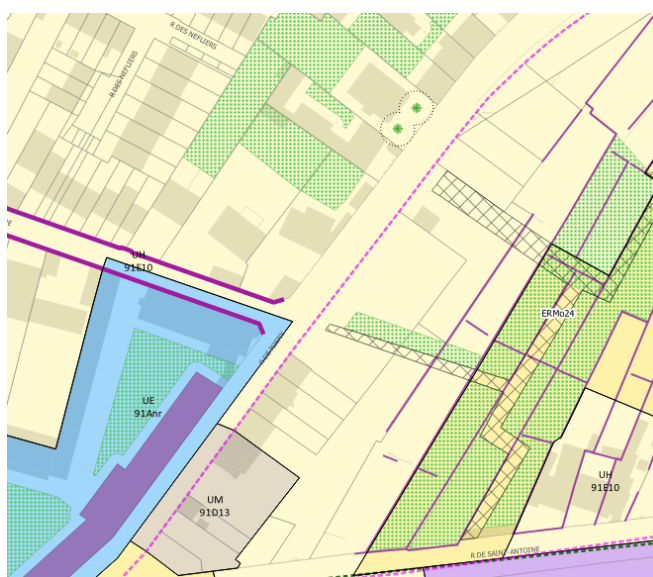
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

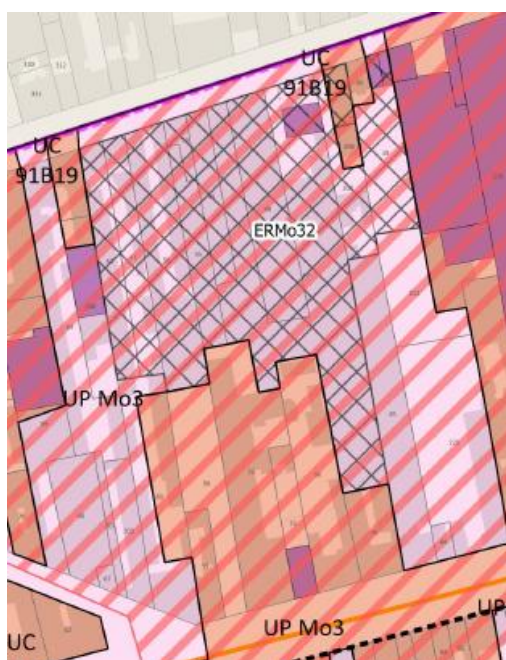
L'ERMo12 a été en partie réalisé sur le tronçon nord de la rue de Rosny, il est décidé de le supprimer afin de pouvoir préserver les habitations anciennes du tronçon sud. Ces dernières ont une qualité architecturale et historique et font l'objet de rénovation. Or, la réalisation complète de l'ERMo12 conduirait à leur démolition.

Modification de l'ErMo32

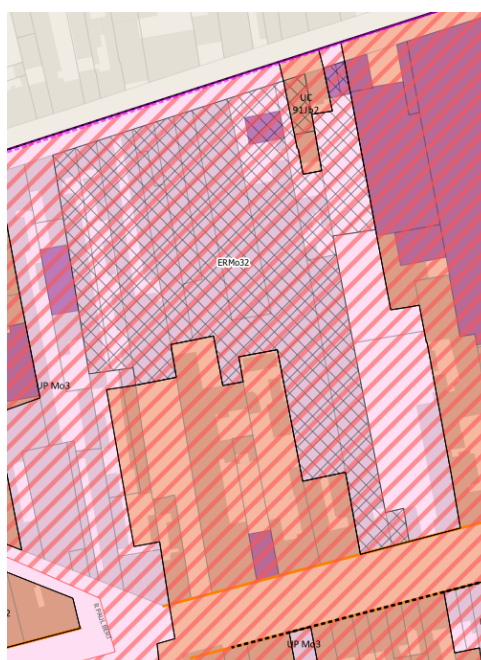
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Ajout des parcelles AY45 et AY44 au périmètre de l'ER.

L'ajout de ces deux parcelles au périmètre de l'ER permet de réaliser une voie traversante.

e. Les dispositifs graphiques et zonages

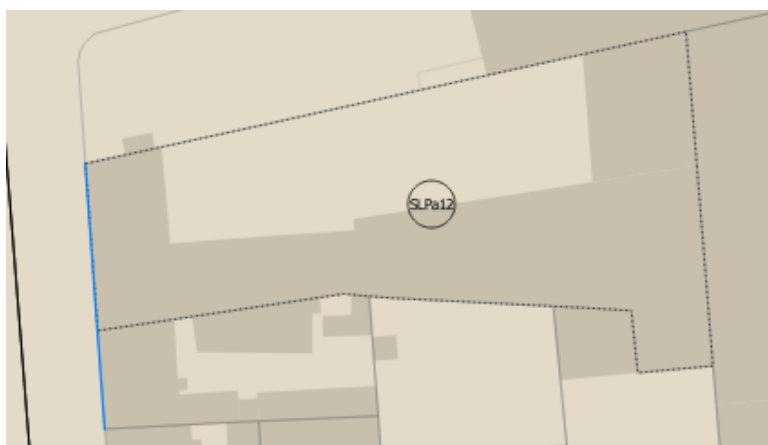
Suppression de la servitude de localisation SLPa12 ayant pour objet la création d'un équipement scolaire au bénéfice de la Commune.

555

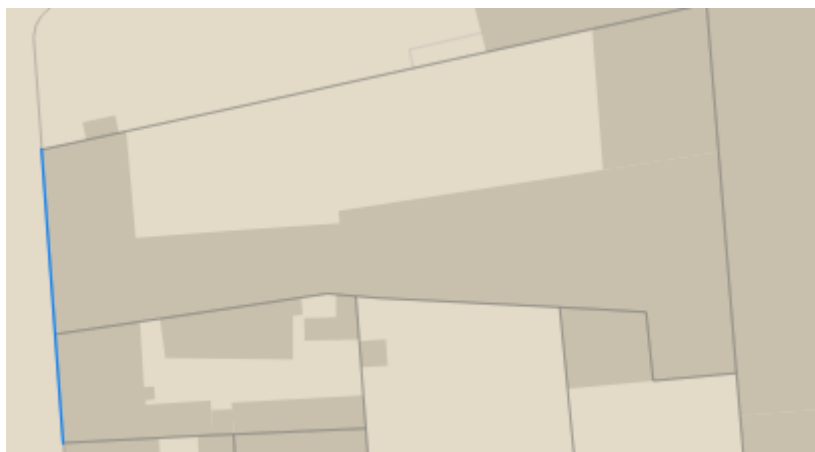
Pièce concernée et numéro :

- 6.9 Plan de zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

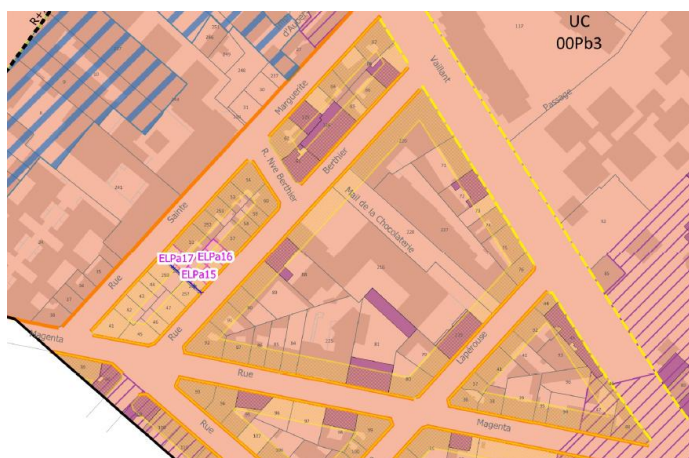
L'ER avait pour objet de permettre une extension de la cour d'école du groupement scolaire Georges Brassens qui n'est plus à l'ordre du jour.

Ajustement des bandes principales graphiques

Pièce concernée et numéro :

- 6.9 Plan de zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Toilettage des bandes graphiques principales afin de prendre en compte les derniers aménagements de l'espace public

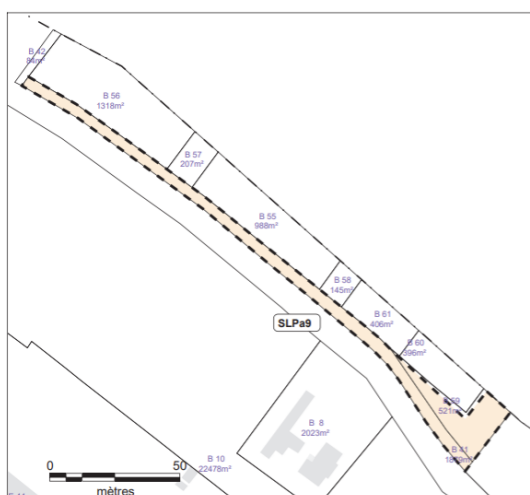
565

Ajustement des emprises graphiques

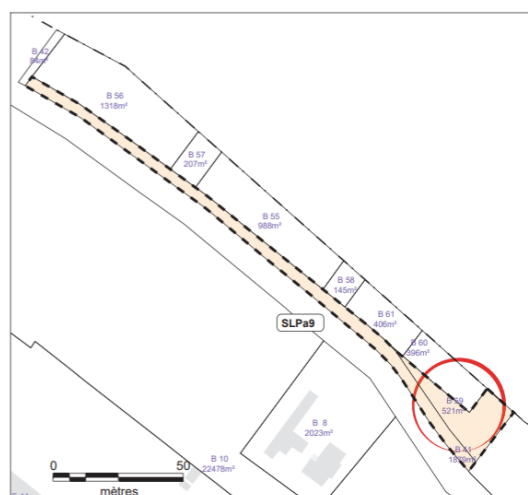
Pièce concernée et numéro :

- 6.9 Plan de zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Ajustement de l'emprise graphique au regard du découpage cadastral

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

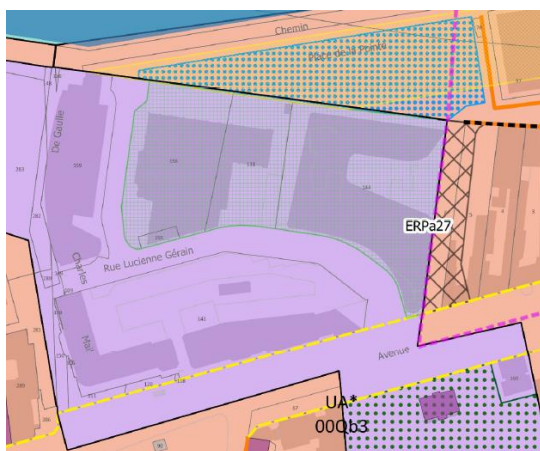
568

Suppression du Secteur d'implantation spécifique (Bâtiment Ricciotti réalisé)

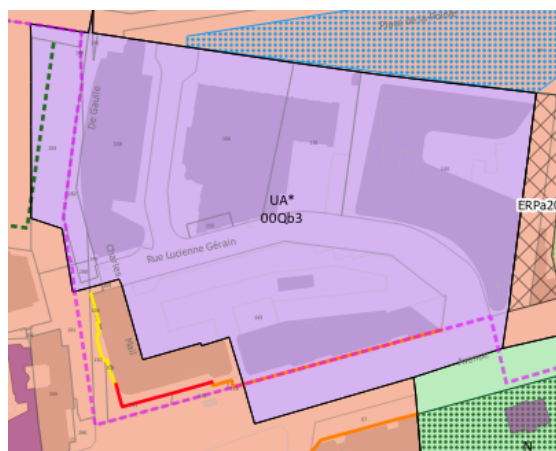
Pièce concernée et numéro :

- 6.9 Plan de zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Bâtiment réalisé sur cette emprise

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

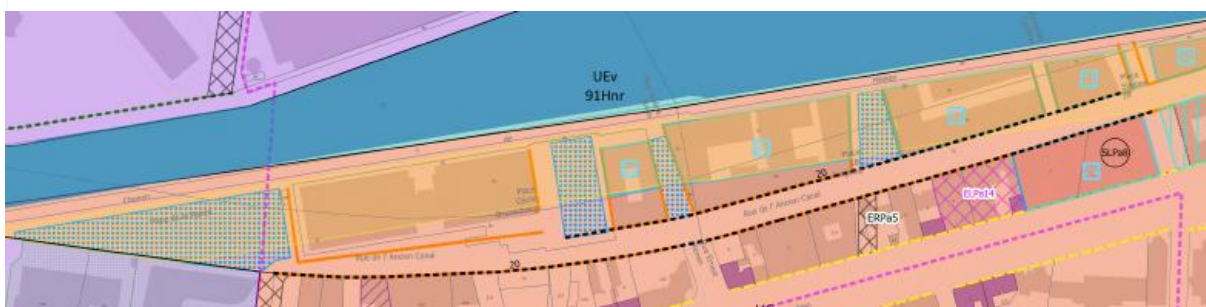
Suppression de la bande principale graphique et des secteurs de hauteur plafond sur les lots déjà réalisés sur la ZAC du Port

569

Pièce concernée et numéro :

- 6.9 Plan de zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Les lots ont été réalisés, ces dispositions n'ont plus d'utilité et sont donc supprimées du dispositif réglementaire.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

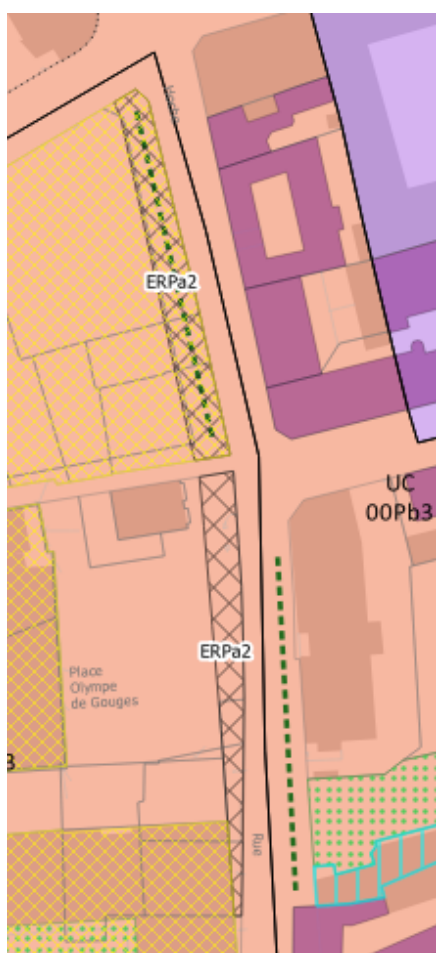
571

Suppression de l'emplacement réservé ERPa2

Pièce concernée et numéro :

- 6.9 Plan de zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Elargissement de voirie déjà réalisé

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

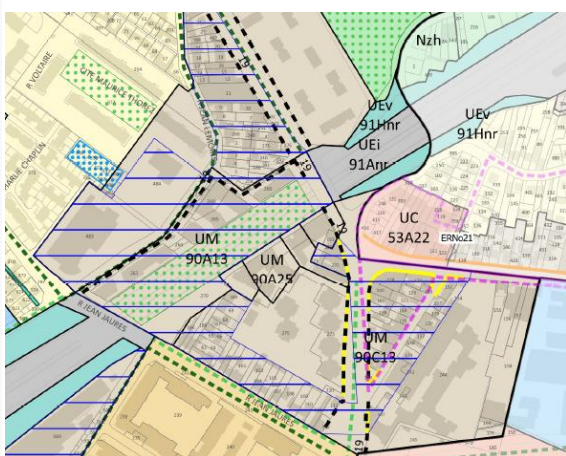
102

Modification du zonage

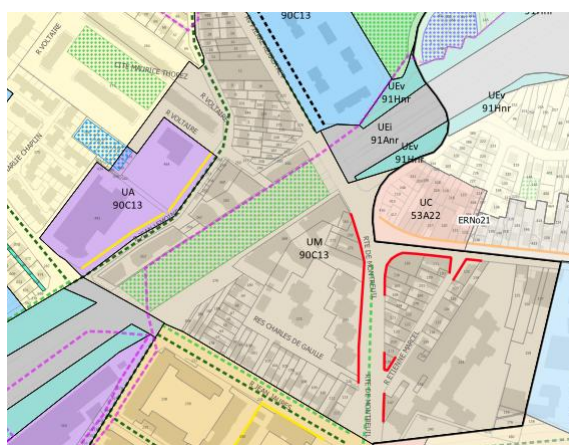
Pièce concernée et numéro :

- 6.10 Plan de zonage Romainville

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

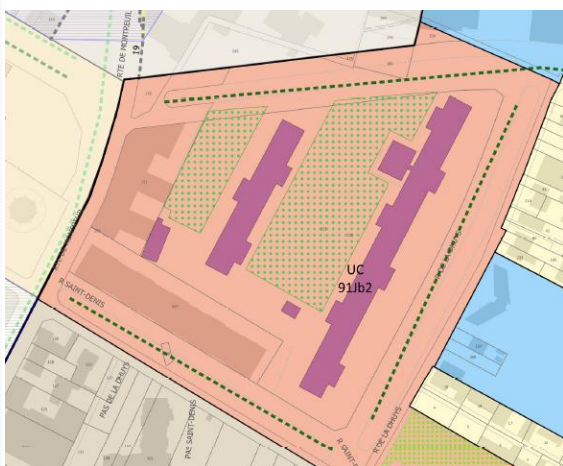
Uniformisation du zonage en lien avec le zonage voisin existant (UM 90 C 13)
Permet d'intégrer des objectifs de pleine terre plus ambitieux.

Ajout d'un « bâti ou ensemble de bâti ou monument historique »

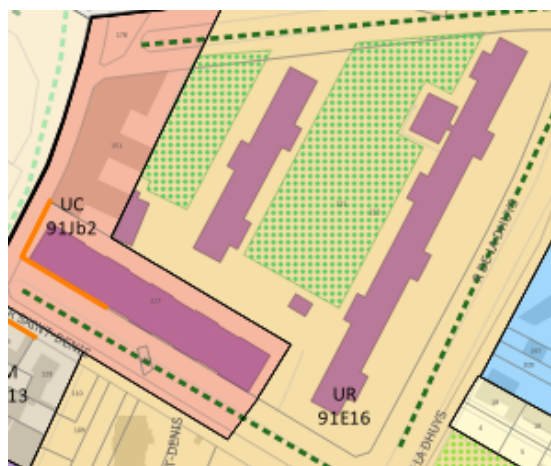
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Ajout du bâtiment qui accueille les commerces à l'ensemble de la résidence des Castors des Trois communes – rue Saint Denis parcelle N134.

Ce bâtiment fait partie de l'ensemble bâti des Castors « Groupe des 3 communes »

e. Les dispositifs graphiques et zonages

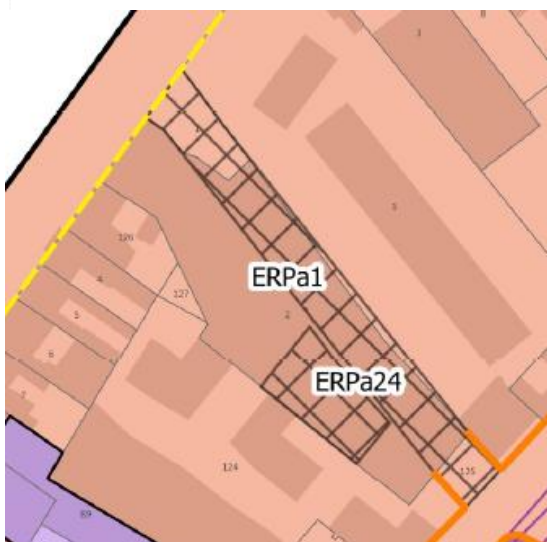
Modification de l'objet de l'emplacement réservé ERPa1 et création d'un filet de hauteur.

Suppression de l'ERPa24

Pièce concernée et numéro :

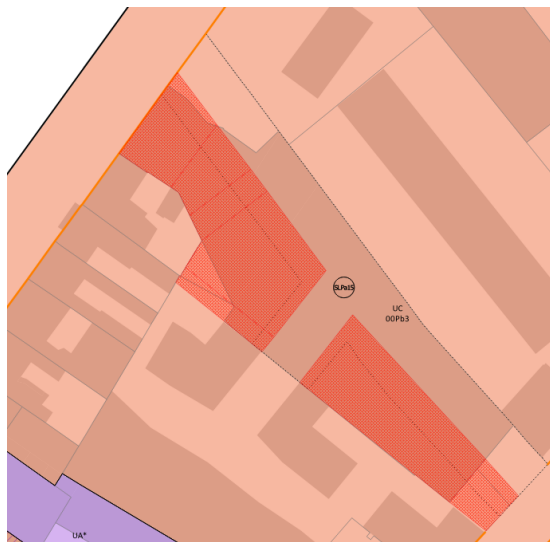
- 6.9 Plan de zonage Pantin

Identification de l'état existant :



ER pour prolongement de la rue Cartier Bresson entre la rue Gabrielle Josserand et la RD 932 (Avenue Jean Jaurès).
Emprise 12 m.

Proposition de modification en modification 3 :



ER pour création d'une voie piétonne d'une emprise de 12 m, dans le prolongement de la rue Cartier Bresson, entre la rue Gabrielle Josserand et l'avenue Jean Jaurès (RD 932).

Justification de la modification :

Modification de l'objet de l'emplacement réservé ERPa1 : Volonté de pacifier la voie et de prendre en compte le retour du CD93 sur l'impact d'une voie circulée à cet emplacement.

Création d'un filet de hauteur : Permettre la réalisation d'opération en tissu dense, au droit de la future desserte piétonne, et privilégiant la végétalisation des espaces privés

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

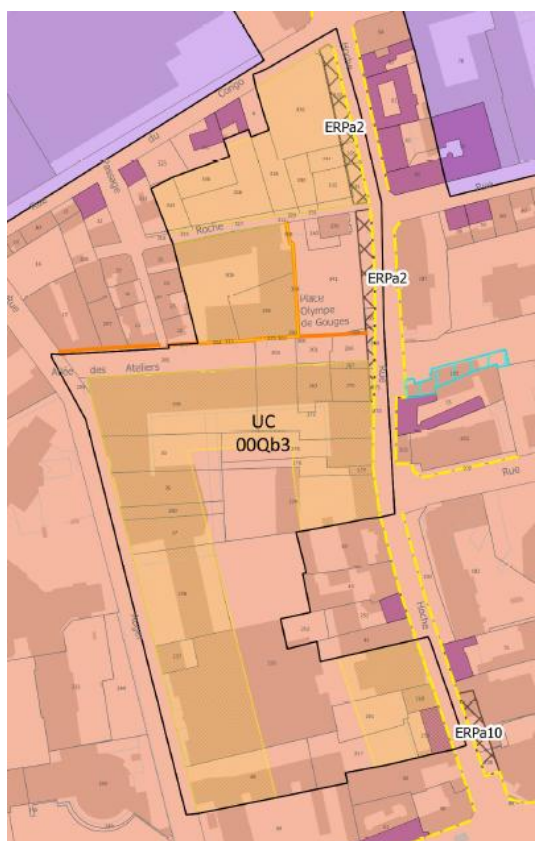
570

Hermès et ZAC Centre-Ville suppression Bande principale graphique

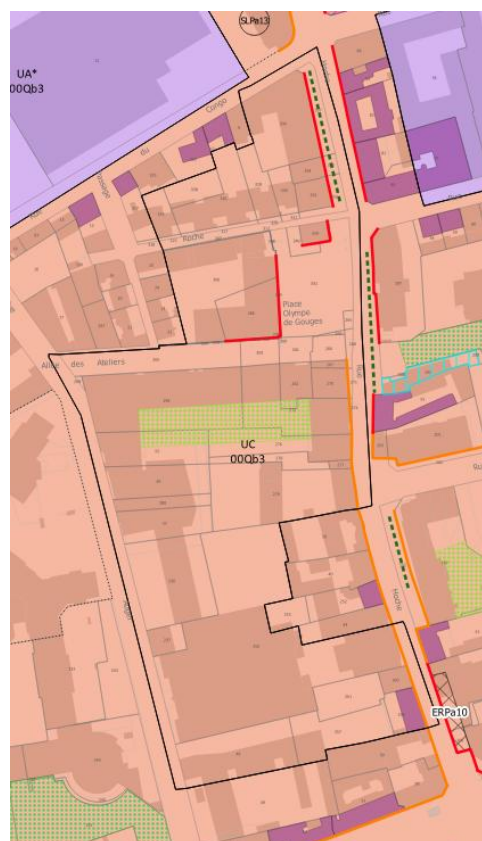
Pièce concernée et numéro :

- 6.9 Plan de zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

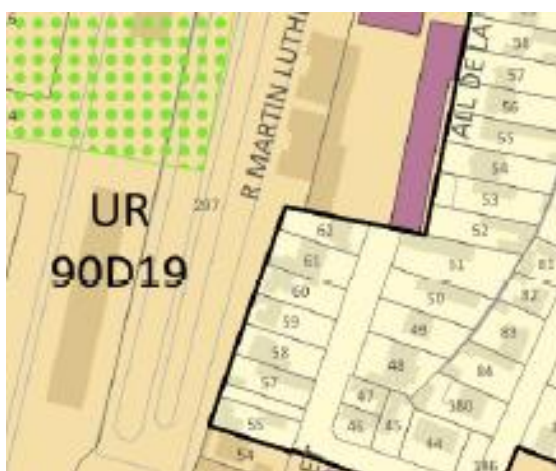
Opération réalisée.

Création d'un emplacement réservé

Pièce concernée et numéro :

- 6.4 Plan de zonage Bondy

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

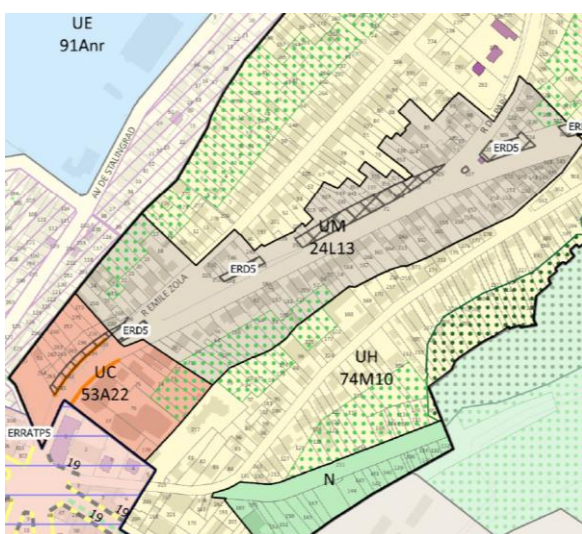
Cette modification soit permettre d'assurer le désenclavement du quartier Blanqui.

Ajustement du zonage pour une meilleure compatibilité avec l'OAP « Abords du T1 »

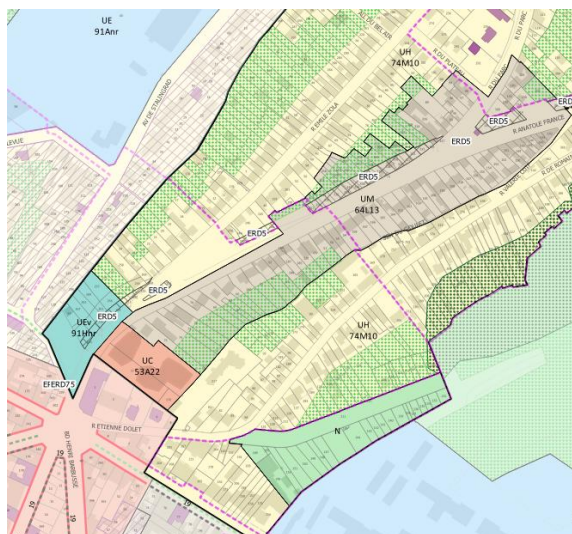
Pièce concernée et numéro :

- 6.8 Plan de zonage Noisy-le-Sec

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Le passage du zonage mixte (UM) en zonage secteur de préservation (UH) s'inscrit dans la volonté de préserver un tissu pavillonnaire dans la continuité du tissu existant et ce jusqu'à la place Carnot. Ce tissu pavillonnaire construit autour de sentes, avec des cœurs d'îlot végétalisés est un patrimoine à maintenir qui permet de souligner la géographie singulière de ce site.

Ces changements d'indice impliquent notamment une :

- Diminution de la hauteur maximale autorisée passant de 13m à 10m qui permet de maintenir une cohérence dans les volumétries bâties du coteau et de préserver les perspectives sur le grand paysage depuis le point haut de la rue Anatole France
 - Augmentation de la part de pleine terre et réduction de l'emprise bâtie dans les projets passant de :
 - o 80 % d'emprise au sol autorisée en bande principale (BP) à 50 % d'emprise au sol en bande principale.
 - o 15 % de pleine terre en bande principale et 70 % de pleine terre en bande secondaire à 25 % en bande principale et 70% en bande secondaire.
 - o 20 % de biotope en bande principal à 15 %. Cette diminution du coefficient de biotope s'explique par l'augmentation d'obligation en matière de pleine terre

Ajustement du zonage pour une meilleure compatibilité avec l'OAP « Abords du T1 »

Justification de la modification :

Le passage du zonage de centralité (UC) en zonage mixte (UM) permet de prolonger la cohérence urbaine de la rive est de la rue Anatole France et concentrer le zonage UC sur les parcelles les plus proches de la place Carnot pour marquer le rôle singulier de cette polarité.

Ces changements d'indice impliquent notamment une :

- Diminution de la hauteur maximale autorisée passant de 22 m à 13 mètres permettant de maintenir une cohérence dans les volumétries bâties du coteau et de préserver les perspectives sur le grand paysage depuis le point haut de la rue Anatole France
- Augmentation de la part de pleine terre et réduction de l'emprise bâtie dans les projets passant de :
 - o 80 % d'emprise au sol autorisée à l'échelle de la parcelle à la création d'une bande principale dont l'emprise au sol autorisée est de 80 % et dans la bande principale et 0% d'emprise au sol dans la bande secondaire permettant de protéger les cœurs d'îlots.
 - o 15 % de pleine terre à l'échelle de la parcelle à 15 % en bande principale et 70 % de pleine terre en bande secondaire
 - o 20 % de biotope à l'échelle de la parcelle à 20 % en bande principale

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, passage de l'indice 5 (Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul avec une distance minimum de 1 mètre et une distance maximum de 5 mètres) à l'indice 6 (Les constructions doivent être implantées en recul avec une distance minimum de 2 mètres. Les constructions doivent être implantées dans une bande principale de 15 mètres de profondeur).

- Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain, passage de l'indice 3 (règle implantation par rapport aux limites séparatives : sur au moins une des limites séparatives latérales et en retrait des autres limites retrait minimum : H/2 et 3 mètres / Règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain : distance minimum de H/2 et 6 mètres) à l'indice 4 (règle implantation par rapport aux limites séparatives : libre sur les limites latérales et en retrait des limites de fond de terrain. retrait minimum si vues : H/2 et 6 mètres, retrait minimum si absence de vues : H/4 et 3 mètres / Règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain : distance minimum si vue : H/2 et 8 mètres, si absence de vue : H/4 et 6 mètres).

Le changement d'indice garantit le retrait des constructions par rapport à la rue (indice 2 : Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul avec une distance minimum de 3 mètres, indice 6 : Les constructions doivent être implantées en recul avec une distance minimum de 2 mètres. Les constructions doivent être implantées dans une bande principale de 15 mètres de profondeur). Ce qui permet de préserver l'implantation en touche de piano du tissu existant et d'éviter un effet de front urbain qui fermerait les vues et banaliserait la qualité urbaine de ce secteur.

Les trois espaces paysagers protégés (EPP) permettent de maintenir et de protéger le caractère végétalisé des cœurs d'îlot permettant de lutter contre les îlots de chaleur et gérer l'eau de pluie à la parcelle, l'une des spécificités remarquables de ce secteur;

Les trois espaces paysagers protégés (EPP) permettent de maintenir et de protéger le caractère végétalisé des cœurs d'îlot permettant de lutter contre les îlots de chaleur et gérer l'eau de pluie à la parcelle, l'une des spécificités remarquables de ce secteur.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

131

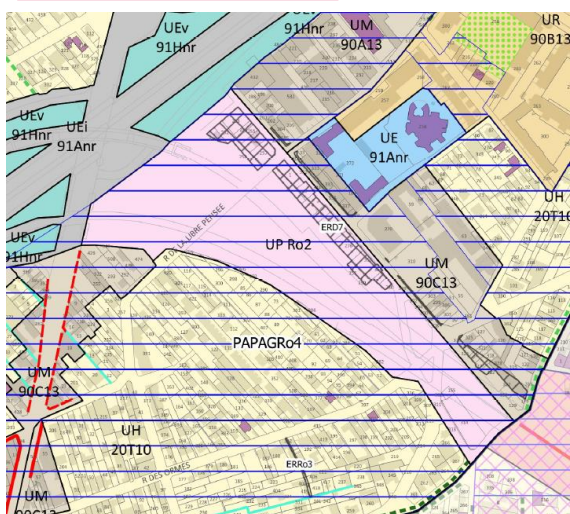
Romainville9
Courrier SPL
Ensemble

Ajustement du zonage pour une meilleure compatibilité avec l'OAP « Abords du T1 »

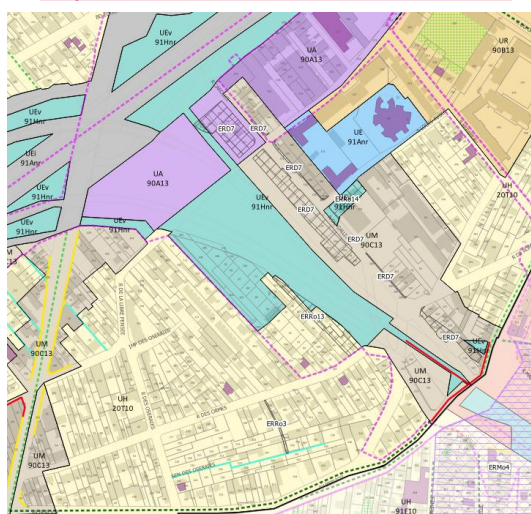
Pièce concernée et numéro :

- 6.10 Plan de zonage Romainville

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Le changement de zonage permet d'inscrire le cordon vert continu dans les documents d'urbanisme et de garantir sa mise en œuvre dans les projets à venir. Le changement de zonage permet l'identification et la non-constructibilité des fonciers qui seront mobilisés pour la création d'un parc d'environ 1,7 ha au niveau de l'échangeur. Le changement de zonage permet l'identification et la non-constructibilité des fonciers qui seront mobilisés pour la création d'un parc d'environ 1,7 ha au niveau de l'échangeur.

Le changement de zonage permet d'identifier et rendre inconstructibles des fonciers à mobiliser pour la création d'un parvis à destination des écoles voisines.

La mise en place d'un emplacement réservé s'inscrit dans la continuité du point 8 à savoir la mobilisation de foncier pour la mise en place d'un parvis à destination des écoles voisines. L'emplacement réservé est une servitude qui sert à réserver du foncier en vue de la réalisation d'un parvis. En attendant la réalisation du projet, l'instauration d'un emplacement réservé limite la constructibilité des terrains qui ne peuvent plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement. Le destinataire de l'emplacement réservé est la ville de Romainville

Le passage du zonage de centralité (UC) vers un zonage d'espace vert urbain (Uev) permet d'identifier les fonciers nécessaires à la mise en place d'un espace public au niveau du carrefour de la route de Romainville. Cet espace public s'inscrit dans la continuité des espaces publics mis en place autour de ce carrefour et qui accompagnent les rez-de-chaussée actifs.

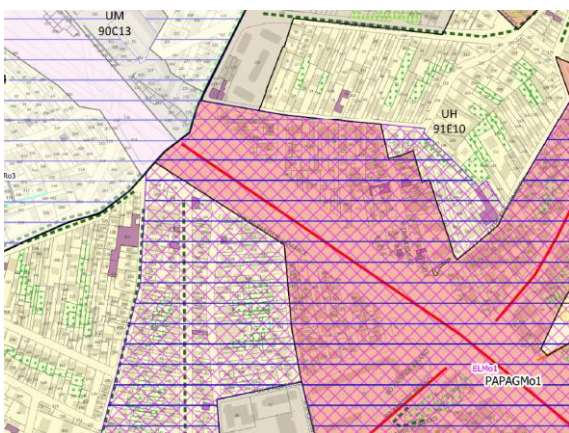
La modification de l'indice permet de garantir une hauteur maximale de 13 mètres des constructions afin de préserver des vues et garantir leur bonne intégration au grand paysage. Diminution de la hauteur : passage de l'indice b2 (19,5 mètres (R+5) en bande principale et 13.3 mètres (R+3) en bande secondaire) à l'indice 13 (13 mètres, R+3).

Les rez-de-chaussée situés à proximité de la route de Romainville devront accueillir des activités commerciales afin de constituer une polarité de proximité dans un secteur qui manque de commerces et de services.

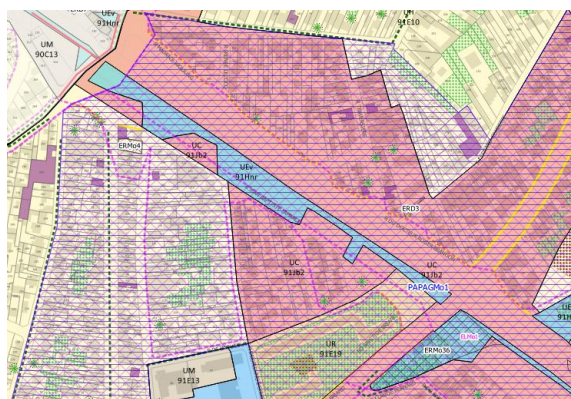
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

La mise en place du zonage d'espace vert urbain (UEv) permet d'identifier les fonciers nécessaires à la mise en place de la bande plantée et ses élargissements (le planter d'abord). Ses espaces permettent de réaliser la couture des quartiers entre les parties nord et sud du tracé de l'ancienne autoroute et apportent des espaces verts de proximité aux habitants actuels et futurs des quartiers limitrophes.

La mise en place de cet emplacement réservé permet de mobiliser un foncier pour l'installation d'un espace vert. L'emplacement réservé est une servitude qui sert à réserver du foncier en vue de la réalisation de la future centrale de mobilité et de la création d'un espace vert. En attendant la réalisation des projets, l'instauration d'un emplacement réservé limite la constructibilité des terrains qui ne peuvent plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement. Le destinataire de cet emplacement réservé est la ville de Montreuil.

Le changement de zonage permet la mise en place d'un espace public planté. Cet espace s'inscrit dans la continuité de la bande plantée. Cet espace est aujourd'hui occupé par du stationnement et il se situe à côté de jardins potagers.

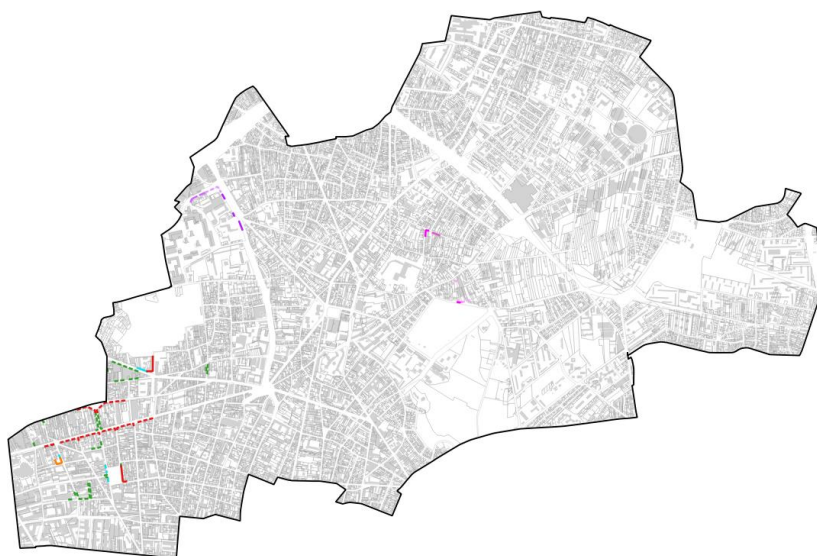
XXX

Evolution des filets de hauteurs

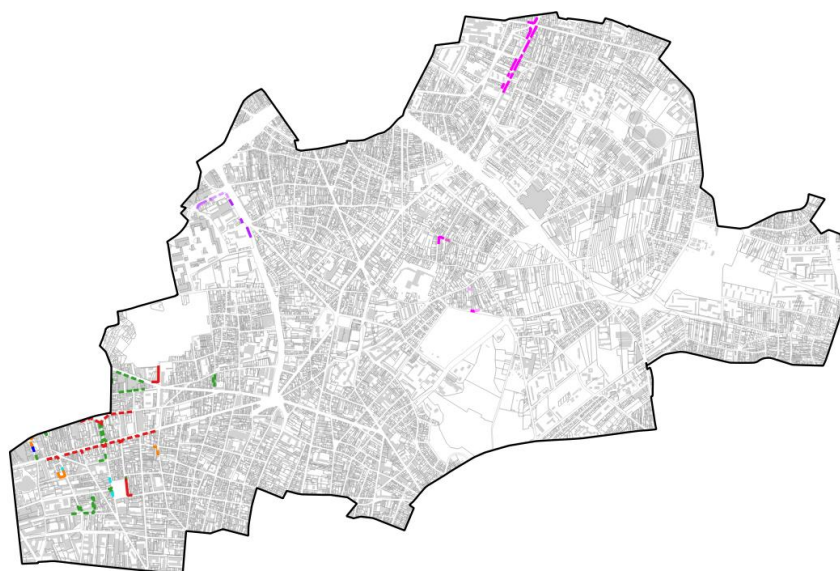
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan de zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Cette modification vise à assurer localement, notamment le long de certains axes, une gestion des hauteurs autorisées qui permette une meilleure insertion architecturale et paysagère dans l'environnement urbain.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

595

Création d'un plan masse et d'un emplacement réservé sur les parcelles C90 et C91 (1/5)

Pièce concernée et numéro :

- 6.5 Plan de zonage Pré Saint Gervais
- 6.5.b Plan masse

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Les parcelles concernées par l'emplacement réservé et le secteur à plan masse sont situées entre les rues André Joineau et Baudin, en secteur mixte à forte dominante d'habitat individuel et collectif. Entièrement imperméabilisées, elles sont composées de locaux consommateurs d'espace et de cours entièrement minéralisées, à usage de garage automobile, de stockage et de bureaux. La configuration des lieux n'offre pas de potentiel de renaturation. Certaines des activités présentes sur le site peuvent être source de nuisances pour le voisinage et pour le quartier selon la nature de l'exploitation. Sur le plan architectural, les bâtiments des 27-29 rue Joineau ne présentent pas d'intérêt particulier qui nécessiterait de les préserver ou de les mettre de valeur. A contrario, les constructions sont pauvres en façade et mal entretenues (présence de fissures). La parcelle étant traversante, la situation aux 13 et 15 rue Baudin est similaire, les bâtiments qui abritent le garage ne présentent pas d'aspect visuel remarquable, la structure est ordinaire et la période de construction post 70.

Les parcelles C90 et C91 sont dans le prolongement et à toute proximité du secteur de l'îlot de l'église faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (Parcelles B48, B47, B46, B155 (square), B43, B38, B39, B42, B187, B40, B41) et du cœur de Ville en cours de réaménagement.

Pièce concernée et numéro :

- 6.5 Plan de zonage Pré Saint Gervais
- 6.5.b Plan masse

Justification de la modification :

La création d'une voie piétonne végétalisée et entièrement ouverte au public répond à l'objectif de renforcer les liaisons entre les différents quartiers. En tant que voie secondaire, apaisée, sécurisée et plantée elle vient s'insérer dans le maillage viaire du cœur de ville en facilitant les flux piétons entre le quartier côté rue Baudin, à dominante résidentielle, comprenant une école publique ainsi que des entreprises tertiaires, et la rue André Joineau desservant le secteur marchand et le centre administratif du cœur de Ville.

Au-delà de cette volonté de créer un lien fonctionnel entre le quartier Baudin et le centre-ville, le projet participe aux objectifs de renaturation de la ville, de désimperméabilisation des sols et de requalification des espaces publics.

Dans une logique de renforcement et de restauration des continuités écologiques, cette nouvelle voie permet de faire un lien avec les différents supports de biodiversité qui l'entoure, notamment avec le square Allende et l'alignement d'arbres à l'angle des rue Baudin et Jacquard, favorisant la création d'un nouveau corridor écologique répondant aux objectifs de l'OAP « fil vert ».

L'îlot de l'église

Situé en continuité du cœur de ville à la croisée des axes principaux de la rue André Joineau et de la rue d'Estienne d'Orves, ce secteur occupe une position stratégique dans l'organisation urbaine et commerciale du Pré Saint-Gervais. Il regroupe des fonctions diverses avec :

- De petites unités d'habitat ancien ainsi qu'un entrepôt d'importance à l'échelle du secteur, un café-restaurant, deux banques
- L'église de la Sainte Famille insuffisamment valorisée
- Le square Allende, espace vert à l'échelle du quartier

Les orientations d'aménagement de ce secteur visent à :

- Réaménager et agrandir le square Allende en jardin (objet d'un emplacement réservé au profit de la commune)
- Préserver une percée visuelle sur l'église
- Requalifier la rue André Joineau ainsi que son angle avec la rue d'Estienne d'Orves
- Réaménager la rue Paul de Kock
- Développer un programme mixte de logements avec commerces en rez-de-chaussée

Les parcelles B 38 et B 39 sont aujourd'hui propriété de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France qui a la charge du remembrement. Les parcelles B155 (square), B43, B 42, B 46, et B 187 sont propriété de la Commune du Pré Saint-Gervais.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

595

Création d'un plan masse et d'un emplacement réservé sur les parcelles C90 et C91 (3/5)

Pièce concernée et numéro :

- 6.5 Plan de zonage Pré Saint Gervais
- 6.5.b Plan masse

Justification de la modification :

Le réaménagement du coeur de Ville

Situé au sud de la Ville et en continuité de l'îlot de l'église, le coeur de Ville du Pré Saint-Gervais regroupe le secteur marchand principal avec son marché couvert et ses nombreuses boutiques et restaurants, ainsi que des services publics tel que l'hôtel de Ville et le CCAS, la maison des associations gervaisiennes. Un réaménagement complet de l'espace public est en cours depuis l'îlot de l'église jusqu'à l'entrée de Ville côté porte du pré Saint-Gervais et sur les rues perpendiculaires Danton, Anatole France, Emile Augier. Il concerne la reprise de la chaussée, des trottoirs, du square Anatole France, de la place du Général Leclerc, de l'éclairage public et répond aux exigences suivantes :

- Pacification de l'espace public au profit des circulations douces et des modes de transport actif : piétonisation définitive d'une portion de la rue André Joineau, élargissement des trottoirs et modification des revêtements,
- Végétalisation de l'espace public par désimperméabilisation des sols, plantations d'arbres et de massifs.
- Mise en valeur des commerces et meilleure exploitation de l'espace public au bénéfice de terrasses
- Amélioration de l'accès au parking public rue Danton
- Mise en valeur de monument historique sur la place du Général Leclerc
- Développement les usages extérieurs : jeux d'enfants, mobilier urbain (transats, sièges, fontaine), ludothèque, marché, événements culturels

Mise en place d'un emplacement réservé pour la création d'une voie piétonne

Objectifs poursuivis

La création d'une voie piétonne végétalisée et entièrement ouverte au public répond à l'objectif de renforcer les liaisons entre les différents quartiers. En tant que voie secondaire, apaisée, sécurisée et plantée elle vient s'insérer dans le maillage viaire du coeur de ville en facilitant les flux piétons entre le quartier côté rue Baudin, à dominante résidentielle, comprenant une école publique ainsi que des entreprises tertiaires, et la rue André Joineau desservant le secteur marchand et le centre administratif du coeur de Ville. Au-delà de cette volonté de créer un lien fonctionnel entre le quartier Baudin et le centre-ville, le projet participe aux objectifs de renaturation de la ville, de désimperméabilisation des sols et de requalification des espaces publics. Dans une logique de renforcement et de restauration des continuités écologiques, cette nouvelle voie permet de faire un lien avec les différents supports de biodiversité qui l'entoure, notamment avec le square Allende et l'alignement d'arbres à l'angle des rue Baudin et Jacquard, favorisant la création d'un nouveau corridor écologique répondant aux objectifs de l'OAP « fil vert ».

Ainsi, l'ensemble des strates végétales seront développées afin, de favoriser le développement de la nature en ville en tant que support de biodiversité, et de participer à la lutte contre les îlots de chaleur : herbacée, buissonnante, arbustive et arborée. Ces différentes strates correspondent à des hauteurs de végétation différente qui permettent de garantir une diversité de milieux naturels et l'accueil d'une richesse de biodiversité. A cet effet, des arbres à moyen (hauteur à maturité supérieure à 8 mètres et inférieure à 15 mètres) et à grand développement (hauteur à maturité est supérieure ou égale à 15 mètres) seront plantés.

e. Les dispositifs graphiques et zonages

595

Création d'un plan masse et d'un emplacement réservé sur les parcelles C90 et C91 (4/5)

Pièce concernée et numéro :

- 6.5 Plan de zonage Pré Saint Gervais
- 6.5.b Plan masse

Justification de la modification :

Mise en place d'un secteur à plan masse

La réglementation du PLUi applicable sur les parcelles C90 et C91 (UA*09Rb7) autorise la mutation du site en renouvellement urbain, notamment en termes d'emprise, d'implantation et de hauteur :

- Construction à l'alignement de la voie.
- 100 % d'emprise au sol sur une bande de profondeur de 20 mètres depuis les voies, 40% au-delà.
- Hauteur de 16 mètres soit un nombre de niveau équivalent à R+4 sur une bande de profondeur de 20 mètres depuis les voies et 9 mètres soit un nombre de niveau équivalent à R+2 au-delà.
- Pleine terre : 15% à la parcelle, 30% en bande secondaire
- Coefficient de biotope : 20 % à la parcelle

La création d'une voie ouverte au public a pour effet de modifier l'ordonnancement de nouvelles constructions dans le cadre d'un projet immobilier en renouvellement urbain par rapport aux règles actuelles. La municipalité entend encadrer et adapter les règles d'implantation, de distance et de hauteur de manière précise afin de tenir compte à la fois, du tissu urbain du quartier et des parcelles voisines, et des objectifs de l'emplacement réservé.

La mise en place d'un secteur à plan masse permet ce niveau de précision.

Le secteur de plan masse s'accompagne d'une modification du règlement : La modification du zonage des parcelles en l'intégrant à la zone UM permettra d'adapter la programmation à une zone mixte. Le logement sera autorisé sur la voie piétonne par ajout d'un linéaire spécifique avec retrait depuis le futur espace public permettant la création d'espace extérieur et de garantir l'intimité entre espace privatif et public.

Il respecte l'ensemble des axes du PADD, répond à plusieurs déclinaisons thématiques de chaque axe. Le projet tiendra compte des obligations/recommandations présentes dans les différentes opérations d'aménagement et de programmation thématiques (OAP) :

- Affirmer les mixités fonctionnelles et les diversités de forme de l'habitat,
- valoriser et développer les qualités architecturales, paysagères et urbaines dans les projets.
- intégrer la nature en ville et la biodiversité dans la conception urbaine

Qualité et diversité de l'Habitat

Les règles communes du PLUi s'appliqueront au nouveau zonage, notamment en termes de mixité des typologies et de qualité de l'habitat définie par l'OAP habitat (répartition des typologies, surface minimum, orientation des logements), et de mixité sociale, permettant une nouvelle offre répondant aux besoins de diverses populations.

Qualité architecturales, paysagères et urbaines

Ce secteur à plan masse a également pour objectif d'assurer la mutation du site vers une forme urbaine plus adaptée à son environnement de proximité.

L'implantation et les hauteurs des bâtiments prévus tiennent compte des formes urbaines avoisinantes, de la présence de bâtiments voisins adossés ou en retrait des limites séparatives, de leur exposition ou encore de la configuration des parcelles. Le projet veille ainsi à une implantation équilibrée des bâtiments et un épannelage des hauteurs entre le R+1 et le R+4 afin d'accompagner les formes urbaines présentes sur les parcelles voisines et particulièrement en limites séparatives.

Par ailleurs, les perspectives visuelles et paysagères de la voie nouvelle sont renforcées par le travail sur des hauteurs diverses des bâtiments, leur implantation, leur rythme et leur séquence architectural, en favorisant les cônes de vue en coeur de parcelle depuis et vers l'espace public.

595

Création d'un plan masse et d'un emplacement réservé sur les parcelles C90 et C91 (5/5)

Pièce concernée et numéro :

- 6.5 Plan de zonage Pré Saint Gervais
- 6.5.b Plan masse

Justification de la modification :

Nature en Ville

Afin de répondre aux ambitions de performance énergétique et de renaturation portée par le PLUI, les futurs bâtiments seront structurés autour de jardins privés aussi végétalisés et plantés d'arbres à moyen et grand développement, ainsi que de zone tampon comprenant de nombreuses haies végétales avec la nouvelle voie piétonne.

Les règles de la zone en matière de nature en ville s'appliqueront (pleine terre, plantation et coefficient de biotope). Le secteur de plan masse régleme en revanche de manière précise la végétalisation de l'ensemble des toitures ainsi qu'un minimum de 30cm de terre végétale pour permettre la plantation par graminées, vivaces et petits arbustes, répondant aux besoins d'une pluralité d'espèces faunistiques et floristiques. Ces plantations permettront également de garantir une mise à distance des accès en toiture terrasse par rapport aux limites séparatives.

Par ailleurs, une mention spécifique est ajoutée dans les différentes parties du règlement écrit.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

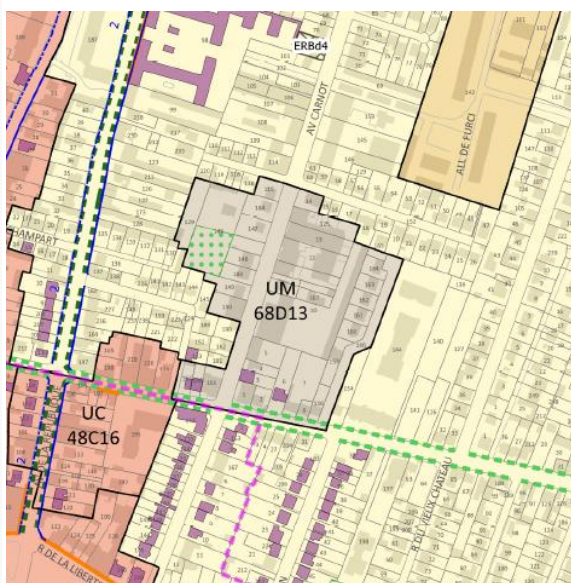
593

Changement de zonage de UM à UH

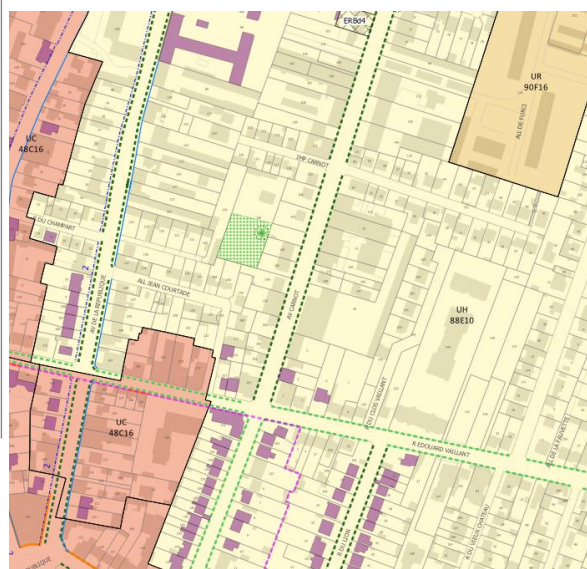
Pièce concernée et numéro :

- 6.4 Plan de zonage Bondy

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Préservation du pavillonnaire dans la continuité de la modification N°2 du PLUi.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

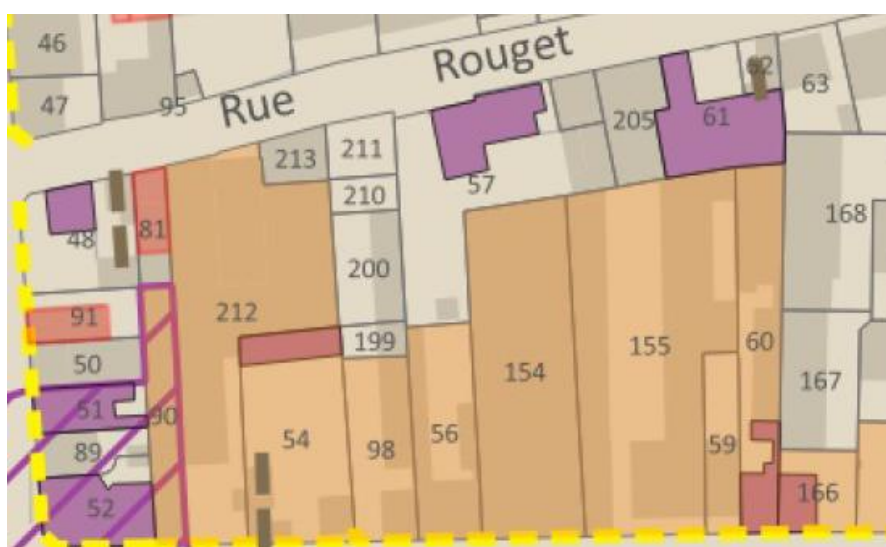
XXX

Création de secteurs de hauteurs

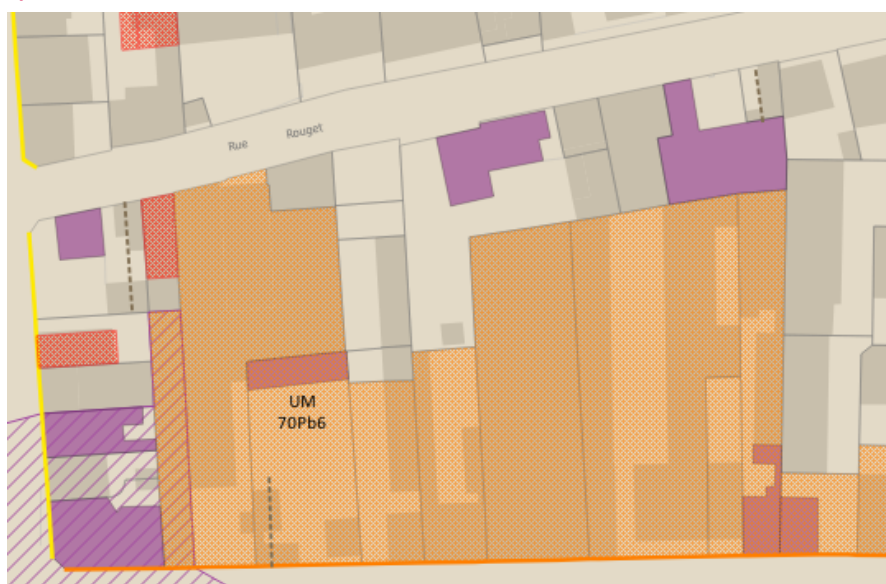
Pièce concernée et numéro :

- 6.9 Plan de zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Création d'une volumétrie alternative permettant de créer une double attique sur la partie accession de l'opération

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

XXX

Modification du périmètre de l'ensemble bâti

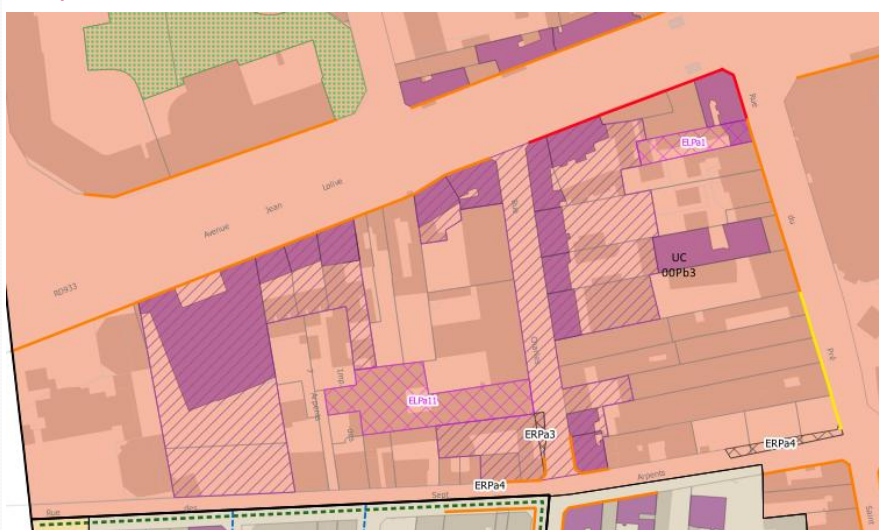
Pièce concernée et numéro :

- 6.9 Plan de zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Le périmètre est ajusté à la marge afin de corriger une erreur matérielle sur deux parcelles.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

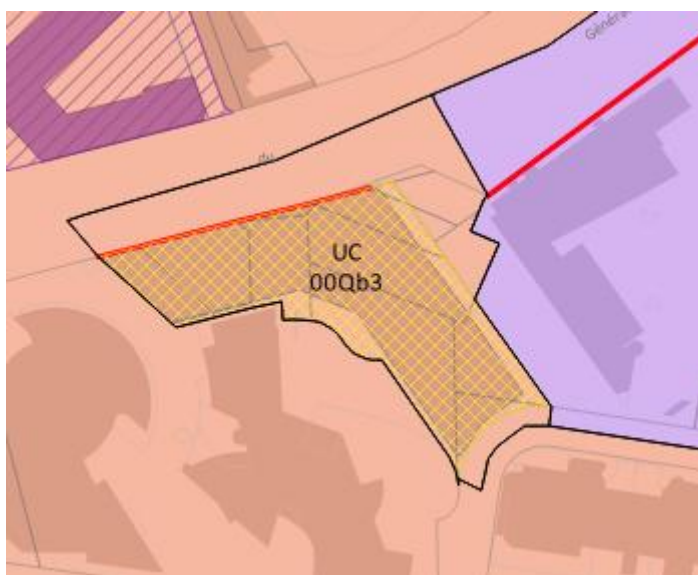
XXX

Suppression bande principale graphique

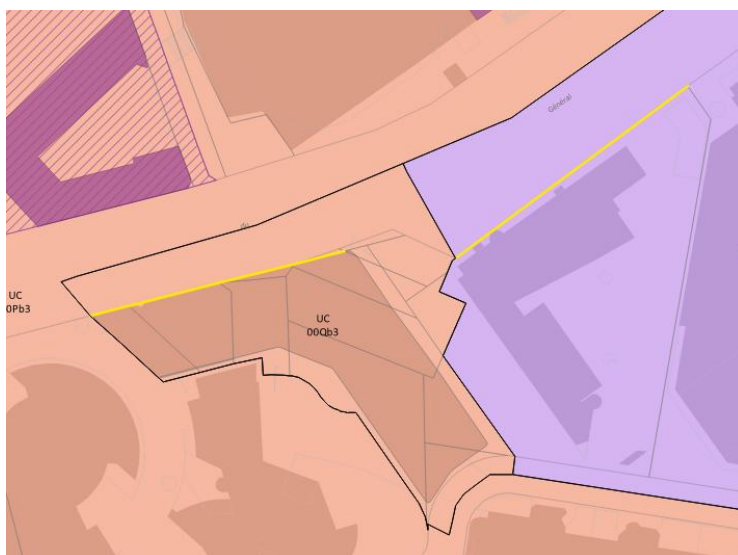
Pièce concernée et numéro :

- 6.9 Plan de zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

La bande graphique est supprimée, le projet ayant été réalisé.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

609

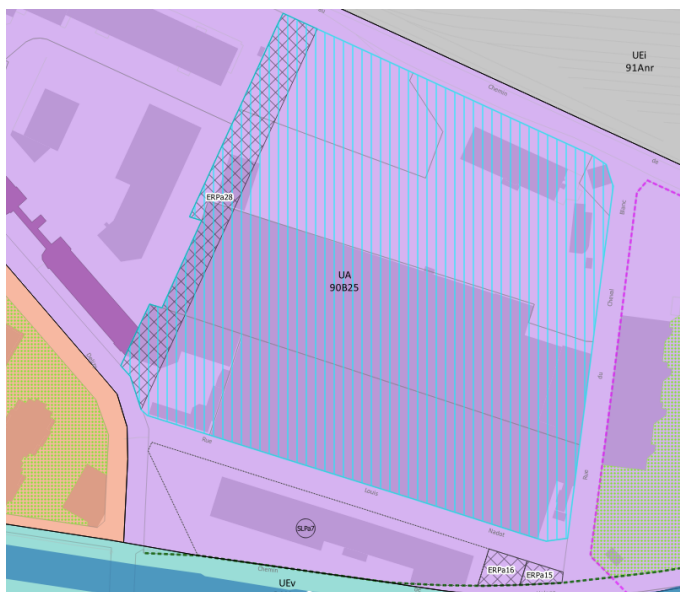
Création d'une zone UP

Pantin36

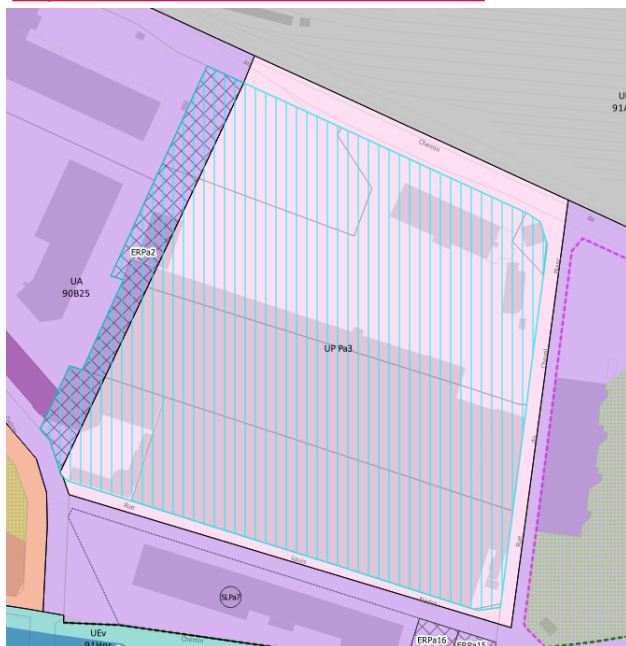
Pièce concernée et numéro :

- 6.9 Plan de zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Création d'une zone UPPa3 dédiée à l'emprise de l'opération des Grandes Serres, permettant d'autoriser la sous-destination hébergement tout en limitant son développement en termes de surface.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

Romainville

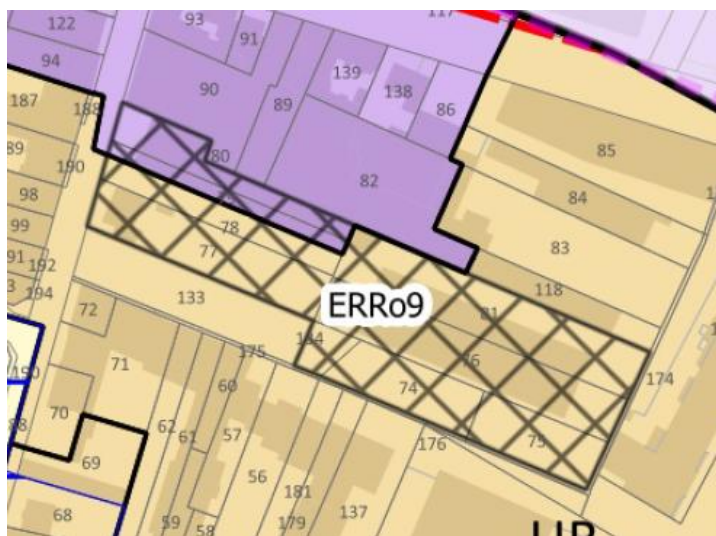
3

Modification de l'emplacement réservé ERRo9

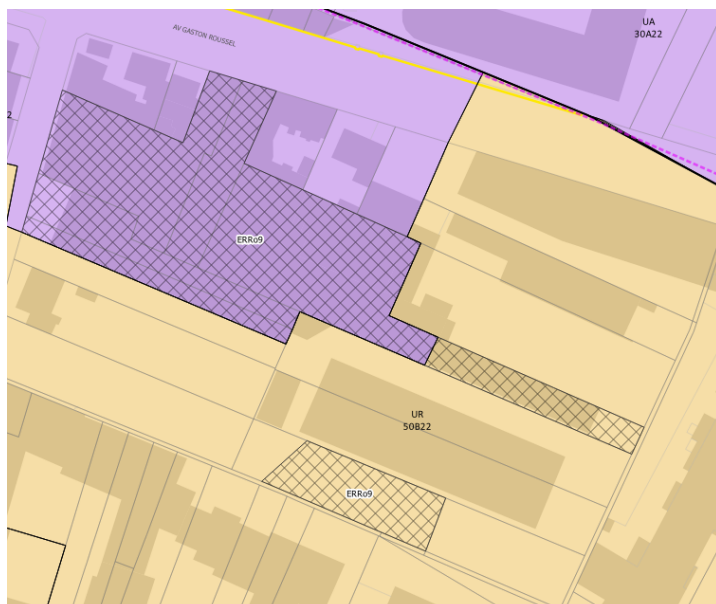
Pièce concernée et numéro :

- 6.10 Plan de zonage Romainville

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

L'emprise de l'emplacement réservé est ajusté aux besoins du projet.

Changement de zonage de UM à UH

Pièce concernée et numéro :

- 5. Règlement

Identification de l'état existant :

Implantation spécifique au droit d'une emprise publique accueillant des parcs, squares ou jardins publics

Sur les linéaires « Implantation spécifique au droit d'une *emprise publique* accueillant des parcs, squares ou jardins publics » identifiés sur le document graphique, les constructions peuvent s'implanter au droit des parcs, squares ou jardins publics. En cas de superposition d'un "filet de hauteur maximale autorisée" et d'une "implantation spécifique au droit d'une emprise publique accueillant des parcs, squares ou jardins publics", figurant au plan de zonage, le projet devra intégrer un attique en recul de 2,50 mètres minimum au dernier niveau de la construction.

Proposition de modification en modification 3 :

Implantation spécifique au droit ~~d'une emprise publique accueillant~~ des parcs, squares ou jardins publics

Sur les linéaires « Implantation spécifique au droit d'une *emprise publique* accueillant des parcs, squares ou jardins publics » identifiés sur le document graphique, les constructions peuvent s'implanter au droit des parcs, squares ou jardins publics. ~~En cas de superposition d'un "filet de hauteur maximale autorisée" et d'une "implantation spécifique au droit d'une emprise publique accueillant des parcs, squares ou jardins publics", figurant au plan de zonage, le projet devra intégrer un attique en recul de 2,50 mètres minimum au dernier niveau de la construction.~~

Justification de la modification :

Suppression d'une règle qui n'est plus utile.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

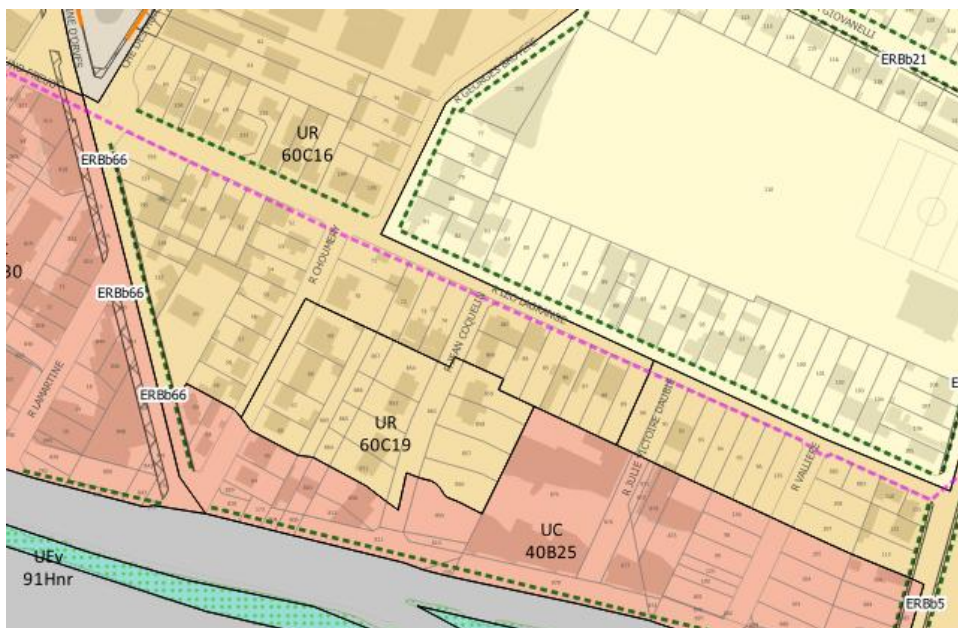
Bobigny7

Redélimitation de la zone UR60C16

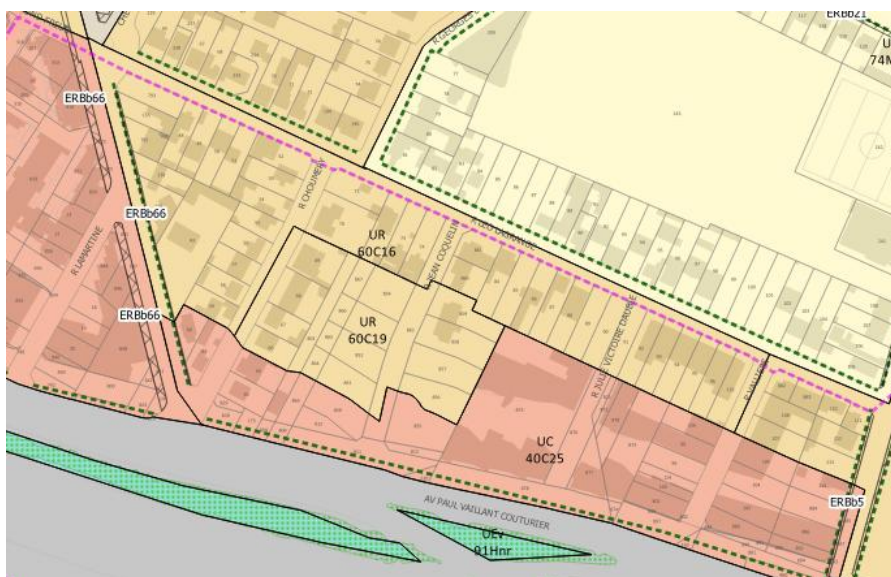
Pièce concernée et numéro :

- 6.3 Plan de zonage Bobigny

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Re-délimitation de la zone UR60C16 afin d'améliorer l'indice de nature en ville et d'étendre des règles permettant une transition plus douce avec la zone pavillonnaire voisine.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

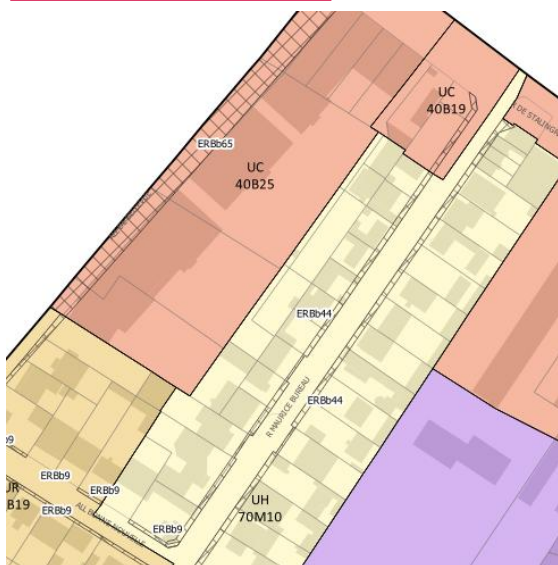
Bobigny9

Ajustement d'emplacement réservé

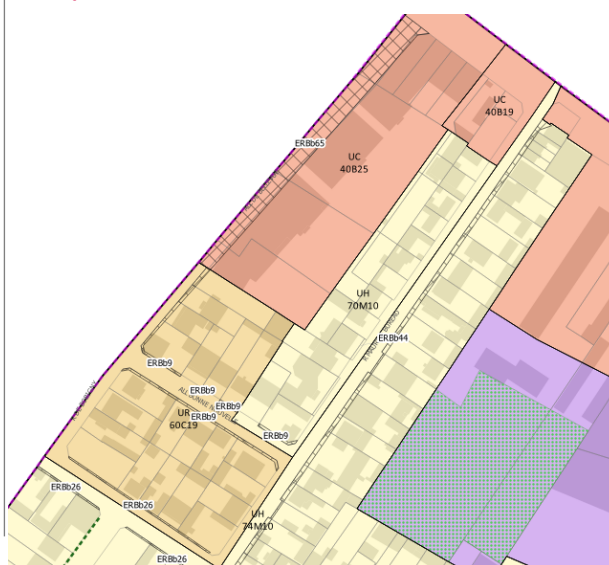
Pièce concernée et numéro :

- 6.3 Plan zonage Bobigny

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Suppression de l'ER côté ouest de la rue Maurice Bureau dans la mesure où la requalification de la voie inscrite à l'OAP nouvellement créée ne nécessite pas un élargissement à l'ouest.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

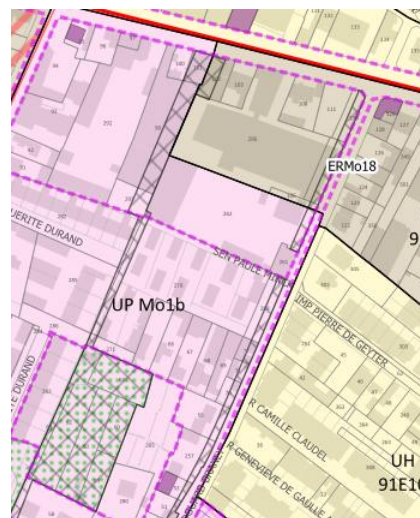
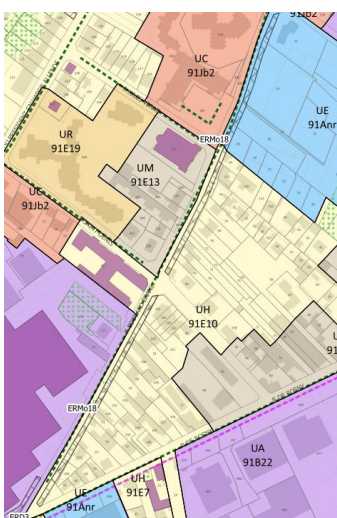
MTL1

Suppression de l'emplacement réservé ERMo18

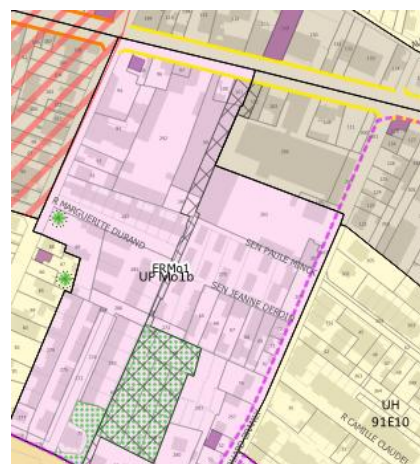
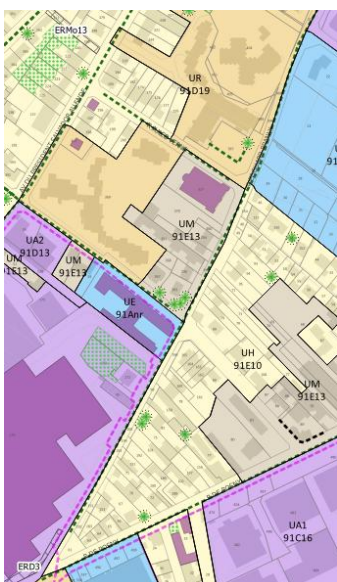
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Suppression de l'ER lié à une révision du projet d'espace public et du maintien du patrimoine bâti.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

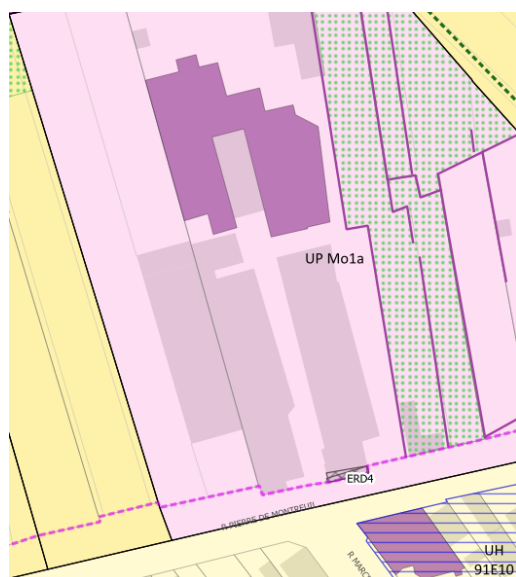
MTL7

Suppression de l'ERD4

Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

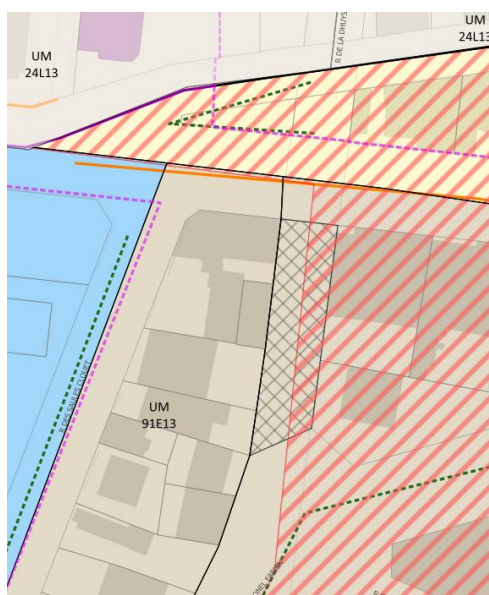
MTL6

Evolution de zonage de la parcelle B69

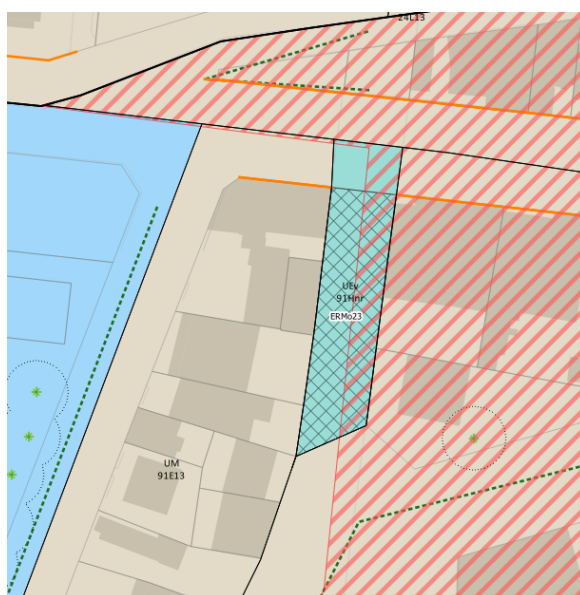
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Cette parcelle étant visée pour devenir un espace public, le zonage est mis en cohérence.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

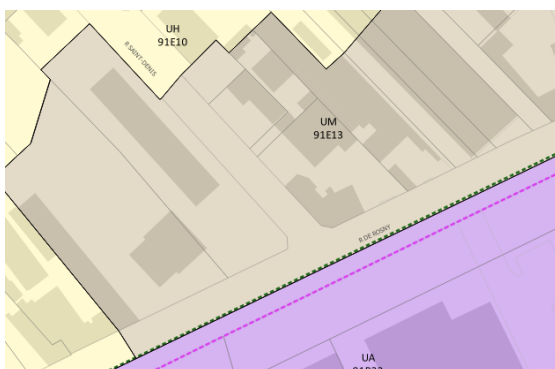
MTL2

Création d'un filet de hauteur

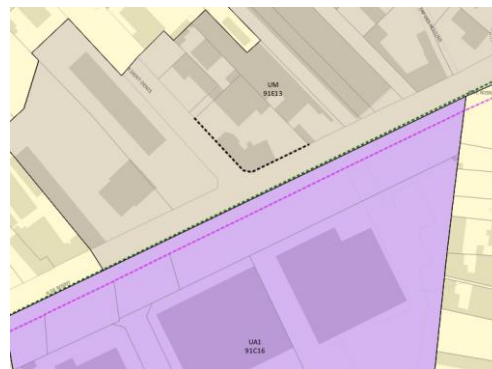
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Il semble opportun d'ajouter un étage supplémentaire afin de marquer l'angle et être en cohérence avec les gabarits déjà présents

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

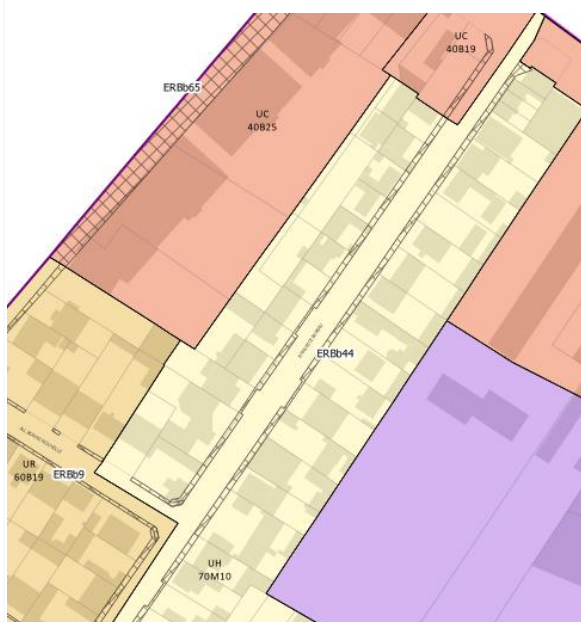
Bobigny8

Ajustement de zonage

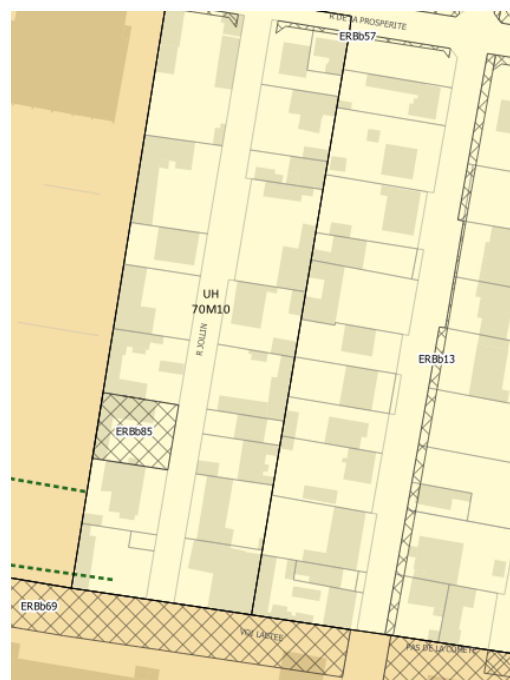
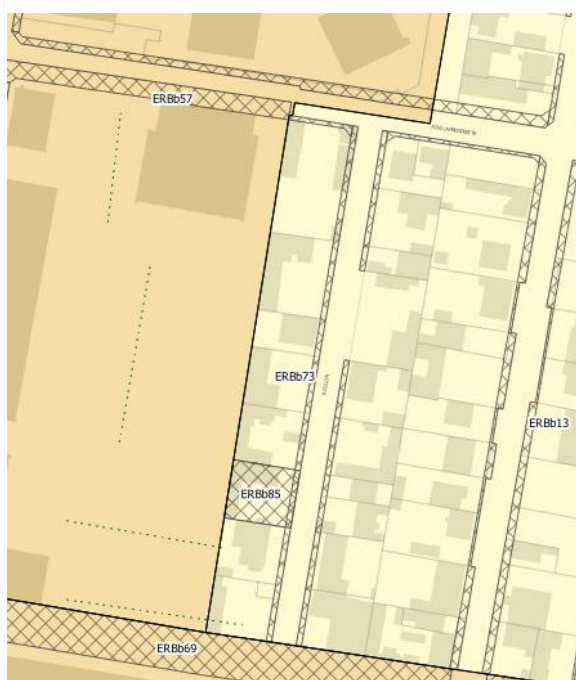
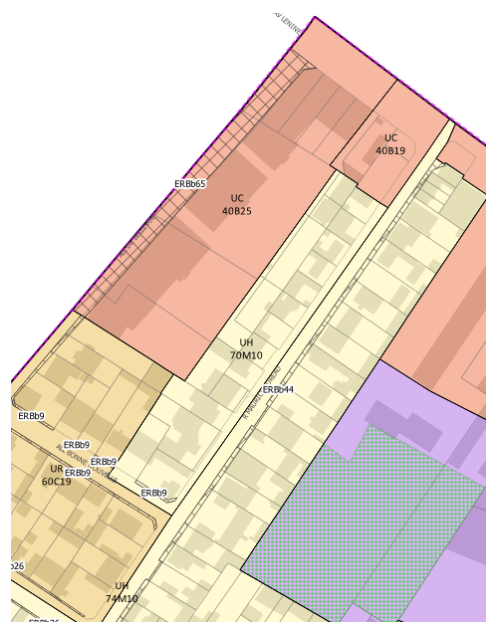
Pièce concernée et numéro :

- 6.3 Plan zonage Bobigny

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

Bobigny8

Ajustement de zonage

Pièce concernée et numéro :

- 6.3 Plan zonage Bobigny

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Ces terrains sont des terrains peu profonds et très contraints. L'indice 4 rendait les terrain inconstructibles ou très fortement contraints sans la possibilité d'évoluer

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

Sequano3

Ajustement du linéaire actif

Pièce concernée et numéro :

- 6.3 Plan zonage Bobigny

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Le linéaire permet de garantir l'absence d'installation de logements à rez-de-chaussée dans le cadre des futurs programmes à développer et impose un minimum de 4m de hauteurs sous plafond pour les cellules d'activités. Sur ce dernier point, cette contrainte paraît contradictoire avec les typologies développées le long du canal de l'Ourcq (Soho notamment)

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

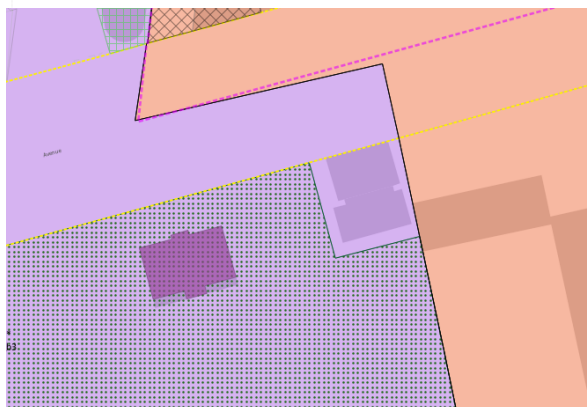
Pantin18

Ajustement de la zone N

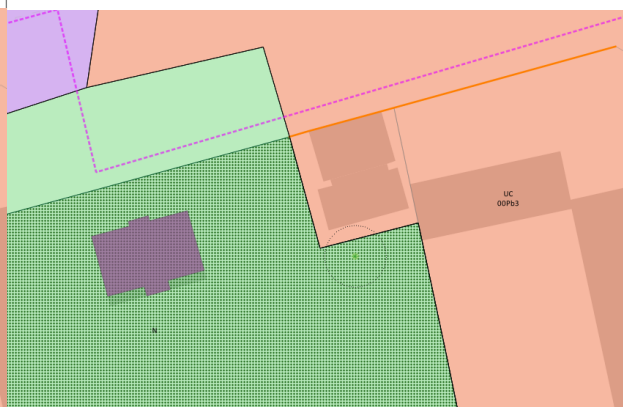
Pièce concernée et numéro :

- 6.9 Plan zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Cette modification permet de retirer le bâti contigu au parc de la Manufacture (restaurant) qui n'a pas vocation à figurer en zone N. A noter que la zone N est instaurée en Modification n°3 sur ce parc et n'existe pas au PLUi en vigueur.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

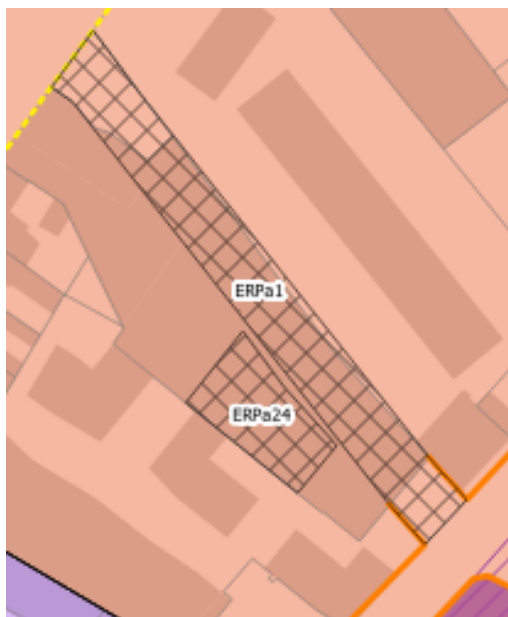
Pantin20

Transformation de l'ERP a1 en servitude de localisation

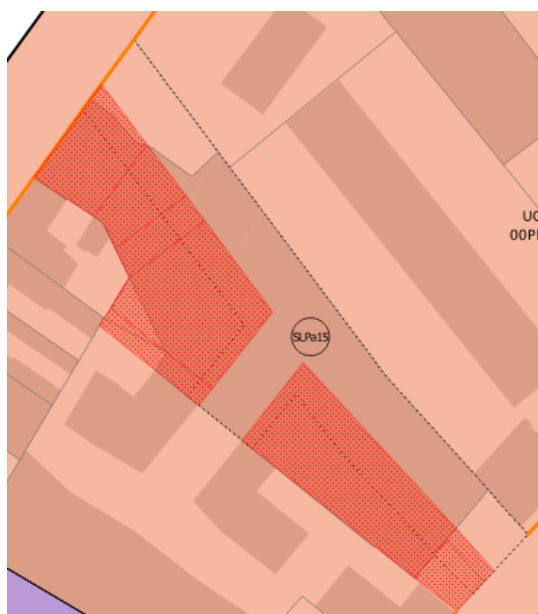
Pièce concernée et numéro :

- 6.9 Plan zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Cette suppression intervient en raison d'évolutions du projet..

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

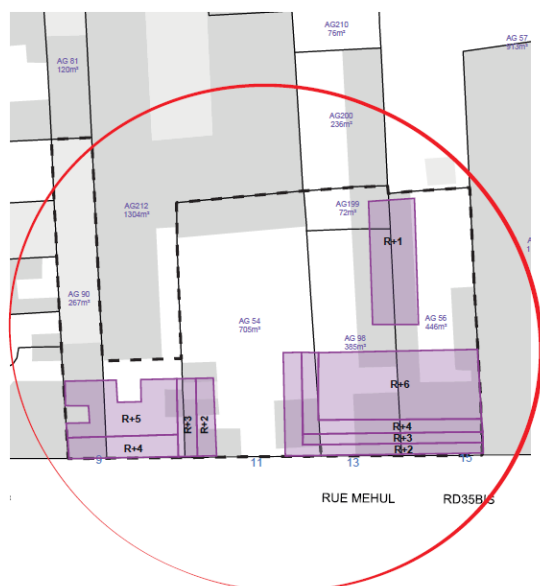
Pantin8 à
Pantin15
Pantin22
Pantin23

Ajustement des volumétries alternatives

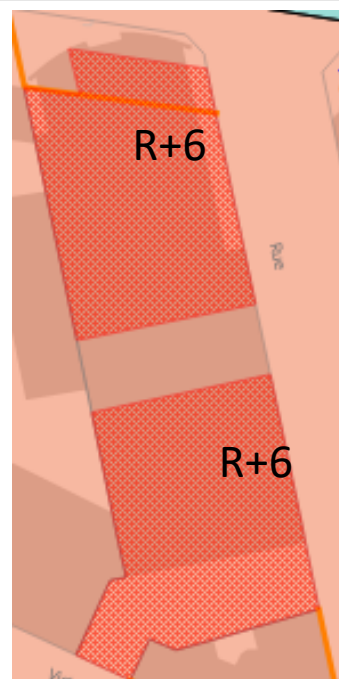
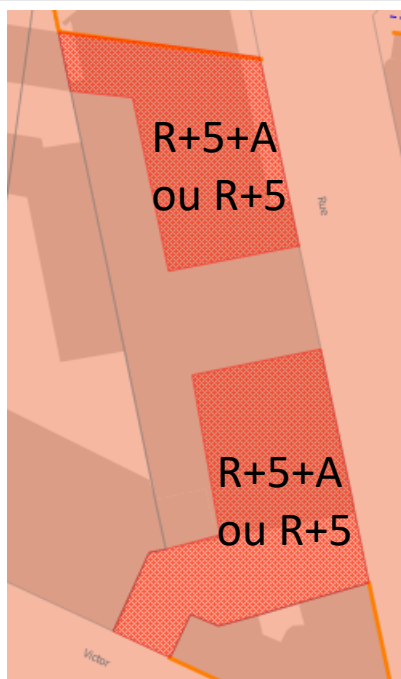
Pièce concernée et numéro :

- 6.9 Plan zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

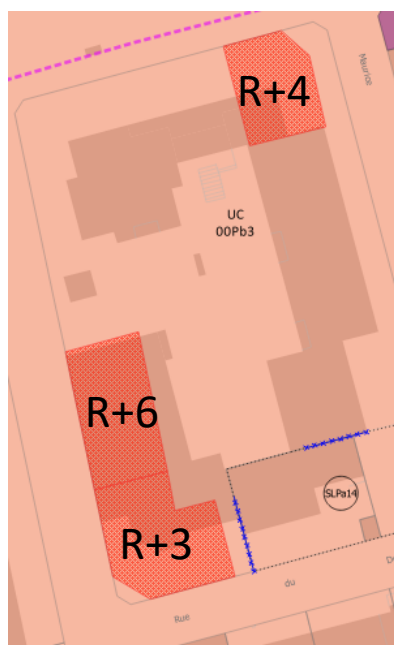
e. Les dispositifs graphiques et zonages

Ajustement des volumétries alternatives

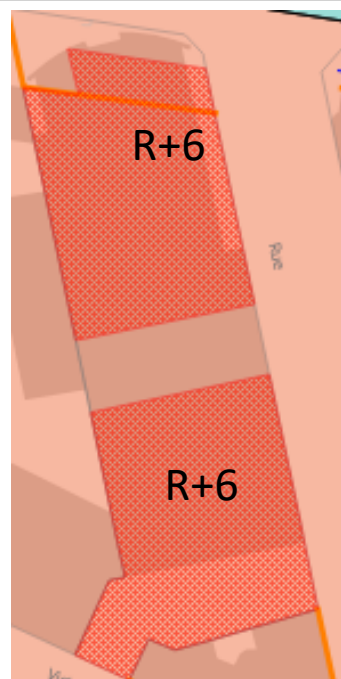
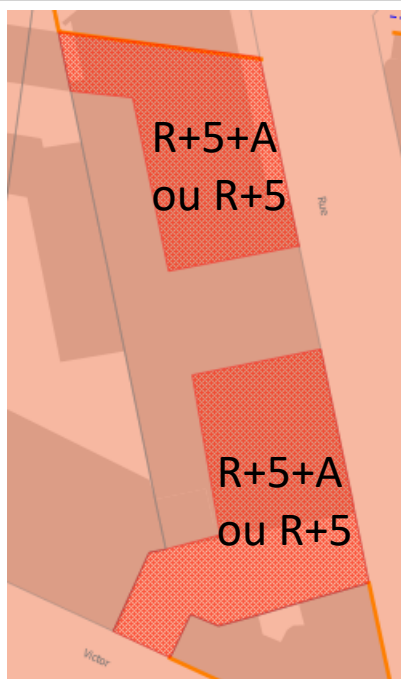
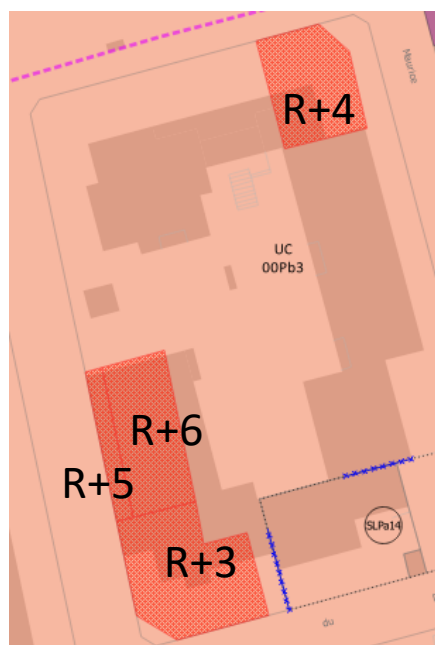
Pièce concernée et numéro :

- 6.9 Plan zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

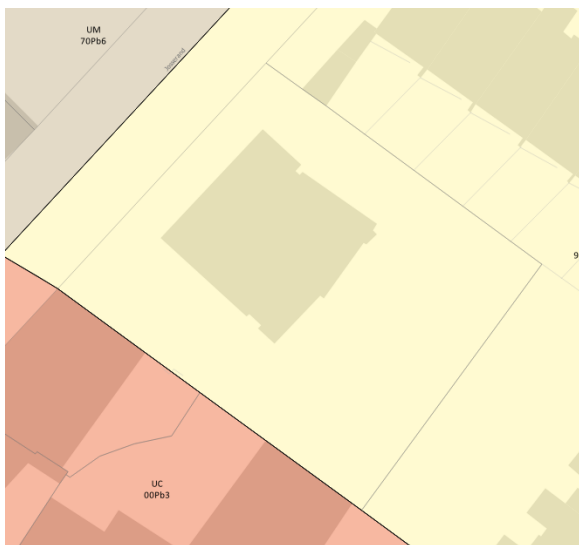
e. Les dispositifs graphiques et zonages

Ajustement des volumétries alternatives

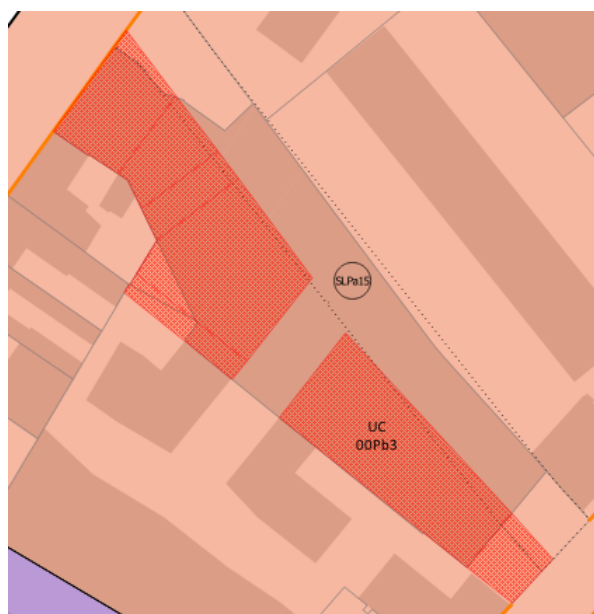
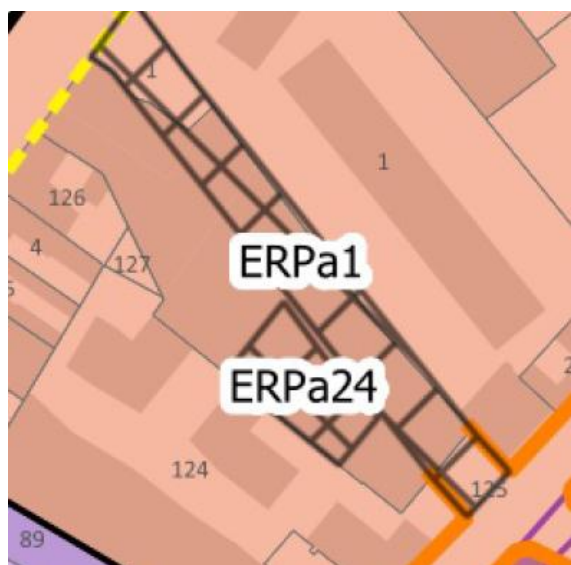
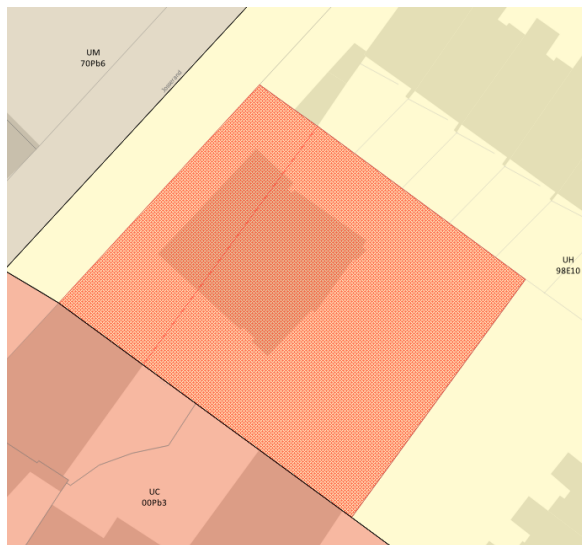
Pièce concernée et numéro :

- 6.9 Plan zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

Ajustement des volumétries alternatives

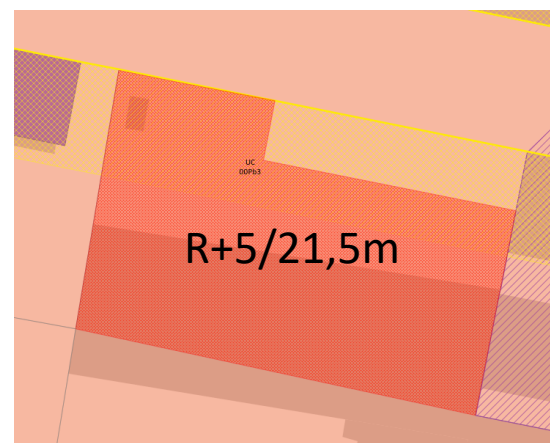
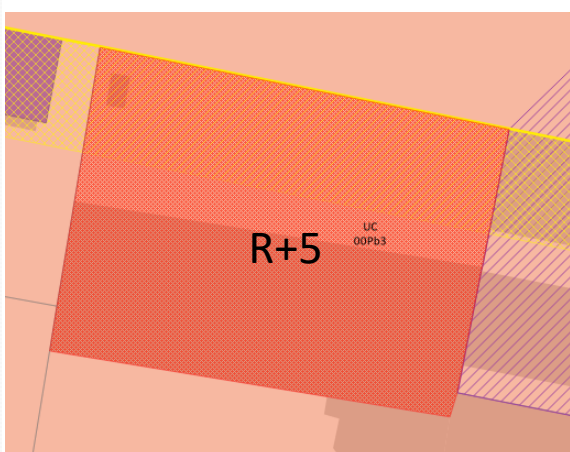
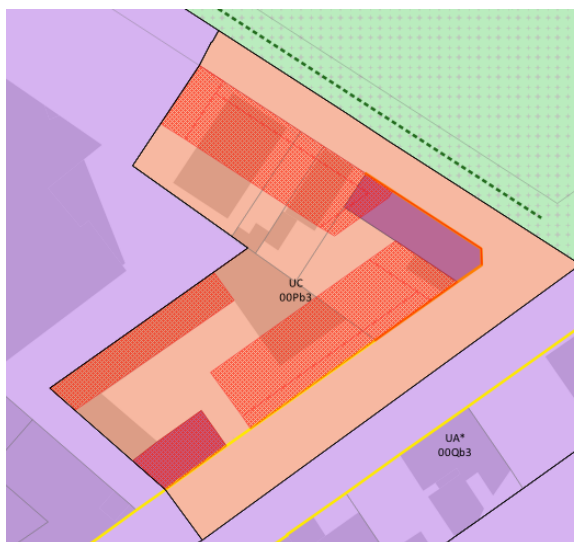
Pièce concernée et numéro :

- 6.9 Plan zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Ces modifications d'ajustements de volumétries interviennent de manière à traduire des évolutions de projet.

Pantin8 à
Pantin15
Pantin22
Pantin23

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

Pantin17

Ajustement du zonage

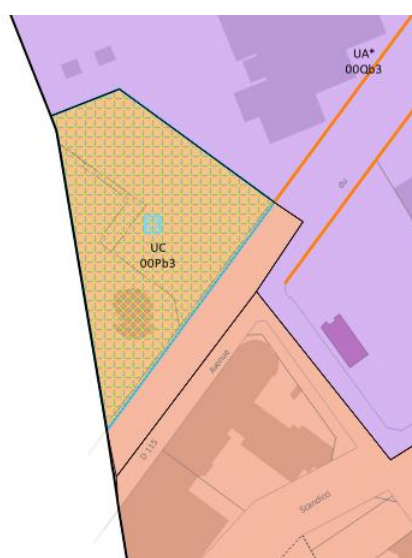
Pièce concernée et numéro :

- 6.9 Plan zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Cette modification permet de rendre le zonage compatible avec des évolutions de projet de l'ilot 27 afin de prévoir la possibilité de création de logements sur le site stratégique de la Porte de l'Ourcq.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

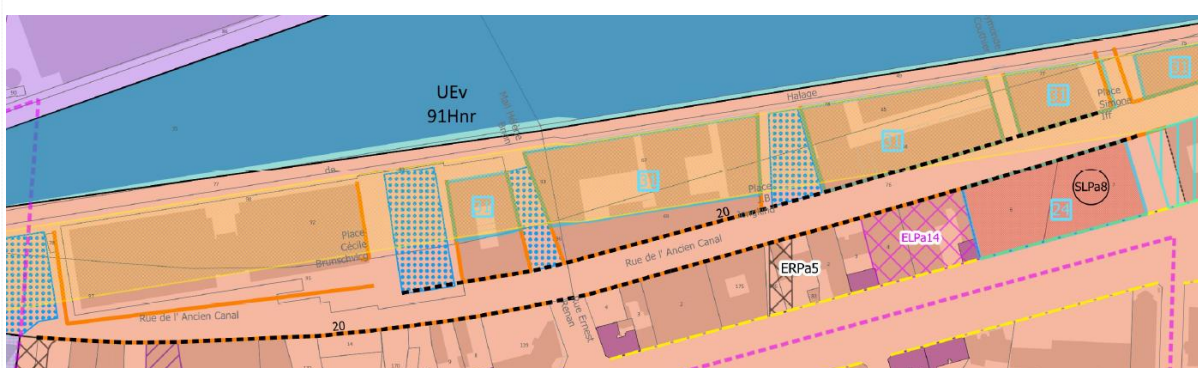
Pantin31

Modification du filet de hauteur

Pièce concernée et numéro :

- 6.9 Plan zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Cette modification intervient afin de mettre en cohérence les filets de hauteur avec la réalité de l'avancement de l'opération.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

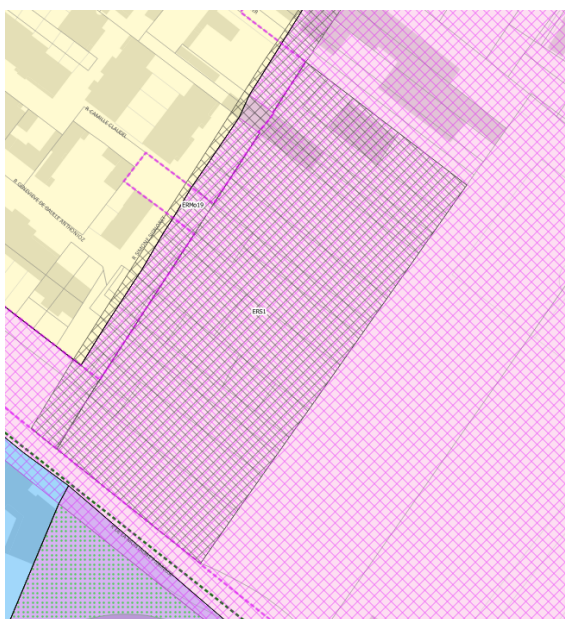
SEDIF14

Suppression de l'emplacement réservé ERS1

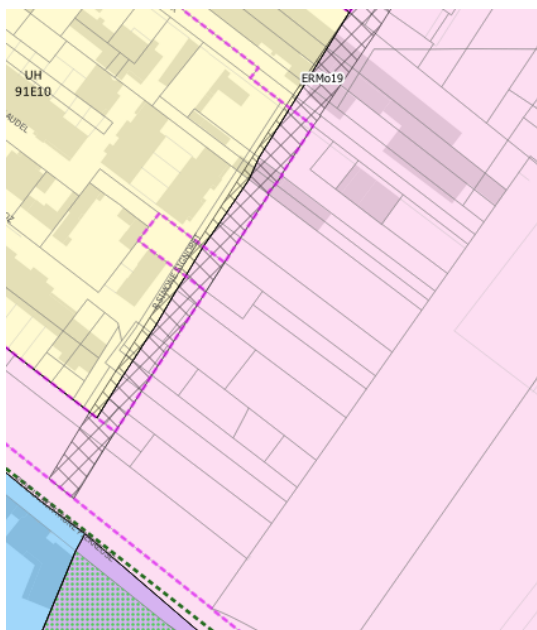
Pièce concernée et numéro :

- 6.7 Plan zonage Montreuil

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Ayant acquis toutes les parcelles constituant l'emplacement réservé ERS1 à Montreuil afin de compléter sa zone d'exploitation et permettre à terme la construction d'un nouveau réservoir R10 semi-enterré et l'édification d'un nouveau bâtiment technique associé, le SEDIF souhaite le supprimer de la liste et de l'atlas des emplacements réservés.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

SEDIF13

Evolution de l'ERP a20

Pièce concernée et numéro :

- 6.9 Plan zonage Pantin

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Transformation de l'emplacement réservé en servitude de localisation afin de tenir compte de l'avis du SEDIF.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

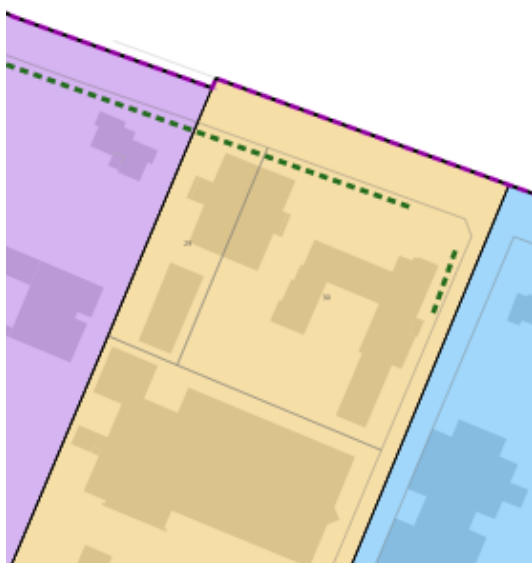
APHP3

Ajustement du zonage sur les parcelles D57 et D58

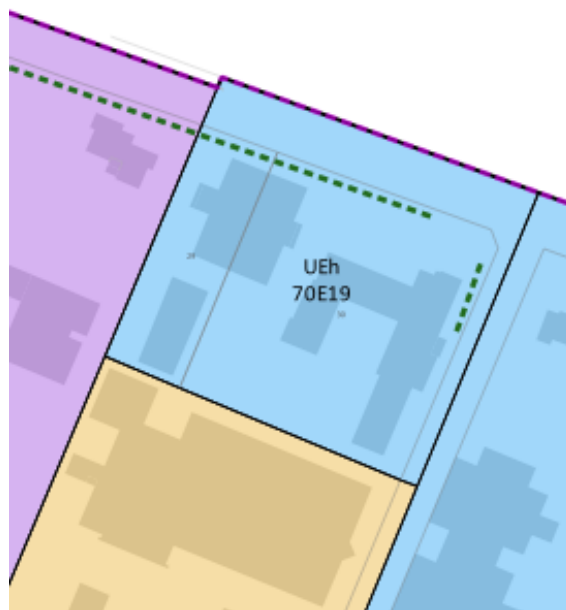
Pièce concernée et numéro :

- 6.3 Plan zonage Bobigny

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

L'hôpital Avicenne s'étend sur les parcelles D45 et D57-58 ainsi que les parcelles D29-30. Au PLUi existant, ces dernières se trouvent en zone UR. Etant donné le fait qu'elles accueillent des fonctions en lien direct avec l'activité de l'hôpital, elles sont désormais classées en zone UH, comme l'emprise constituée des parcelles D45 et D57-58. Les indices de zones restent quand à eux inchangés.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

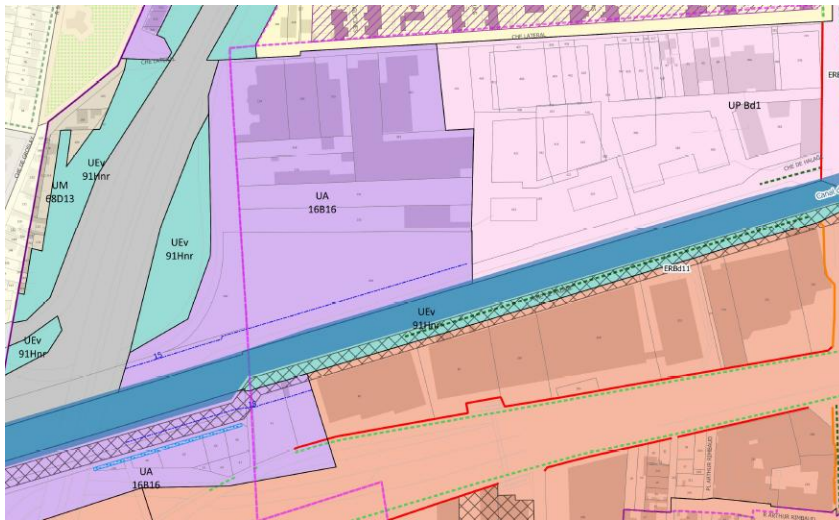
Bondy20

Création d'un emplacement réservé reliant le chemin Latéral au Canal de l'Ourcq

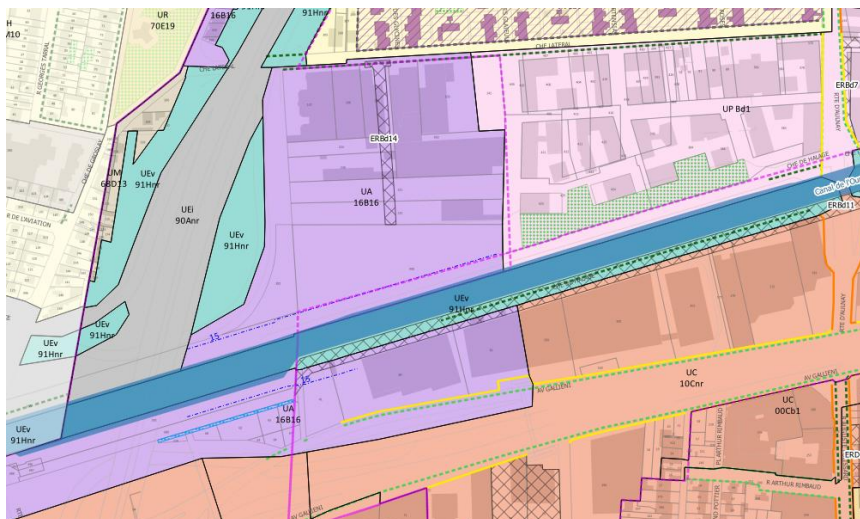
Pièce concernée et numéro :

- 6.4 Plan zonage Bondy

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

En cohérence avec le tracé identifié sur l'OAP Pont de Bondy, un emplacement réservé est créé pour relier le chemin Latéral au Canal de l'Ourcq.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

E94

Suppression de l'emplacement réservé ERBb15

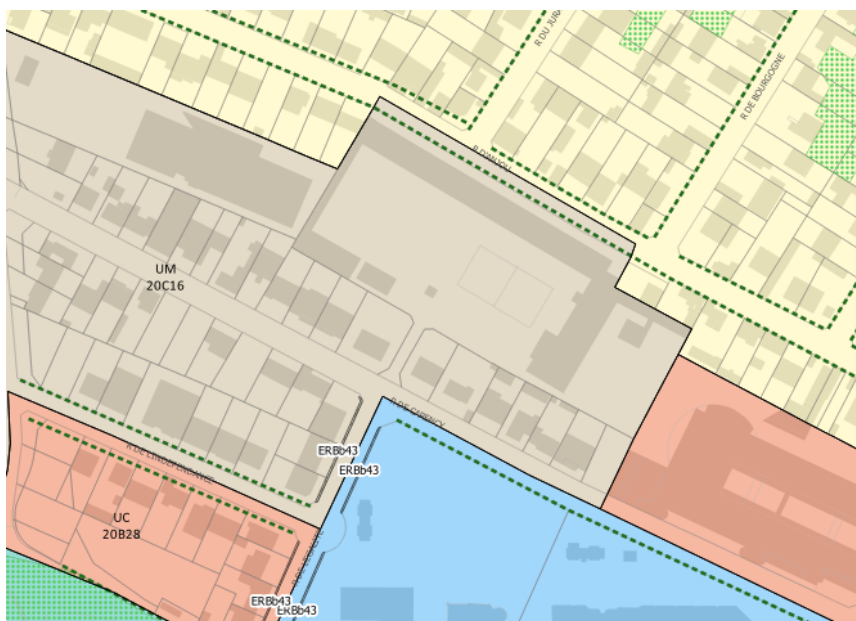
Pièce concernée et numéro :

- 6.2 Plan zonage Bobigny

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Emplacement réservé à supprimer dans son intégralité - du fait de la présence du tribunal et son extension, ainsi que du commissariat (implanté à l'alignement actuel) l'élargissement n'a plus de sens

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

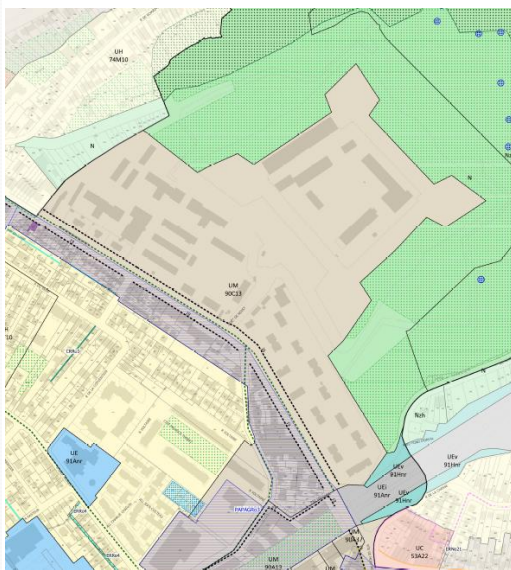
E93

Changement de zonage sur le Fort de Noisy

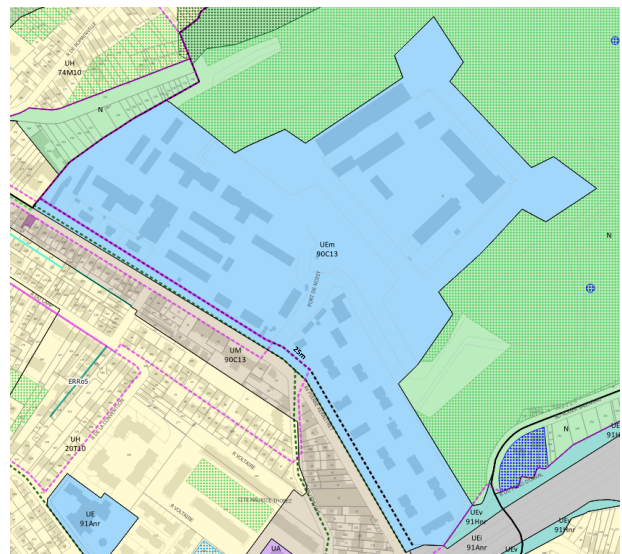
Pièce concernée et numéro :

- 6.10 Plan zonage Romainville

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Sur la commune de Romainville

Le filet de hauteur maximale à 25 mètres situé sur la rive Nord de l'avenue Pierre Kerautret, le long du Fort de Noisy, s'applique sur une profondeur de 100 mètres comptée perpendiculairement au filet de hauteur matérialisé sur le plan.

Justification de la modification :

Un sous-secteur UEm est créé afin de prendre en compte les besoins fonctionnels de cet équipement public d'envergure nationale. Pour des motifs de sécurité et de structure liées à l'architecture du Fort, les règles nécessitent d'être adaptées. Ce sous-secteur a pour objectif de permettre le développement des installations militaires tout en préservant la zone N et les protections relevant du code de l'environnement en faveur de la biodiversité. Dans le secteur UEm, tout projet d'opération d'aménagement devra aboutir à un volume de plantations au moins équivalent à la situation d'origine avant travaux.

En parallèle, une précision est apportée au règlement afin que le filet de hauteur de 25 mètres situé sur la rive Nord de l'avenue Pierre Kerautret s'applique sur une profondeur de 100 mètres.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Les dispositifs graphiques et zonages

Courrier
SPL

Ajustement de zonage sur le secteur Béthisy

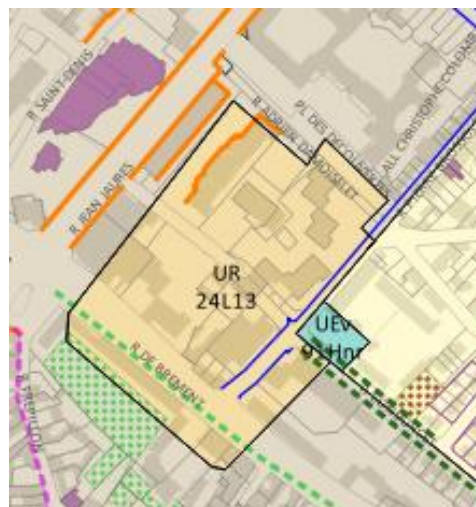
Pièce concernée et numéro :

- 6.8 Plan zonage Noisy-le-Sec

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

La zone UM qui couvre actuellement le secteur, correspond aux secteurs mixtes, situés le plus souvent en transition entre les centralités et les quartiers pavillonnaires ou des secteurs moins denses du territoire. Cette zone présente des formes urbaines hétérogènes présentant une mixité de fonctions et une certaine densité. La zone UR délimite quant à elle les secteurs d'évolution, de réaménagement voire de renouvellement urbain à dominante d'habitat collectif. La fonction résidentielle y est dominante.

Le secteur de Béthisy conventionné avec l'ANRU est un périmètre en cours de projet, le passage en zone UR est plus adapté et assurera la réalisation des équipements publics envisagés sur le secteur.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

Pantin10

Ajustement de la volumétrie alternative Jean Lolive

Pièce concernée et numéro :

- 6.9.e PANTIN_Volumes alternatifs

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Des ajustements concernant la volumétrie sont réalisés sur les pièces impactées notamment de manière à apporter des précisions en termes de hauteur et d'implantation.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

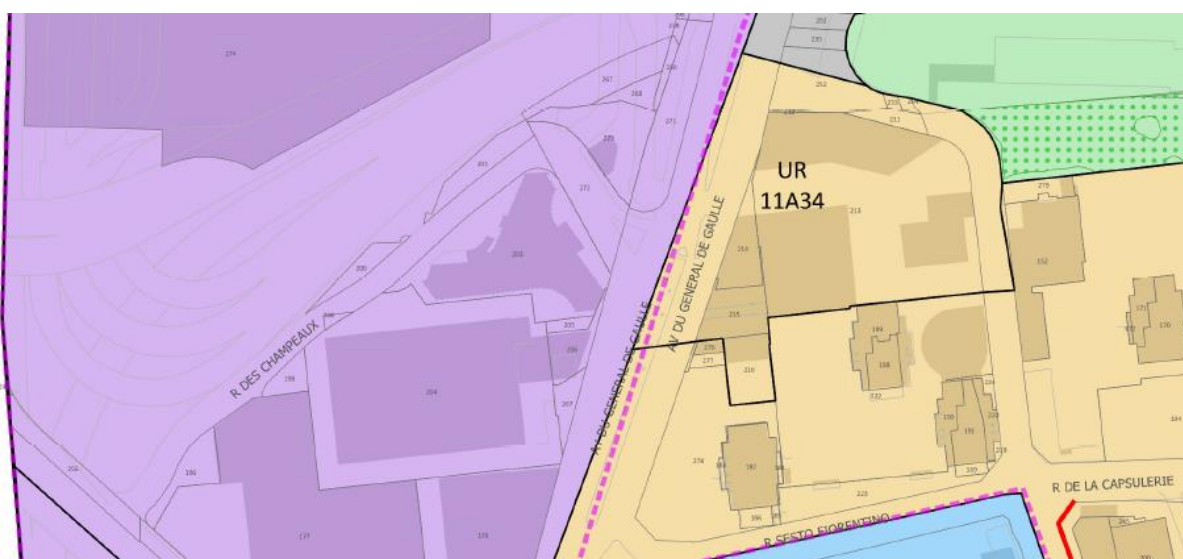
E193

Ajustement de l'alignement d'arbre et création d'une zone URx

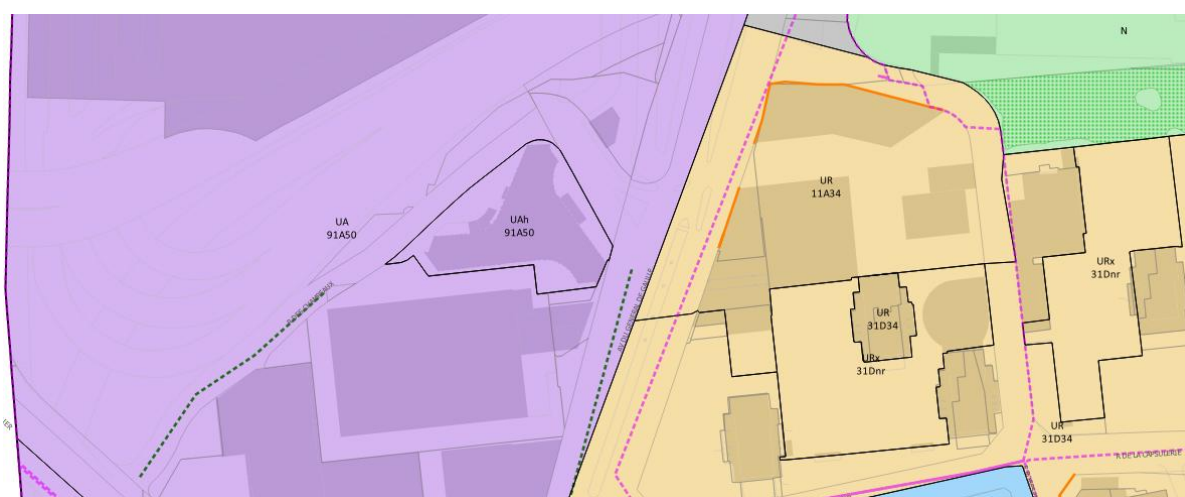
Pièce concernée et numéro :

- 6.2 Plan de zonage Bagnolet

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

En zone UA, un alignement d'arbre est repéré au plan de zonage pour refléter l'implantation des arbres existants. Des sous-zonages URx sont créés sur le secteur afin de permettre de nouveaux usages dans les parkings souterrains afin qu'ils soient davantage utilisés et valorisés.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

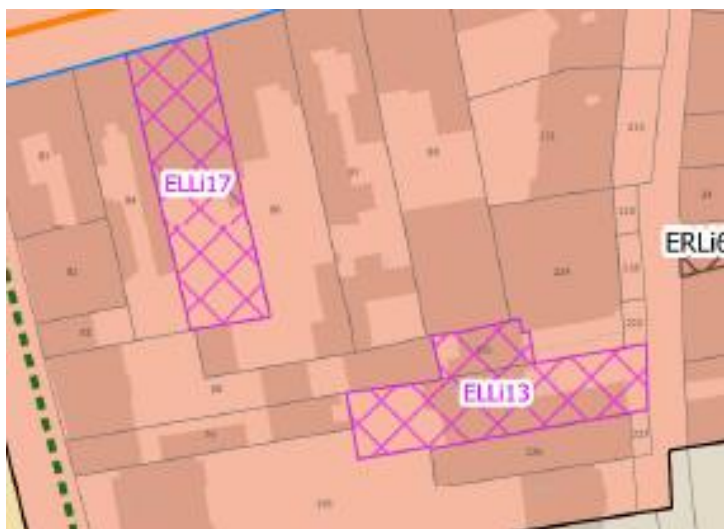
@377

Remplacement de l'emplacement réservé ELLi13

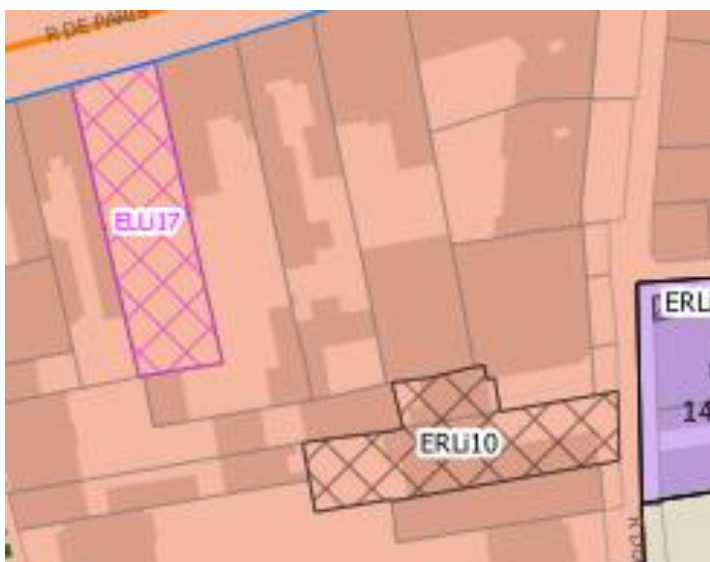
Pièce concernée et numéro :

- 6.6 Plan de zonage Les Lilas

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Dans le but de renouveler le site de la maternité et tout en maintenant une vocation sociale, l'emplacement réservé actuel destiné à la création de logements est supprimé et remplacé par un nouvel emplacement réservé de même superficie qui prévoit la création d'un équipement de santé et d'action sociale, au bénéfice de la commune des Lilas et dont la description est la suivante : 600 à 850 m² SDP réservés pour un équipement intégrant un centre de santé pour les femmes et mères et un centre de PMI, et hébergement social pour le reste des surfaces de plancher.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

AXE 5 Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

e. Les dispositifs graphiques et zonages

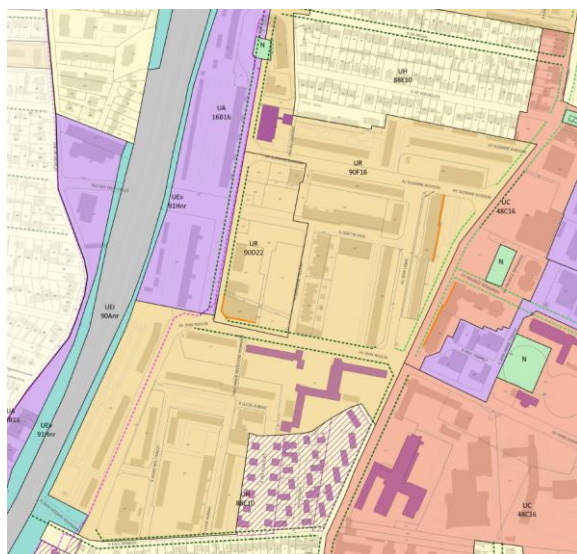
E407

Ajustement du secteur Noue Caillet : création d'un zonage UR

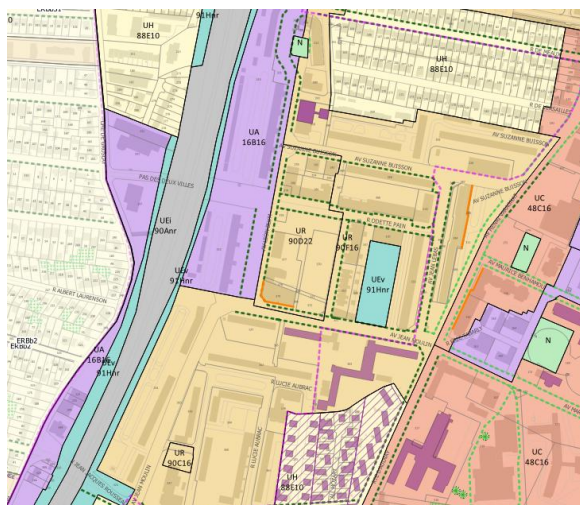
Pièce concernée et numéro :

- 6.4 Plan de zonage Bondy

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 3 :



Justification de la modification :

Un zonage UR90C16 est créé pour permettre la réalisation d'un projet Action Foncière Logement dans le cadre de la convention ANRU.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE (valant zonages « assainissement » et « eaux pluviales »)

2. RAPPORT DE PRESENTATION

Annexe au rapport de présentation de la modification n°3 : méthodologie de l'élaboration de la trame verte et bleue intercommunale

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

Mise à jour n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par arrêté n°A2023_2496 en date du 3 novembre 2023

Mise à jour n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par arrêté n°A2024_1298 en date du 5 juillet 2024

Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 11 février 2025

Mise à jour n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par arrêté n°A2025_1287 en date du 19 mai 2025

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 24 juin 2025

Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 24 juin 2025



Marine Linglart

02/07/2024

MAJ 18/06/2024

MAJ 01 07 2024

MAJ 01 08 2024

Relecture, corrections finales EE

23/08/24

Note

La Trame verte et bleue

ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE DE MISE EN
OEUVRE DE LA RENATURATION ISSUE DE LA
CONVENTION CITOYENNE POUR LE CLIMAT, EN
PARTICULIER DANS LE PLUI ET EN VUE DE
TRAVAUX



Corniche des Forts

Table des matières

Histoire et principe de la TVB.....	3
Notions de connectivité.....	3
Éléments méthodologiques importants	5
Méthode retenue	6
Reprise des principes de 2017	6
Définition des composantes	7
Archipels et corridors écologiques.....	8
Description des trames écologiques vertes	10
Comparaison avec la TVB 2017.....	10
Les noyaux de biodiversité.....	11
Caractéristiques des noyaux par type de trames.....	12
Trame boisée	12
Trame ouverte	13
Trame composite.....	13
Localisation des trames.....	13
Caractéristiques des corridors	15
Description de la Trame bleue	19
Enjeux de protection / Restauration de la biodiversité sur le territoire.....	21
Protection des noyaux de biodiversité.....	21
Pour la trame boisée.....	22
Pour la trame herbacée	24
Pour la trame aquatique	25
Le Canal.....	25
Les cours d'eau hérités	25
Pour la trame humide	25
Pour la gestion des principaux obstacles aux corridors	25
Pour la gestion des noyaux peu fonctionnels	26
Espèces cibles du territoire.....	28

Histoire et principe de la TVB

La trame verte et bleue est un concept qui vise à préserver et à restaurer la biodiversité en créant un réseau écologique reliant les espaces naturels entre eux. La trame verte concerne les espaces terrestres, tandis que la trame bleue correspond aux espaces aquatiques. En combinant ces deux éléments, on **favorise la circulation des espèces et la préservation des écosystèmes**.

Elle s'appuie sur une littérature importante, issue des travaux du IALE (*International Association for Landscape Ecology*), écologie du paysage et développé par le COMOP (Comité opérationnel) pour la mise en œuvre des SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) dans les années 2000. Elle a été mise en place par le Grenelle de l'environnement en 2017, suite à de nombreux travaux scientifiques démontrant le rôle de la fragmentation des habitats dans l'érosion de la biodiversité. Cette politique de la Trame verte et bleue a pour but de préserver et **restaurer une trame spatiale vers un réseau écologique fonctionnel à trois échelles territoriales : nationale, régionale et locale**.

Nous nous plaçons à l'échelle locale, en cohérence avec la Trame verte et bleue établie par la Métropole du Grand Paris et inscrite dans son SCOT et le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France).

Les trames écologiques sont des réseaux d'espaces naturels interconnectés qui permettent aux espèces de se déplacer, de se reproduire et de s'adapter aux changements environnementaux. Ces corridors écologiques favorisent la biodiversité en facilitant les échanges génétiques entre les populations et en assurant la survie des espèces. Ils contribuent également à la préservation des écosystèmes en permettant aux habitats naturels de se régénérer et de s'adapter aux pressions humaines. Les trames écologiques sont essentielles pour garantir la pérennité des écosystèmes et la survie des espèces.

C'est un **outil d'aménagement écologique du territoire**, visant à mettre en évidence des secteurs à forts enjeux, des potentiels écologiques et des espaces de corridors ainsi que les fractures à la dispersion des espèces de la flore et de la faune.

Sa cartographie a pour objectif de comprendre comment est maillé le territoire pour concilier, à court, moyen et long terme le développement urbain et la préservation de la biodiversité. Elle repose sur de multiples analyses croisées : géographique, paysagère, écologique, sociologique...

C'est un processus qui infuse l'ensemble des projets et devient une manière de produire la ville avec le vivant.

Notions de connectivité

La structuration des populations d'espèces végétales ou animales sur un territoire comme celui d'Est Ensemble s'organise en fonction de l'intensité d'usage et de l'artificialisation des espaces végétalisés imposée par les pratiques anthropiques. C'est principalement la valeur de l'habitat qui détermine la présence des espèces (Faerber, 2021). Ensuite, c'est la connectivité entre ces habitats qui stimule la biodiversité, et l'environnement urbain produit des effets inhibiteurs aux mouvements des organismes ou - a contrario – facilitateurs. Cela en fonction de la configuration des noyaux, des corridors et des barrières, reprenant la notion de connectivité structurelle.

Suite à l'identification des composantes terrestres, les corridors permettent de stimuler les flux d'individus entre les noyaux directement en lien avec la structure du paysage et définissent différents types d'organisation des populations, depuis des isolats jusqu'à de larges populations continues où les échanges sont nombreux et constants, en passant par des populations plus ou moins fragmentées. Ces corridors jouent un rôle dans les échanges biologiques entre les noyaux, pour une espèce ou un groupe

d'espèces considéré. Les éléments structuraux tenant lieu de continuité aux oiseaux ne sont pas utilisés de manière identique par des petits rongeurs ou des insectes. En fonction de leur capacité de déplacement (mode de locomotion ou vitesse) et des contraintes d'habitat (humidité pour les batraciens), les espèces utilisent des corridors aux caractéristiques différentes. Des corridors sont des habitats pour certaines espèces, des barrières infranchissables pour d'autres (Paillat et Burel, 1994). Ainsi, la majorité des approches d'expertise de la TVB s'est focalisée sur la connectivité structurelle, où les connexions entre les habitats s'inscrivent explicitement dans le paysage, sans tenir compte des capacités de déplacement des espèces considérées (Sordello *et al.*, 2017). Les noyaux de biodiversité servent de lieux de vie et de reproduction, tandis que les corridors sont dédiés aux déplacements des espèces entre ces sites. Néanmoins, en ville, les espèces sont très opportunistes et cherchent à utiliser tous les moyens de déplacements possibles, même au péril de leur vie pour constituer des métapopulations dans les différents habitats disponibles. Le travail d'identification des corridors écologiques est mené par une expertise cartographique et de terrain, permettant d'attribuer une valeur à ces connexions.

Les schémas ci-dessous illustrent les principes de réflexion prenant en compte le socle végétal et les comportements des espèces, ainsi que des exemples de connectivité et d'obstacles dans les rues, les voies ferrées, les cours d'eau et voies autoroutières ou ferrées.

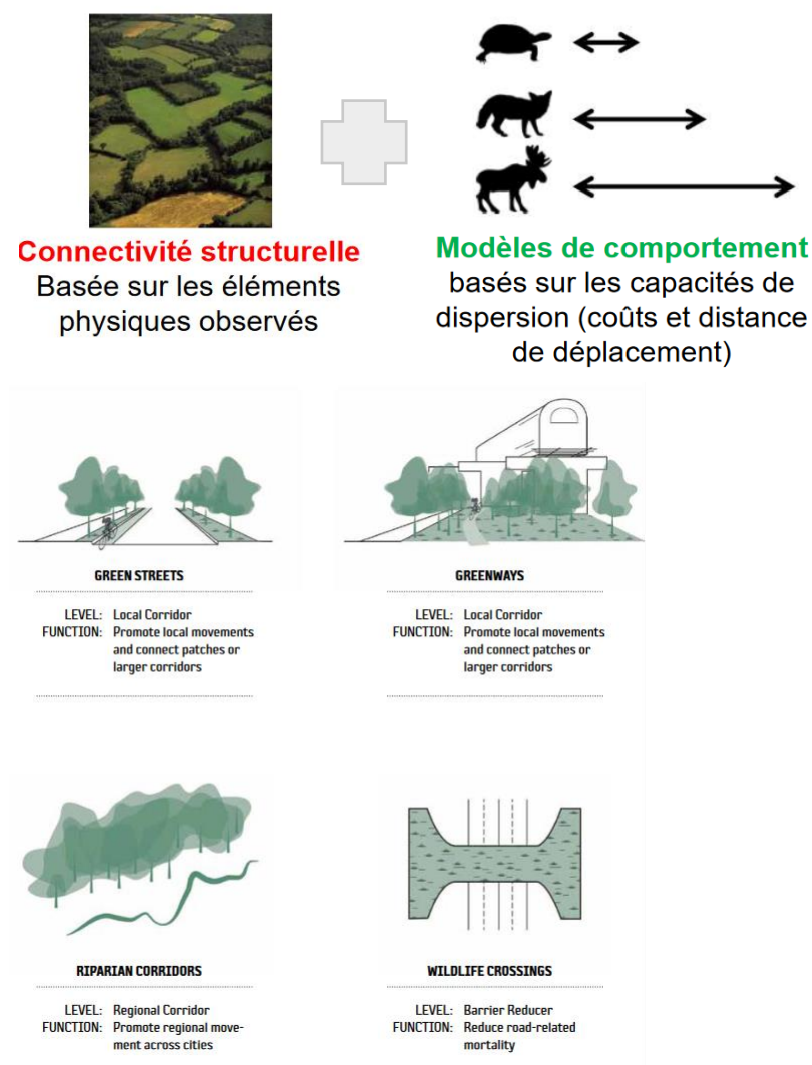


Figure 1 : Éléments de méthode sur la connectivité structurelle

Eléments méthodologiques fondamentaux

Le choix méthodologique s'appuie sur les principes d'accueil de la biodiversité dans les noyaux et espaces relai du territoire, dans les mêmes logiques scientifiques que pour la Trame Verte et Bleue précédente.

Théorie de la biogéographie insulaire (McArthur & Wilson, 1963, 1967¹) développe que :

- 1) plus une île est petite et loin du continent moins il y a d'espèces
- 2) les colonisations doivent être plus nombreuses que les extinctions (métapopulation) pour maintenir une communauté "saine"

Notion de surface minimale et de distances : Au regard de la bibliographie (Forman, R.T.T. & Godron, M. 1986) et des retours d'expérience en Ile-de-France, aucune surface minimale ni distance minimum n'a été définie de manière non empirique. Les valeurs références s'élèvent à 1 ha / 4 ha (IFN²) / 10 acres / 5 ha / 4,4 ha (Barra M., 2022)

Notion de « réseau écologique » : Il s'agit d'un ensemble spatial formé par les noyaux de biodiversité (également appelé tache d'habitat en écologie) reliés par des zones de connexion biologique. **Ainsi, l'isolement à une source peut être compensé en milieu transformé par l'effet d'Archipel ou « réseau écologique ».**

Le corridor écologique permet de mettre en connexion les taches d'habitat, il est le plus souvent linéaire, continu ou discontinu (en pas japonais) et lorsqu'il se dilate en intégrant des parcelles végétalisées, on parle de **continuité écologique si le milieu concerné est urbain.**

La **matrice** correspond aux espaces non optimaux pour la survie des espèces. Cependant, ces derniers peuvent tout de même assurer un rôle intéressant, selon leur caractère de « perméabilité ». La matrice intègre les coupures majeures (telles que les routes et voies ferrées).

Les **Archipels** correspondent à des assemblages de noyaux et espaces relais suffisamment proches les uns des autres pour que les espèces parapluie du territoire puissent circuler d'un espace à caractère naturel à un autre.

¹ Robert H. MacArthur & Edward O. Wilson, "An equilibrium theory of insular zoogeography", Evolution, Vol. 17, No.4, 1963, p. 373-387.

Robert H. MacArthur & Edward O. Wilson, The Theory of Island Biogeography, Princeton University Press, Princeton (New Jersey), 1967, 203 p

² IFN : Inventaire Forestier National

Méthode retenue

La Trame Verte et Bleue d'Est Ensemble (TVB) mise à jour reprend les mêmes logiques méthodologiques que celles précisées dans le schéma datant de 2017, en s'assurant d'une actualisation des données de repérage des espaces à caractère naturel, à travers une analyse des photographies aériennes les plus récentes, le croisement avec des données de territoire inédites (informations transmises par Est Ensemble, les services techniques des communes et issues d'un travail de terrain).

Au regard de la taille de l'EPT et de sa dynamique, ainsi que de la précision de certaines données source, la marge d'erreur lors de l'identification des espaces est relativement élevée. Cela en particulier pour certains espaces de friches (non ou peu identifiables en imagerie numérique), ou à cause des canopées d'arbres (qui débordent fortement sur les voies et créent ainsi des unités végétales continues, malgré une imperméabilisation au sol). La plupart du temps, l'information de canopée a tout de même était conservée, car de nombreuses espèces volantes utilisent la canopée comme axe de circulation ou repère dans le paysage (même si le sol est artificialisé).

Reprise des principes de 2017

L'approche développée en 2017, lors de l'élaboration de la TVB d'Est Ensemble s'est appuyée sur des compétences permettant d'appréhender les caractéristiques spécifiques de ce territoire urbain complexe :

- L'analyse géographique et écologique à grande échelle, selon les principes de l'écologie du paysage adaptés aux milieux urbains et une échelle locale ;
- L'analyse paysagère à grande échelle, cherchant à identifier des lieux repères paysagers, ou bien des composantes du « paysage ordinaire » ;
- L'approche par projets d'aménagements urbains qui permet de prendre en compte la dynamique urbaine soutenue caractéristique du territoire ;
- Les aménités urbaines, végétales et minérales, et notamment leurs qualités d'ambiances, ouvrant sur la façon dont les usagers se représentent (imaginaire), s'approprient et utilisent les espaces végétalisés.

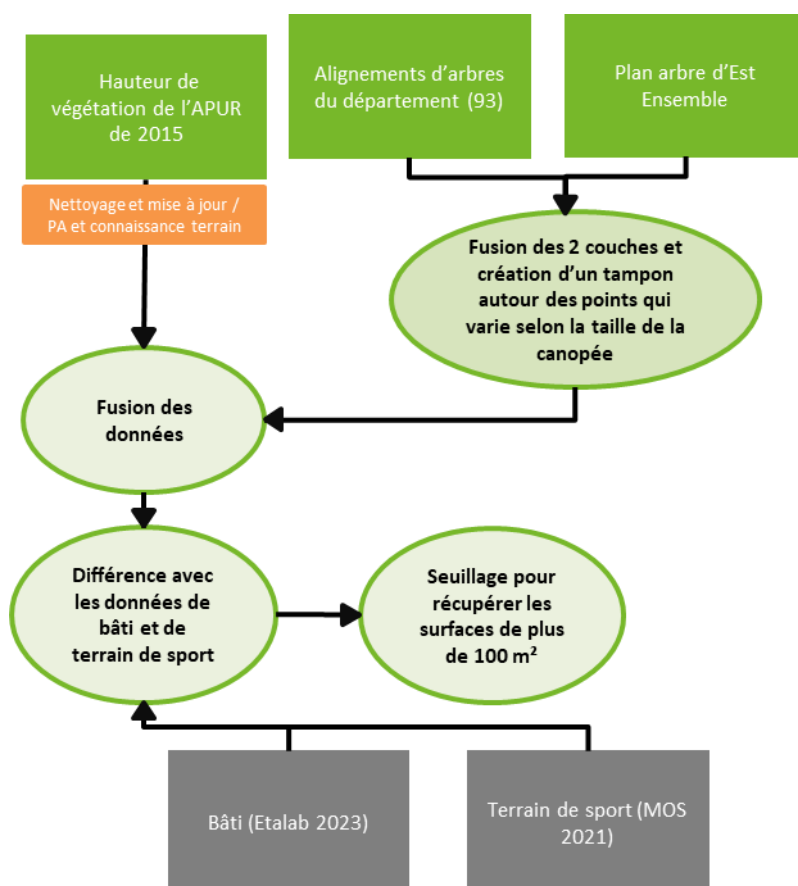
Cette méthode, développée notamment par les travaux de Philippe CLERGEAU et de divers experts (Marc BARRA, Rémi SORDELLO etc.), est très riche car elle a permis d'apporter une connaissance problématiques naturalistes et d'inscrire les trames dans les pratiques des habitant.es et dans la dynamique urbaine du territoire.

Depuis sept ans, de nombreuses études sont venues améliorer la connaissance sur le rapport des habitants avec les espaces à caractère naturel de leur territoire (en fonction de leurs pratiques et besoins...) et sur l'évolution de leurs exigences. De plus, des éléments normatifs, édictés par l'OMS (Organisation Mondiale de la Santé) et par différents acteurs institutionnels (dont la région Ile-de-France) évaluent désormais les besoins des habitants en matière d'accès à des espaces verts (minimum de 10 m² environ d'espaces verts/hab.).

Par ailleurs, les données cartographiques d'analyse de la végétation avec ses différentes strates sont pour partie devenues plus précises, en particulier sur les arbres d'alignement, dont le repérage comportait jusqu'alors beaucoup de limites.

Pour déterminer les espaces à caractère naturel, plusieurs données cartographiques sont mobilisées, assemblées puis vérifiées par confrontation avec les photographies aériennes les plus récentes (2021), des données de projet et du terrain. Certains espaces végétalisés pouvant être identifiés comme tels de manière spectrale sont ainsi supprimés (stades, toitures...) et le seuil de 100 m² est fixé en dessous

duquel il est évalué que la donnée n'est pas viable et que l'intérêt écologique est trop réduit pour l'accueil pérenne de la flore et la faune.



Définition des composantes

Les espaces verts, bois, les friches et terrains vacants, les délaissés... sont appelés sous un terme générique « les espaces à caractère naturel » (Clergeau, 2007). Ce sont des structures à dominante végétalisée, présentes de manière isolée dans un espace dominant caractérisé par une certaine uniformité d'occupation du sol différente et qualifié de « matrice » (Forman et Godron, 1986). Ces noyaux, généralement non linéaires et d'aspect différent de leur environnement, s'apparentent à des îles au milieu d'une matrice.

L'analyse opérationnelle de la trame verte et bleue intègre, dans l'ordre, ces trois organisations spatiales éco-paysagères du territoire :

- Les noyaux d'habitat (primaires pour les plus grands, les plus riches en espèces... ou secondaires pour ceux de moindre intérêt) ;
- Les archipels, cadrant les corridors potentiels (toute surface non bâtie ou non viabilisée peut évoluer vers un corridor écologique avec une gestion appropriée). Ces derniers doivent former un maillage qui connecte les noyaux d'habitat ;
- Une étude de la matrice devant permettre d'estimer la perméabilité proche des noyaux et des principaux corridors. En effet, la distance moyenne parcourue par la plupart des espèces (même en dehors des éléments les plus fonctionnels) est de l'ordre de 200 à 500 m. Ainsi, en l'absence de contrainte physique forte, cette proximité d'éléments peut intervenir dans la construction de la trame.

Ils sont identifiés en plusieurs composantes selon leur surface, forme et statut de protection ou connaissance écologique :

- **Noyaux primaires** : de par leur composition et leur surface, ils offrent aux espèces la possibilité d'assouvir leurs besoins fonctionnels : giter, se nourrir et se reproduire à toutes les phases de leur développement. La biodiversité présente est riche et plus représentative de l'éco-potentialité (locale et régionale). Ils sont définis comme des unités de plus de 5 ha et/ou étant couverts par un zonage réglementaire ou de connaissance (Natura 2000, ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique), APB (arrêté de protection de biotope), etc.).
- **Noyaux secondaires**, plus petits et moins bien caractérisés, ils proposent une capacité fonctionnelle plus réduite pour les espèces exigeantes et accueillent plutôt les espèces communes ou plus ubiquistes (c'est-à-dire des espèces qui s'adaptent relativement bien à une diversité de milieux). Ils couvrent des surfaces entre 1 et 5 ha et avec une forme ayant une compacité $> 0,001$. Ce critère permet de ne pas intégrer des abords de voies longs mais étroits.
- **Les espaces relais** : Plus petits, ces espaces offrent une couverture végétale peu qualifiée qui les rend pourtant susceptibles d'être des haltes de repos ou de nourrissage pour la flore et la faune dans leurs déplacements le paysage. Il a été retenu les espaces de plus de 100 m² et jusque 10 000 m².

Archipels et corridors écologiques

La superficie, la forme, l'écartement définissent l'organisation des corridors écologiques et conditionnent la présence de certaines espèces, qui ont besoin de grands domaines pour survivre ou peuvent se déplacer d'un habitat à l'autre, au sein d'un environnement plus ou moins hostile. Celui-ci est nommé la matrice. La matrice est caractérisée par sa rugosité et la présence d'obstacles.

- La rugosité définit l'état de l'occupation des sols au regard de la capacité de déplacement (dispersion) des espèces. Elle permet d'identifier les obstacles et milieux plus ou moins aisés à traverser par la faune et est calculée par la valeur de la rugosité des unités d'occupation des sols (définie à dire d'expert selon cinq classes).
- Les obstacles correspondent aux secteurs de rupture des corridors écologiques du fait d'une intersection entre un corridor et un élément fragmentant, naturel ou artificiel. La barrière représente un lieu où la mortalité des individus est très élevée ou un espace infranchissable, notamment au niveau des grandes infrastructures de transport (autoroutes, routes à trafic régulier, voies ferrées...) ou autour des zones fortement urbanisées (bâtiments hauts, zones denses...).

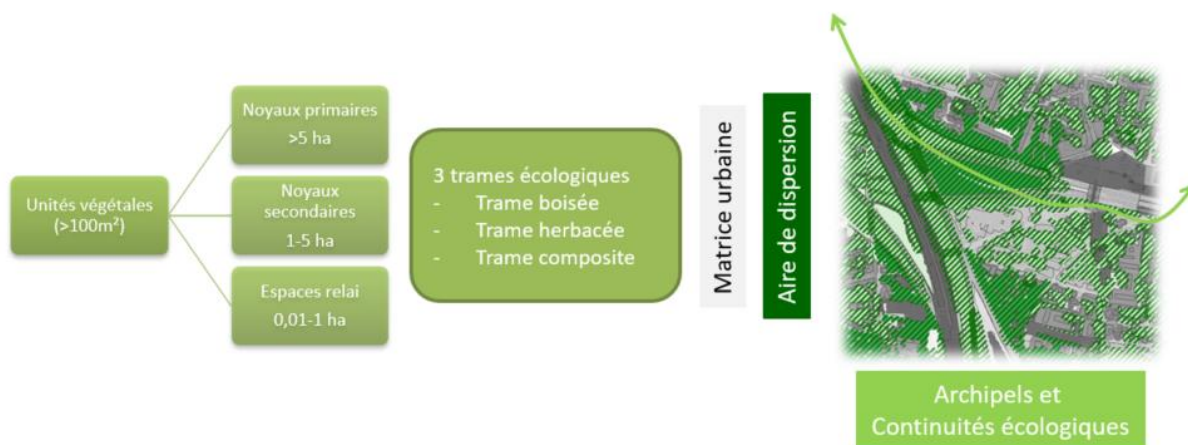


Figure 2 : Schéma théorique de la méthode

La méthode des archipels est mobilisée pour simuler le potentiel de circulation qui constitue la capacité des guildes d'espèces à se déplacer d'un noyau à l'autre, en fonction de la complexité structurelle des paysages urbains du territoire. L'aire de dispersion est définie pour chaque espace à caractère naturel, par un tampon dont la largeur est calculée à partir du rapport entre la surface et la compacité. L'archipel regroupe les aires de dispersion jointives, non entravées par un obstacle ou une rugosité forte. Ce potentiel de circulation est ensuite simplifié par une représentation cartographique des corridors écologiques (flèche) qui peuvent être :

- Continu : sans obstacle majeur, avec des zones nodales qualitatives, offrant une circulation aisée pour les espèces de la guildes
- Discontinus : peu fonctionnels, avec des obstacles et qualités de zones nodales faibles à moyennes.

Sur la base de ces éléments matriciels, des corridors ont été tracés pour mettre en évidence les principaux axes de déplacement des espèces, plus ou moins fonctionnels. Les trois niveaux de corridors sont les suivants :

- **Trame principale** : Trame la plus complète, faiblement discontinue et accessible au plus grand nombre d'espèces urbanophiles, comme celles qui sont exigeantes en raison de leur besoin de canopée continue (de couvert herbacé fleuri, ou bien d'arbustes, ...) ;
- **Trame secondaire** : Elle présente une qualité végétale plus réduite et surtout de plus fortes discontinuités végétales (canopée ou au sol) et coupures physiques telles que des voies de transport ;
- **Trame tertiaire** : elle correspond à un potentiel dit en « pas japonais », aux qualités écologiques certes réduites mais pouvant être exploité par les espèces les moins sensibles.

Description des trames écologiques vertes

Comparaison avec la Trame verte et bleue (schéma TVB 2017) d'Est Ensemble

La comparaison n'est pas aisée. En effet, la méthode de détection des espaces végétalisés a évolué, grâce à la disponibilité de données supplémentaires plus détaillées (notamment sur la présence et la hauteur de la végétation, et sur les canopées des arbres d'alignement). Les surfaces totales d'espaces végétalisés identifiées ont augmenté et la plupart des noyaux ont été délimités de manière plus précise, avec un découpage cadastral. En conséquence, du fait de cette amélioration de la méthodologie les espaces relai recensés sont plus nombreux et couvrent une surface plus importante, c'est aussi le cas des noyaux secondaires et primaires.

	2017		2024	
	<i>Nombre</i>	<i>Surface</i>	<i>Nombre</i>	<i>Surface</i>
Noyaux primaires	9	218 ha	10	291 ha
Noyaux secondaires	32	62 ha	75	143 ha
Espaces relai	5332	436 ha	9190	696 ha
TOTAL	5373	716 ha	9 275	1 130 ha

Noyaux primaires :

- Il y a une entité supplémentaire (en termes de nomenclature) car le précédent ensemble (que constituait le Parc de la République et la Corniche des Forts) a été séparé en deux entités distinctes. La surface de la Corniche des Forts a donc augmenté ;
- Les surfaces sont plus importantes en 2024, grâce à un travail plus fin de redécoupage des entités, la prise en compte de nombreux alignements boisés et localement des cœurs d'îlots jointifs (rattachés aux entités en terme écologique, puisque jointifs et pouvant laisser la faune circuler et habiter ces lieux) (= raison méthodologique).

Noyaux secondaires : De nombreux squares, petits parcs et cœurs d'îlot ont été mieux dimensionnés, intégrant parfois aussi des alignements limitrophes permettant de constituer des unités de plus 1ha. Deux entités dont la surface est un peu inférieure à 1 ha, mais intéressantes par leur surface et localisation ont été ajoutées :

- Le Square Schnarbach ;
- Les abords du stade Legros

Concernant les cœurs d'îlots supplémentaires, c'est notamment le cas pour les communes de Bondy et Bobigny, les cœurs d'îlot représentent plus de 66 ha.

En revanche, certains noyaux secondaires ont été détruits :

- ZAC Boissière – Acacia ;
- Espaces dans les murs à pêches ;
- Le jardin sur dalle au-dessus de l'autoroute A3

D'autres ne sont plus pris en compte, parce que trop limités et peu végétalisés, comme certaines friches SNCF ou abords d'autoroutes.

Concernant **les espaces relais**, leur nombre et la surface totale qu'ils représentent ont augmenté car les alignements d'arbres ont été pris en considération, et un travail approfondi sur les espaces à caractère naturel a été mené dans le cadre de la démarche Actions renaturation.

Les noyaux de biodiversité

Noyaux primaires

	Nom		Surface (ha)
1	Bois de Bondy		9,6
2	Cimetière de Pantin		109,3
3	Corniche des Forts	Corniche des Forts	29,6
		Parc de la république	17,1
4	Fort de Noisy		24,9
5	Les Guilands	Guilands Nord	8,2
		Guilands Sud	15,7
6	Parc communal de Romainville		14,9
7	Parc de la Bergère		20,4
8	Parc des Beaumonts		26,9
9	Parc Montereau		15,3

Noyaux secondaires

Nom	Surface (m²)
Ancienne gare déportation	32780,1
Abords d'autoroute (cumul – 7 unités)	68762,3
Abords d'autoroute et Cœur d'îlots	43596,1
Cœur d'îlot (cumul – 38 unités)	667911,8
Cimetière de Bobigny	28259,8
Fort de Romainville	54047,2
Jardins familiaux de Romainville	6236,6
Jardin des Buttes	19606,6
Jardin Ecole	46297,1
Mare à la veuve	35978,6
Mur à pêches	200831,0
Parc des Guillaumes	27295,9
Parc J et M Audin	28770,7
Prairie du SEDIF	26437,0
Résidence Voltaire	11489,7
Abords des voies ferrées (cumul – 6 unités)	121675,6
Abords des voies ferrées et cœur d'îlot	16288,9
Square du 19 mars 1962	12567,2
Square Schnarbach	11688,6
Abords du Stade Legros	11480,6

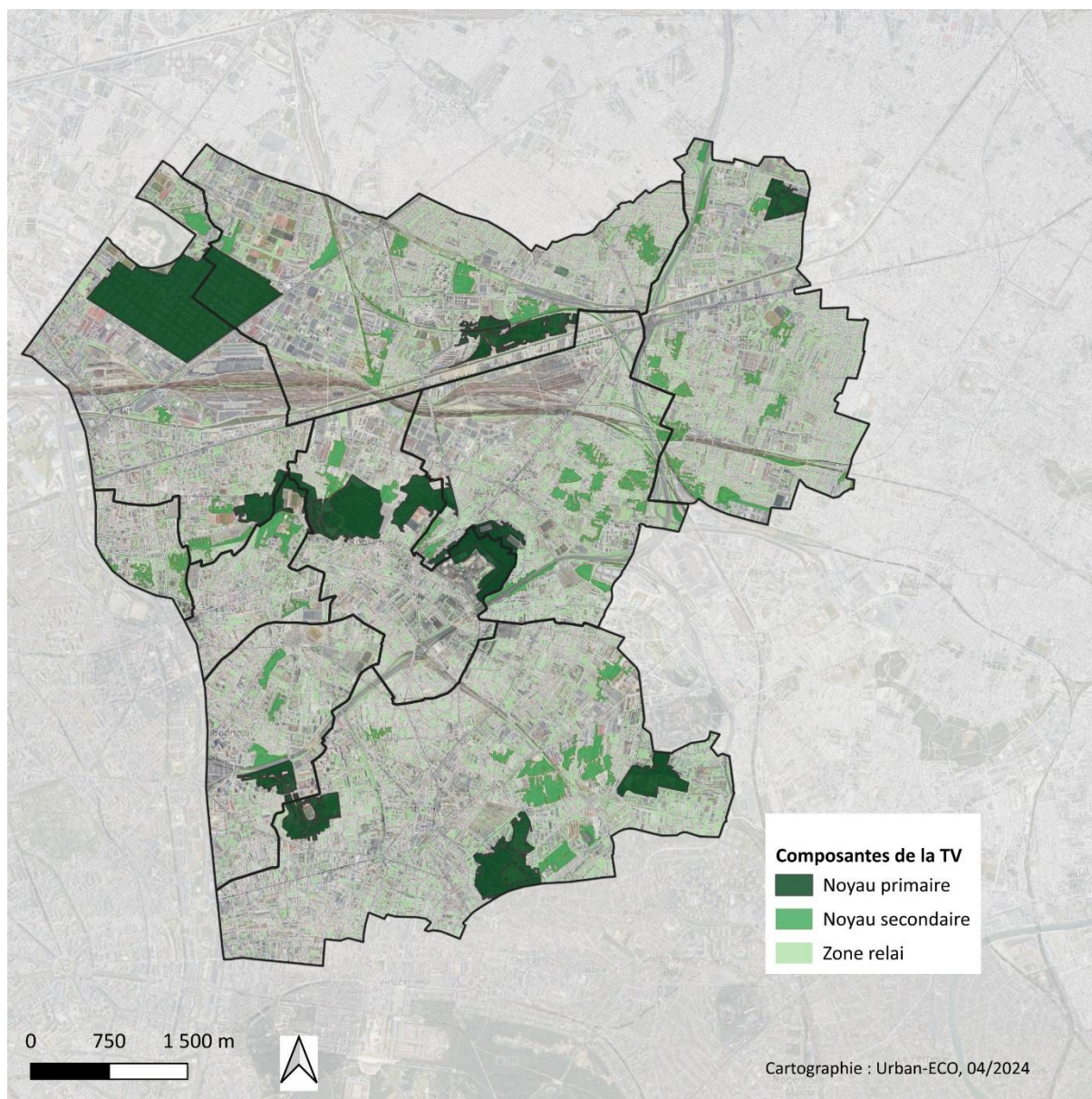


Figure 3 : Carte des composantes la Trame verte

Caractéristiques des noyaux par type de trames

Trame boisée

La trame boisée se compose des unités végétales à caractère naturel, dominées par une végétation arborée, de grands arbres et de fourrés ou fruticées denses, ainsi que des alignements d'arbres (que les essences soient indigènes ou horticoles). Cette trame présente un intérêt d'habitat de refuge pour les espèces forestières urbaines, pour leurs besoins spécifiques de gîtes et reproduction dans les unités les plus vastes (au-delà de 5 ha). Elle est alors principalement utilisée en ville par les oiseaux (Chouette hulotte, Pic vert, Sittelle torchepot...), par certains lépidoptères urbains comme le Paon de jour ou le Tircis et par les petits mammifères comme l'écureuil. Aussi, les chiroptères (Pipistrelle, Sérotine commune...) peuvent trouver refuge dans certaines cavités de vieux arbres et sont à même d'utiliser certains bâtiments et de suivre des corridors arborés pour leurs déplacements.

Trame ouverte

La **trame herbacée se compose des unités végétales à caractère naturel à végétation basse, ouverte et le plus souvent peu dense**, avec une grande diversité de types d'habitats et de localisation, en particulier les friches jeunes (chantier par exemple), les jardins familiaux ou les délaissés des infrastructures routières et ferroviaires.

Cette **trame est principalement utilisée en ville par des petits mammifères** comme le Hérisson d'Europe, les lépidoptères (Vulcain), les orthoptères (Grande sauterelle) et certains odonates pour se déplacer, les reptiles (Lézard des murailles) et certains oiseaux, comme le Faucon crécerelle, le Martinet ou l'Hirondelle rustique.

Trame composite

Cette trame est appelée « composite » car sa végétation est mal caractérisée : essences souvent à dominante horticole, diversité de structures végétales, avec des végétaux sélectionnés par l'humain. Les espèces horticoles, cultivées pour l'ornement ou la consommation, dominent les espèces adventices, apparues spontanément, comme le pissenlit, le trèfle...

Cette trame joue un rôle moins qualitatif car les capacités d'accueil de la faune y sont faibles. Néanmoins, les modes d'aménagement et de gestion différenciée tendent à mieux qualifier les espaces composant cette trame et permettent de venir soutenir les autres trames d'un point de vue écologique. Ces espaces, assez nombreux sur le territoire, peuvent s'inscrire dans des processus de renaturation renforcés (plantation, gestion adaptée à chaque site etc.) Par exemple, le cimetière de Pantin se compose d'une vaste entité de pelouse ou friche herbacée co-plantée de grands arbres et de quelques espaces écologiques (petits bois et prairies favorables à la biodiversité). Progressivement, via l'évolution de sa gestion depuis plus de dix ans, ce noyau augmente sa capacité d'accueil, tout en assurant son usage de cimetière.

Aussi, le Parc de la Bergère, dominé par des pelouses co-plantées, fait l'objet de réflexions pour une valorisation écologique avec la composition d'habitats naturels mieux caractérisés (voire de désimperméabilisation de certains parkings).

Localisation des trames

Ces trames se répartissent selon ces trois catégories, avec des noyaux composés de plusieurs types d'habitats boisés/ouverts ou composites.

Trames	Nom du noyau	Surface de l'unité concernée	Type de noyau
Trame boisée	Bois de Bondy	60%	NP
	Corniche des Forts	85%	NP
	Fort de Noisy	70%	NP
	Parc des Guillauds	83%	NP
	Parc communal de Romainville	100%	NP
	Parc de la République	100%	NP
	Parc des Beaumonts	61%	NP
	Parc Montereau	100%	NP
	Abords autoroute	77%	NS
	Abords du périphérique	100%	NS
	Abords voies ferrées	47%	NS
	Abords voies ferrées et cœur d'îlot	100%	NS

	Cimetière du Bobigny	100%	NS
	Cœur ilot	62%	NS
	Fort de Romainville	100%	NS
	Jardin des Buttes	100%	NS
	Jardin Ecole	100%	NS
	Mare à la veuve	72%	NS
	Mur à pêches	18%	NS
	Parc J et M Audin	100%	NS
	Résidence Voltaire	100%	NS
	Square du 19 mars 1962	100%	NS
	Square Schnarbach	100%	NS
	Stade Legros	100%	NS
Trame ouverte	Bois de Bondy	40%	NP
	Corniche des Forts	15%	NP
	Fort de Noisy	30%	NP
	Parc des Guillauds	17%	NP
	Parc des Beaumonts	49%	NP
	Jardins familiaux de Romainville	100%	NS
	Mare à la veuve	28%	NS
	Parc des Guillaumes	100%	NS
	Stade R. Barrand	100%	NS
Trame composite	Cimetière de Pantin	100%	NP
	Parc de la Bergère	100%	NP
	Abords autoroute	33%	NS
	Abords voies ferrées	53%	NS
	Cœur ilot	48%	NS
	Mur à pêches	82%	NS
	Ancienne gare de déportation	100%	NS
	Prairie du SEDIF	100%	NS

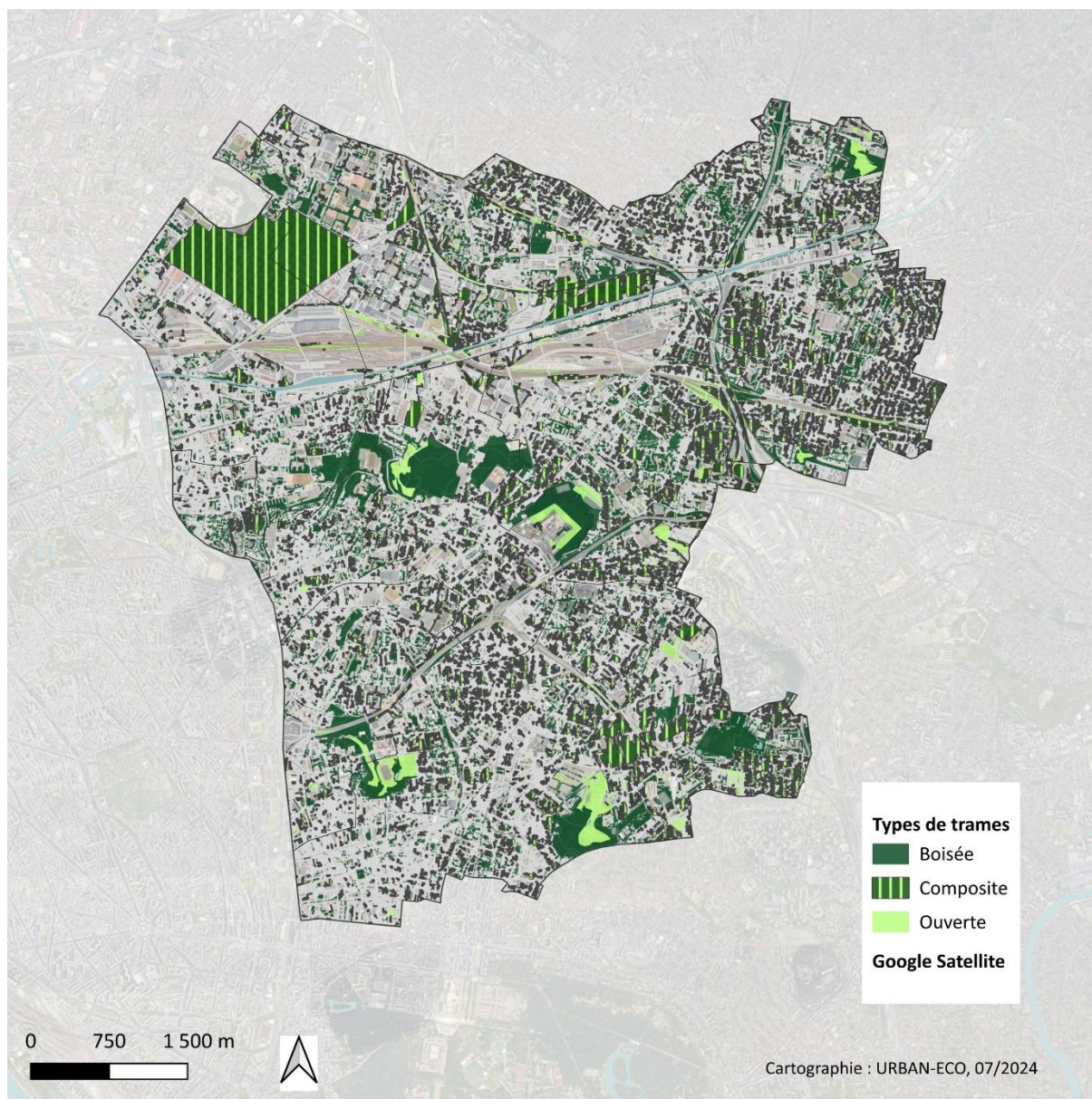


Figure 4 : Carte des espaces végétalisés à caractère naturel (Noyaux et espaces relai) par trame

Caractéristiques des corridors

Le **territoire d'Est Ensemble** est marqué par sa topographie et ses grandes infrastructures de transport historiques (canal, autoroute et voie ferrée) qui le structurent **en trois grands secteurs, assez peu connectés entre eux** :

- Le **Nord de la Plaine de l'Ourcq** qui est marqué par les forts effets de coupure (canal, réseau ferré à Pantin, Noisy-le-Sec et à Romainville). Cela malgré la présence de noyaux importants comme le Cimetière de Pantin (jointif du Fort d'Aubervilliers et du Parc de la Bergère). Bien que fonctionnels par leur surface, ceux-ci ont des habitats peu caractérisés à l'exception de quelques prairies ;
- Le **secteur à l'Est de l'A3, à Bobigny et Bondy**, marqué par la limite de l'A3 est difficile à traverser pour de nombreuses espèces. De plus, il est relativement isolé du reste du Département par la faible présence de noyaux de biodiversité ;

- Le **plateau de la Corniche des Forts**, marqué par une série de noyaux plus ou moins importants. Ces noyaux comportent pour la plupart des habitats assez fonctionnels, de Pantin à Noisy-le-Sec, jusqu'aux coteaux de Rosny-sous-Bois, puis vers le parc Montereau et celui du parc des Beaumonts. Néanmoins, ce réseau est isolé, par sa topographie et les infrastructures.

En termes de continuités et discontinuités, en lien avec les noyaux principaux et un ensemble de petits espaces relais, il est intéressant de relever les points suivants :

- **La faible connectivité entre les espaces à caractère naturel des tissus de faubourg proches de Paris, avec des parcs qui présentent de fortes potentialités de connexions au niveau de la Porte des Lilas et du parc des Buttes Chaumonts**, par manque d'espaces relais et de petits espaces végétalisés ; ainsi que vers le sud du territoire et le Bois de Vincennes, qui est un réservoir de biodiversité très important mais entouré d'une matrice urbaine très dense, peu favorable à la circulation de la petite faune.
- **L'absence de continuité entre les parcs au Nord de la Corniche** (Fort de Noisy, Guilands, Barbusse, République...) et **les noyaux au sud** (Beaumont, Montereau et le secteur des Murs à pêches, dans l'attente d'un lien par les abords du tramway T1).
- **L'intérêt des corridors le long de l'autoroute A3**, qui propose des talus assez importants et végétalisés, ainsi que certains corridors avec les tissus pavillonnaires adjacents. Malgré la faible qualité de la végétation et des coupures ponctuelles fortes, il s'agit de couloirs de dispersion ;
- Les **tissus pavillonnaires**, de **grands ensembles**, et les **cœurs d'îlots** jouent un rôle important dans la circulation des espèces dans les villes d'Est Ensemble (bien que très différencié en fonction des communes), **en particulier en ce qui concerne les villes de Bondy et de Noisy-le-Sec**
- Les **deux trames tertiaires qui traversent le Bas Montreuil** (en direction du Bois de Vincennes) **restent fragiles** car elles s'appuient sur de nombreux espaces relais de faible surface, assez peu connectés entre eux. Cela en raison d'une matrice très rugueuse d'immeubles assez fermés sur eux-mêmes et de l'absence de grandes voies plantées.

La **carte ci-dessous illustre trois niveaux de corridors**, dessinés pour symboliser les **circulations possibles de la petite faune entre les noyaux de biodiversité**. Les corridors écologiques principaux signifient les axes de circulation les plus qualitatives, par la proximité de ces espaces plantés les uns avec les autres, l'absence de fortes coupures et l'attractivité des noyaux de biodiversité. Ces corridors sont aussi caractérisés par des cœurs d'îlot végétalisés et contigus (à travers des clôtures perméables et des voies faiblement circulées).

Les **corridors secondaires et tertiaires expriment des niveaux de déplacement entre les noyaux de plus en plus complexes**, avec l'obligation de traverser des secteurs peu végétalisés, denses, caractérisés par des hauteurs supérieures, des axes de circulation empruntés... La réduction de la capacité entre noyaux secondaire et tertiaire est évaluée à dire d'expert par observation de la quantité et la qualité des noyaux et des espaces relais, ainsi que des obstacles.

Les corridors écologiques représentés ci-dessous tiennent donc compte de la matrice et des coupures majeures des voies ferrées et autoroutes, et s'inscrivent dans les archipels.

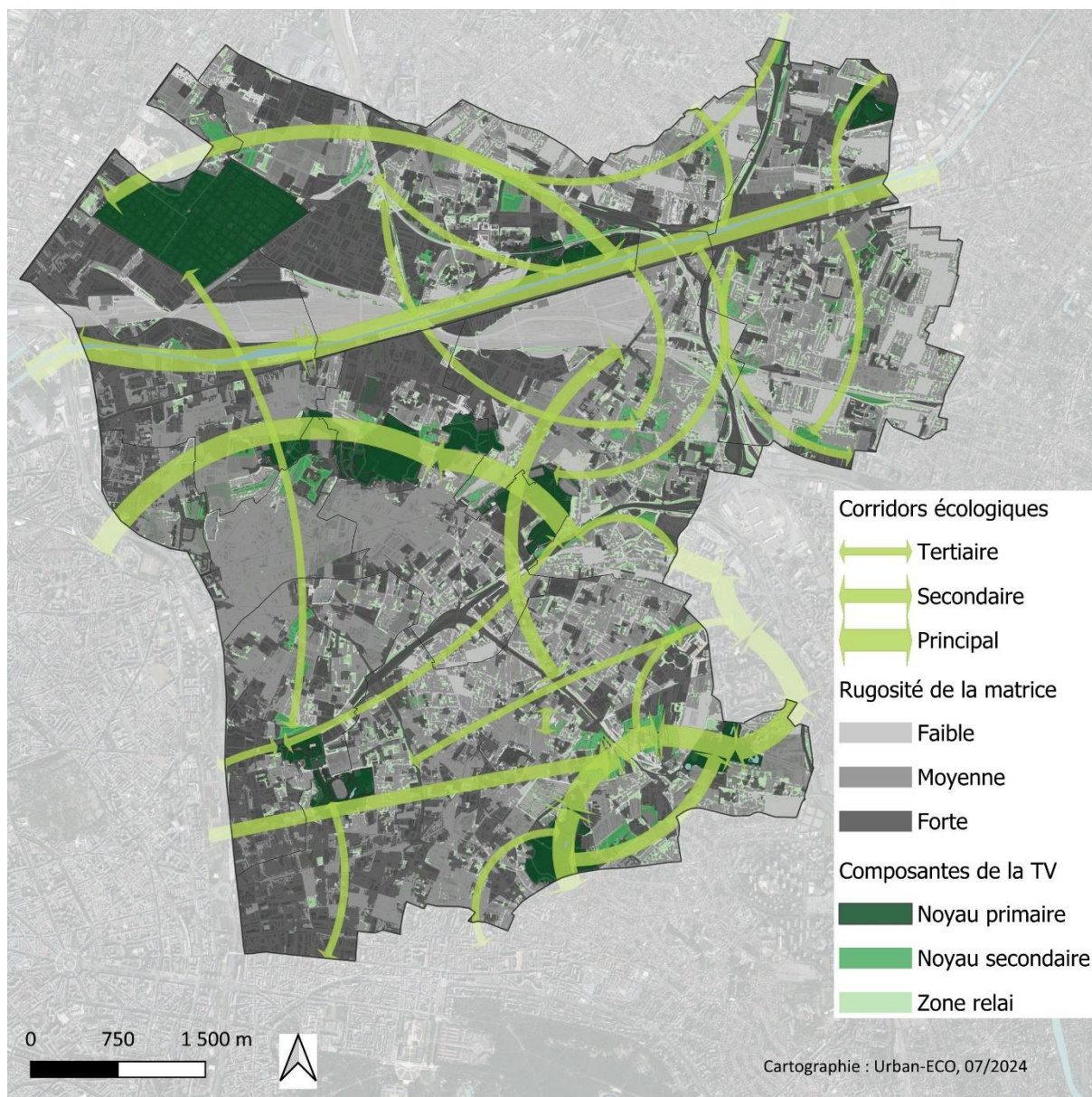


Figure 5 : Carte des corridors écologiques simplifiés

La complexité et les ruptures des continuités sont marquées ci-dessous par les extrémités de flèches, qui s'arrêtent sur des obstacles plus ou moins complexes à franchir par les espèces pour être en capacité de rejoindre un autre noyau de biodiversité. La représentation cartographique des secteurs qui se caractérisent par la concentration plus forte d'obstacles vise à inciter au développement de solutions de renaturation renforcées dans ces secteurs telles que des plantations en bordure de voie (herbacée ou arbustive), voire si possible arborée pour recréer une canopée, la limitation de la vitesse, l'évolution des végétaux pour tendre peu à peu vers plus de naturalité, etc.

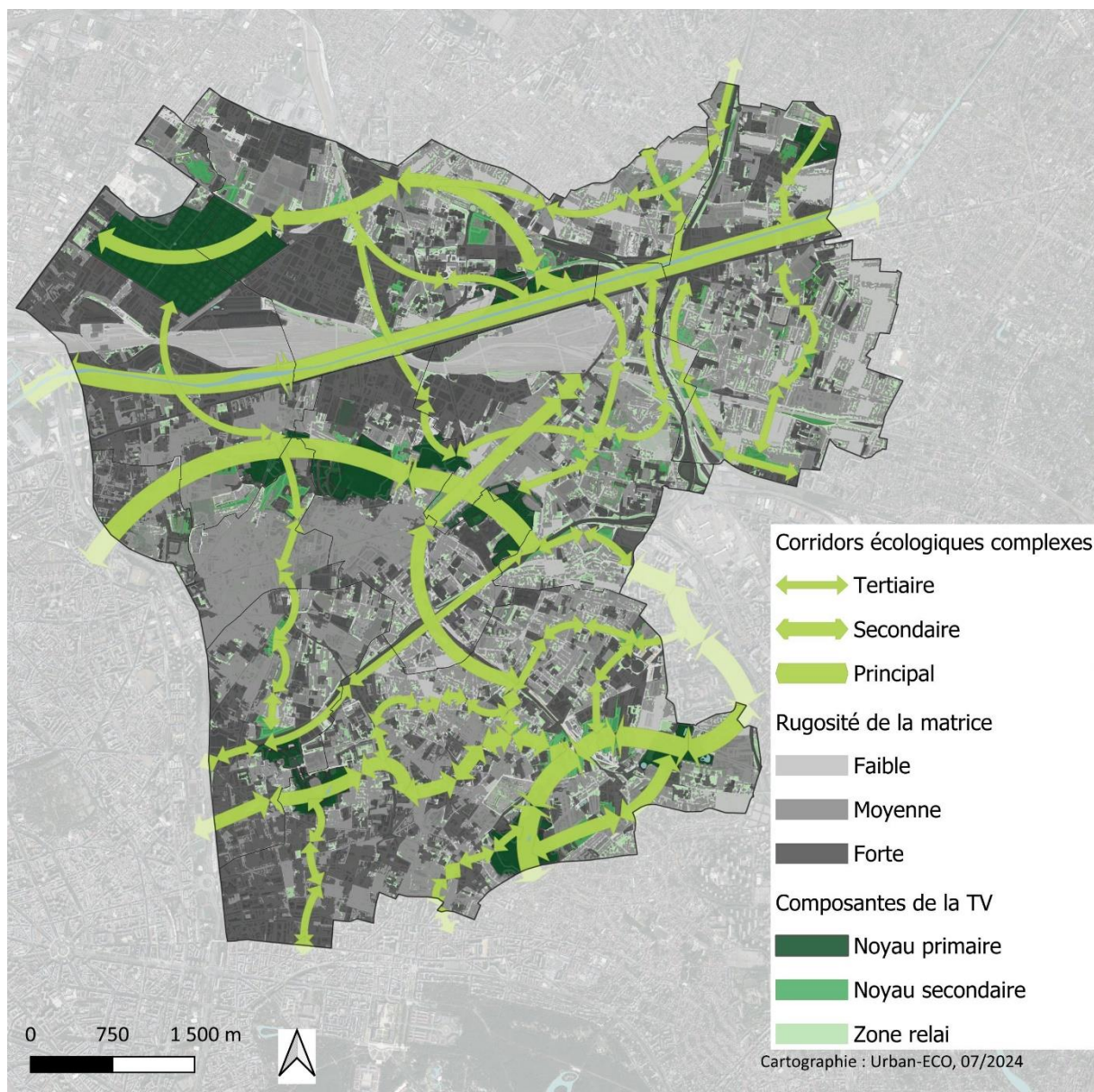


Figure 6 : Carte des corridors écologiques complexes

Description de la Trame bleue

La trame aquatique est « simple » à lire sur le territoire d'Est Ensemble. En effet, elle se limite au canal de l'Ourcq, qui rejoint sur le secteur ouest le bassin de la Villette à Paris et commence à Mareuil-sur-Ourcq. Les Rus historiques (signalés sur la carte) ont totalement disparu, ils sont busés ou bien détournés. Il existe des tracés historiques possibles mais sans certitude de la localisation réelle. Parmi ces différents cours d'eau historiques, on note l'intérêt du ru de Gobétue sur la commune de Montreuil dans les murs à pêche. En 2018, la commune avait ainsi débuté des travaux de remise à jour.

Les données mobilisées pour réaliser cette carte des milieux humides sont diverses. Leurs degrés de précisions divergent mais permettent d'inscrire le territoire dans une vision élargie des zones d'inondation et de potentiel humide par la géologie et de localiser (certes de manière non exhaustive) des petites unités humides de type plan d'eau, mare, flore aquatique ou hélophytiques...

Les données sont les suivantes :

- Mares identifiées par la SNPN (Société Nationale de Protection de la Nature) mises à jour par un travail de terrain (2023), les données du CD93 sur les tracés historiques des cours d'eau historiques, les plans d'eau du SANDRE (Service d'administration nationale des données et référentiels sur l'eau, version 2005 mise à jour), les données flore et habitats du CBNBP³, issues principalement de campagnes de terrain (un peu datées), les tracés des corridors alluviaux multi-trames du SRCE (Schéma Régionale de Cohérence Ecologique) d'Ile-de-France, les enveloppes de probabilité de Zones Humides délimitées dans le cadre du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer et par la DRIEAT (données à valeur réglementaire préalables à des investigations de terrain pour vérification de la présence de zone humide).

La trame bleue sur le territoire d'Est Ensemble s'incarne :

- Par le **canal de l'Ourcq**, considéré comme un axe de circulation majeur à l'échelle régionale et comme un repère paysager important, qui offre assez peu d'espaces de repos, de nourrissage et de reproduction à l'exception de quelques secteurs en roselières avec le rôle d'eau, de berges tranquilles pour la Bergeronnette des ruisseaux et de quelques arbres, bordant l'eau et pouvant ainsi servir de perchoir pour le Martin pêcheur ou le Grand cormoran.
- Par les **petits plans d'eau et les mares** identifiables sur le territoire et leurs aires de fonctionnalité (correspondant à un tampon de 250 m à 500 m), croisés avec les obstacles à la circulation des animaux terrestres. Les mares présentent des surfaces, profondeurs et degrés de végétalisation très différents. De plus, certaines sont en partie bétonnées ou très aménagées. Les espèces attirées selon le type et la densité de la végétation peuvent être des amphibiens : le Crapaud calamite au Fort de Noisy ou le Crapaud commun dans les murs à pêches, des odonates comme la Libellule déprimée ou la Nymphe à corps de feu, sur les plus grandes étendues, le Murin de Daubenton (chiroptère). Aussi, tous ces milieux constituent des lieux pour les oiseaux et les insectes pour s'hydrater et se nettoyer.

Les **enveloppes d'alerte des zones humides** mettent en évidence des **secteurs de potentiel frais à humide**, par la proximité de sources ou de nappes perchées, dans les argiles (sans que cela soit visible en l'état). Les anciens rus ne sont plus présents et leur lit n'est pas exact, même s'ils empruntent

³ Conservatoire botanique national du Bassin parisien. Les couches d'informations du Conservatoire botanique national du Bassin parisien, Version de 2013

d'anciens talwegs. Néanmoins, des études spécifiques pourraient permettre de retrouver leur trace et éventuellement de les mettre à jour.

Ces secteurs représentent des lieux d'alerte dans lequel une attention spécifique est attendue.

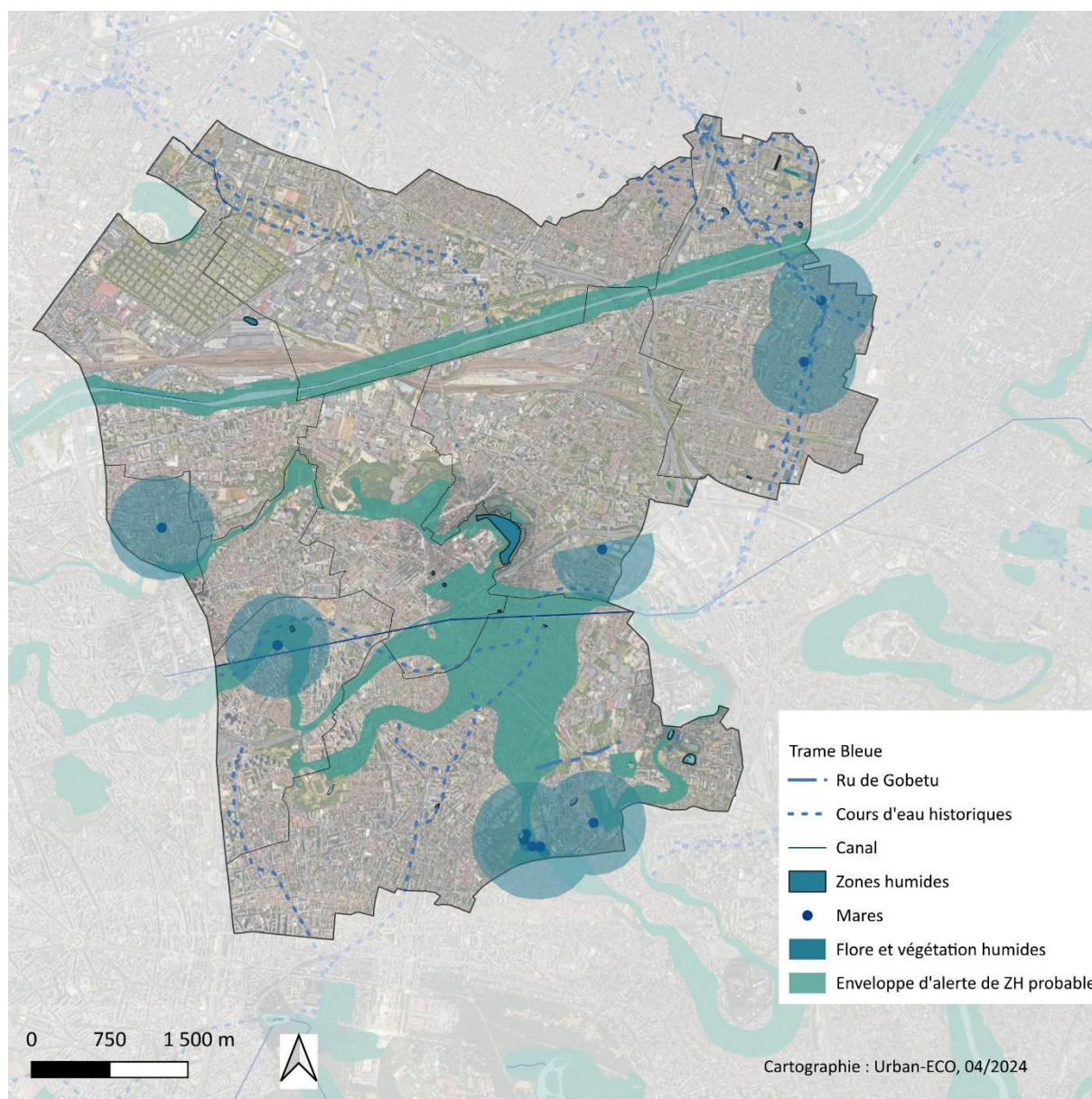


Figure 7 : Carte de la Trame Bleue

Enjeux de protection / Restauration de la biodiversité

Il est proposé de considérer un noyau de biodiversité fonctionnel selon sa surface, puis sa composition en strates et association végétale, car il est très complexe de développer des habitats écologiques qualitatifs sur des unités végétales trop petites ou trop fréquentées.

On peut considérer que :

- **Un noyau boisé peut être fonctionnel pour des espèces forestières urbaines à partir d'une surface minimale de 5000 m², d'une canopée continue (70% de recouvrement) et avec un assemblage végétale qualitatif** (hors espèce exotique envahissante et dominance d'une seule espèce). Idéalement, un petit bois devrait couvrir une surface d'au moins 1 ha avec une forme compacte limitant les effets de lisière ;
- **Un noyau ouvert (friche ou prairie) couvre 500 à 1000 m², avec une partie significative (au moins 50%) à faible usage**, pour permettre la pousse de la prairie (jusqu'en fin d'été) afin notamment d'assurer le cycle biologique complet des insectes... Il s'agit de mettre en place une gestion différenciée des pelouses, pour les faire évoluer vers des prairies de fauche ou pâturées.

Protection des noyaux de biodiversité

Les noyaux de biodiversité présentent tous des enjeux forts pour une préservation et amélioration de la biodiversité sur le territoire d'Est Ensemble.

Ils peuvent se répartir en termes d'usage, de propriétés et de gestionnaires en cinq catégories :

- Cimetières
- Abords d'infrastructures
- Parcs et squares
- Cœurs d'îlot ou de grands ensembles
- Jardins et friches – complexes de végétation localisées dans les murs à pêche

Il serait attendu :

	<i>Préservation réglementaire</i>	<i>Gestion différenciée</i>	<i>Usages à contenir ou organiser</i>	<i>Accompagnement des propriétaires</i>
Cimetières		X		
Abords d'infrastructures		X		
Parcs et squares	X	X		
Cœurs d'îlot ou de grands ensemble	X	X		X
Jardins et friches	X			X

La préservation réglementaire s'entend à deux niveaux par le document d'urbanisme et par un statut spécifique de protection. Il y a sur le territoire des sites Natura 2000, un APB (Arrêté de protection de Biotope) et il serait intéressant de réfléchir à d'autres tels que :

- Les ORE (Obligations Réelles Environnementales) attachées à des terrains privés ou publics,
- Les ENS (Espaces Naturels Sensibles), par exemple sur le Parc de la Bergère pour mieux garantir sa protection (sachant que le parc est aujourd'hui morcelé et menacé par des pressions urbaines environnantes) Un Parc Naturel urbain (PNU) attaché à un projet comme le Grand Chemin, en s'inspirant de retours d'expérience tels que celui créé par la Ville et Eurométropole de Strasbourg, qui s'appuie sur une [charte exigeante](#).

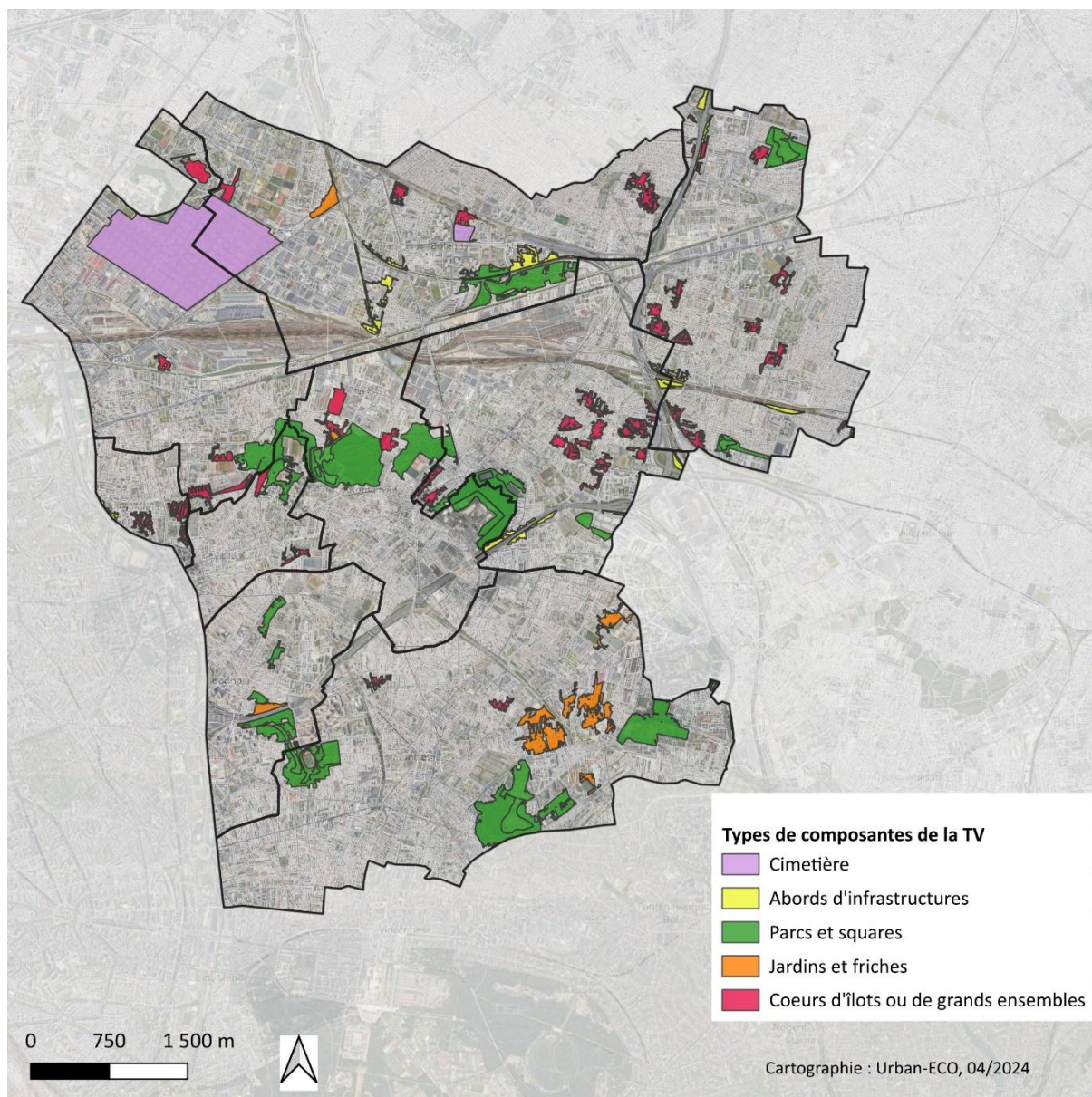


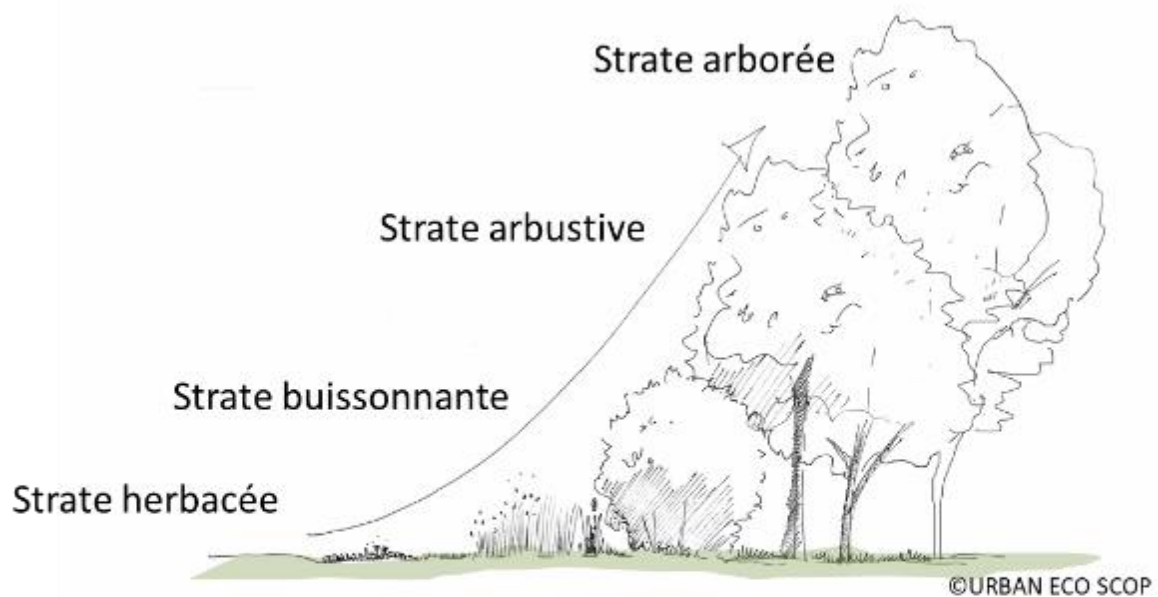
Figure 8 : Carte des types de composantes de la Trame verte

Trame boisée

Pour la trame boisée, il existe deux enjeux majeurs :

- **Préserver les surfaces boisées, qui représentent au minimum 1 Ha**, et si possible 5 Ha (avec des chemins assez réduits pour conserver une canopée continue). Il faut noter que pour le moment seule une part réellement boisée d'environ 30% dans les noyaux dits boisés est comptabilisée grâce aux données du CBNBP (Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien) ; **Qualifier les habitats forestiers**, actuellement dominés par des essences rudérales de pré-bois telles que l'Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*) ou le Robinier-Acacia (*Robinia pseudacacia*), des espèces horticoles ou d'autres invasives comme l'Ailante (*Ailantus altissima*) étant également souvent présentes. Il devra être rechercher des compléments de plantation et des coupes avec reforestation pour créer par exemple des habitats de Chênaie-Charmaie. Il est par ailleurs primordial de :

- **Maintenir des entités boisées homogènes**, d'une surface viable et d'une forme compacte (pour limiter les effets de lisière, et bénéficier de lisières qualitatives étagées) ;
- **Constituer des alignements d'arbres les plus continus et fournis**, avec une diversité d'essences et de strates de végétation.



Soulignons que l'arbre en ville joue des rôles très importants :

- Au **niveau paysager**, comme élément repérable et remarquable dans l'espace ;
- Au **niveau écologique** comme lieu repère dans la trame paysagère et lieu d'accueil pour les espèces forestières ;
- Au niveau de l'**ambiance urbaine**, pour limiter les effets de chaleur urbaine, participer à la purification de l'air et à maintenir des sols perméables.

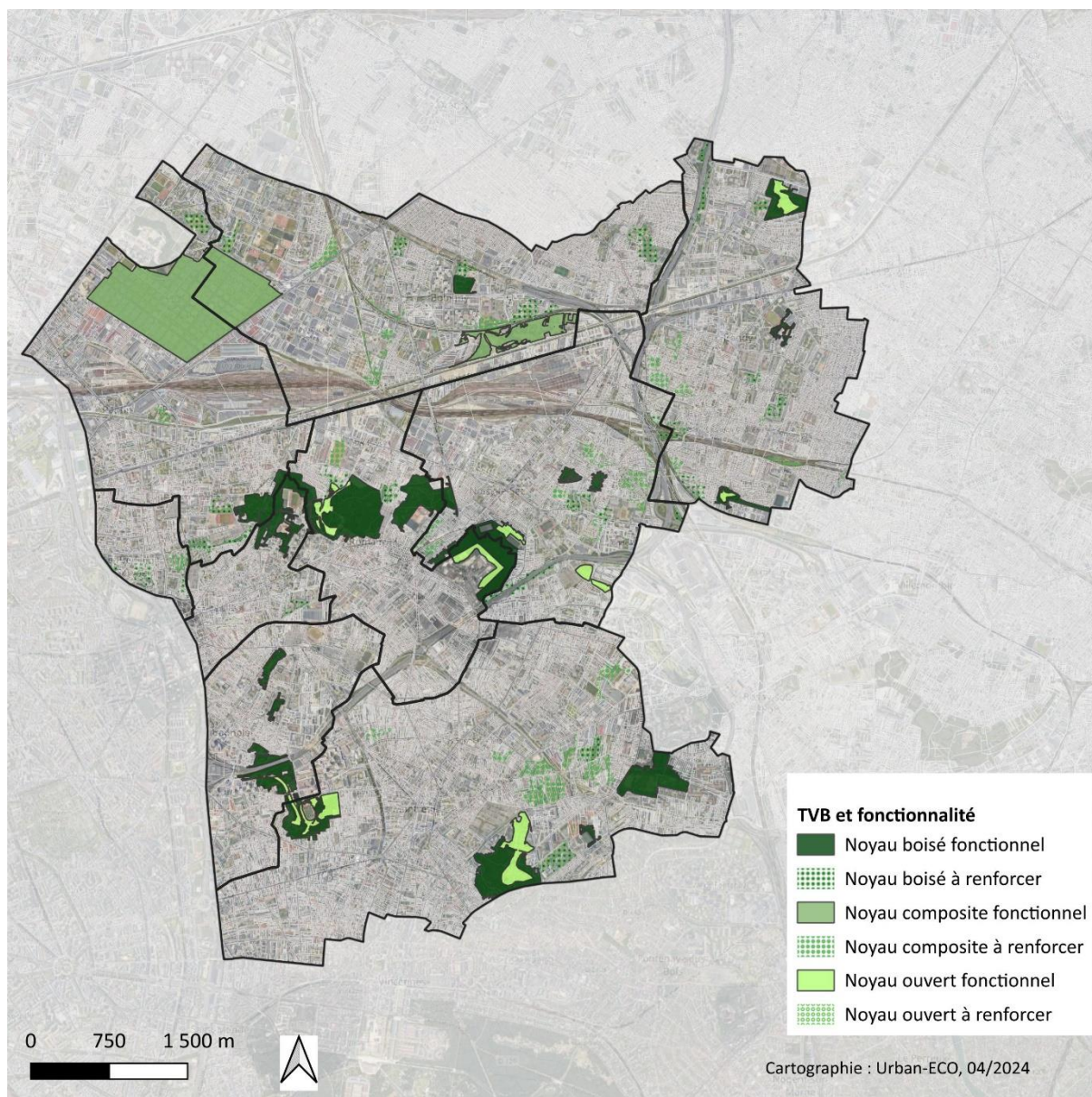


Figure 9 : Carte de la fonctionnalité de la Trame verte

Trame herbacée

La trame herbacée est dominée par la végétation des pelouses régulièrement tondues (plus de 40%) et par la végétation des friches herbacées (plus ou moins co-plantées de Robinier ou Buddleia). L'enjeu majeur est d'améliorer la qualité des habitats prairiaux en prenant en compte :

- La mise en place ou l'augmentation de la gestion différenciée ;
- La gestion de la fréquentation publique de ces espaces, qui impose un entretien intense.

Pour garantir la qualité des espaces, il est **nécessaire de s'assurer d'une surface suffisamment importante pour créer au même endroit une gestion régulière par tonte et une gestion écologique par une ou deux fauches annuelles**. La trame herbacée joue un rôle majeur pour la faune terrestre (exemple : petits mammifères, insectes...) Ainsi, en parallèle de la qualité de chaque unité, il est

important de limiter les discontinuités (obstacles tels que les clôtures, la lumière artificielles, largeur excessive des voies entre deux unités, etc.)

Trame aquatique

Le Canal

La trame aquatique se réduit quasi exclusivement au canal de l'Ourcq. Cependant, localement, ce corridor présente de nombreuses berges très minérales dans les secteurs portuaires et dans les anciens sites industriels. Des espaces enherbés et de friches arbustives entre ces zones, (co-plantés de Peupliers à Pantin ou Noisy-le-Sec) ont néanmoins été développés et participent à renforcer la trame verte et bleue.

Certains secteurs demandent à être davantage renaturés, en lien avec les parcs limitrophes : parc de la Bergère, avec la réalisation de certains projets urbains, comme la ZAC Ecocité de Bobigny, et la ZAC des Rives de l'Ourcq à Bondy.

Cours d'eau hérités

Le territoire d'Est Ensemble jusqu'à la fin du XIXème siècle était parcouru par un petit réseau hydrographique de résurgences du plateau, qui sont aujourd'hui enterrés ou busés. Il serait intéressant de chercher à remettre à jours en particulier :

- La Pissote, qui alimentait le château de Vincennes,
- Le ru Orgueilleux

Des mesures conservatoires demandent à être prises dans le document d'urbanisme et des études complémentaires pour retrouver les écoulements actuels, le lien avec les réseaux, ainsi que la potentialité de les rouvrir pourraient être entreprises.

Ces éléments hydrographiques retrouvés viendraient compléter une trame bleue très lacunaire.

Trame humide

La connaissance du réseau humide sur Est Ensemble reste pour partie théorique. Un inventaire des données disponibles a été mené ; couplé à la mise en évidence des secteurs à potentiel de zone humide. Ce dernier reste théorique et des expertises au cas par cas demandent à être réalisées, en suivant la méthode de l'[arrêté du 1^{er} octobre 2009](#).

Pour les mares et plans d'eau recensés sur le territoire, la fonctionnalité s'entend au niveau des chapelets d'unités, qui sont à des distances de 250 à 500 m au maximum. Les enjeux portent sur la conservation de ces milieux (en assurant leur alimentation hydrique qualitative et leur gestion adaptée) et sur la réduction de la fragmentation des corridors qui peut passer par l'aménagement d'ouvrages adaptés (tels que les crapauds).

Enfin, la qualité de la matrice est primordiale. Cette dernière doit en effet être la moins rugueuse possible pour faciliter la circulation de la faune.

Gestion des principaux obstacles aux corridors

Les coupures majeures des corridors sur le territoire sont de deux types :

- **Les infrastructures de transport** : autoroutes et voies ferrées, qui sont des obstacles majeurs et tout particulièrement pour l'A3 au niveau de l'échangeur de Romainville et de la traversée des

voies SNCF entre Bondy et Noisy-le-Sec ainsi qu'aux abords du périphérique à Bagnolet. Les voies ferrées bien que très importantes et larges à Pantin, Bobigny et Noisy-le-Sec avec des zones de fret larges représentent des obstacles moins complexes à franchir pour la faune aérienne et terrestre. Pour autant, la végétation aux abords de ces infrastructures constitue des corridors longitudinaux sous pression du bruit et des effets aérauliques, mais faciles à comprendre et donc à emprunter pour une partie de la faune à grande aire de déplacement (migration par exemple).

- **La matrice du bâti** : Plus ou moins dense du territoire, elle engendre de vastes îlots quasiment infranchissables dans certains secteurs (en raison de l'absence ou de la présence trop faible de zones relais et des alignements d'arbres, de la hauteur du bâti, etc.).

Gestion des noyaux peu fonctionnels

Les sites répertoriés sur la carte sont considérés comme ayant (en tant que noyau de biodiversité) une qualité écologique faible ou dégradée. Pour ces sites, cinq catégories ont été déterminées avec des principes d'amélioration spécifiques :

<i>Catégories</i>	<i>Composite</i>	<i>Boisé</i>
Abords d'autoroute et de voie ferrée	Dans une logique de parc (ex : Bergères), intérêt à mieux qualifier les espaces végétalisés en prairie de fauche ou petit bois.	Supprimer toutes les espèces invasives et faire évoluer le boisement vers des habitats plus caractérisés, type Ormaie ou Erablaie ou bien de la Chênaie-charmaie (lorsque la profondeur des sols le permet)
Abords des voies ferrées	Sur les abords de voies ferrées créer des haies composites ou bien des prairies de fauche (coupées une fois par an)	
Abords de stade	Il faut densifier les boisements avec de jeunes sujets et recréer des lisières étagées	
Cœurs d'îlot	Au cas par cas, les espaces doivent faire l'objet d'un projet de paysage écologique qui identifie clairement les zones d'usage et de nature et privilégie les essences locales.	
Murs à pêches	Ce secteur est très complexe, déqualifié (nombreuses zones de dépôts et gravats, usages impactant pour la biodiversité, etc.). Un projet global mixant les jardins, les arbres fruitiers, les prairies, des haies denses etc. serait favorable à la biodiversité.	

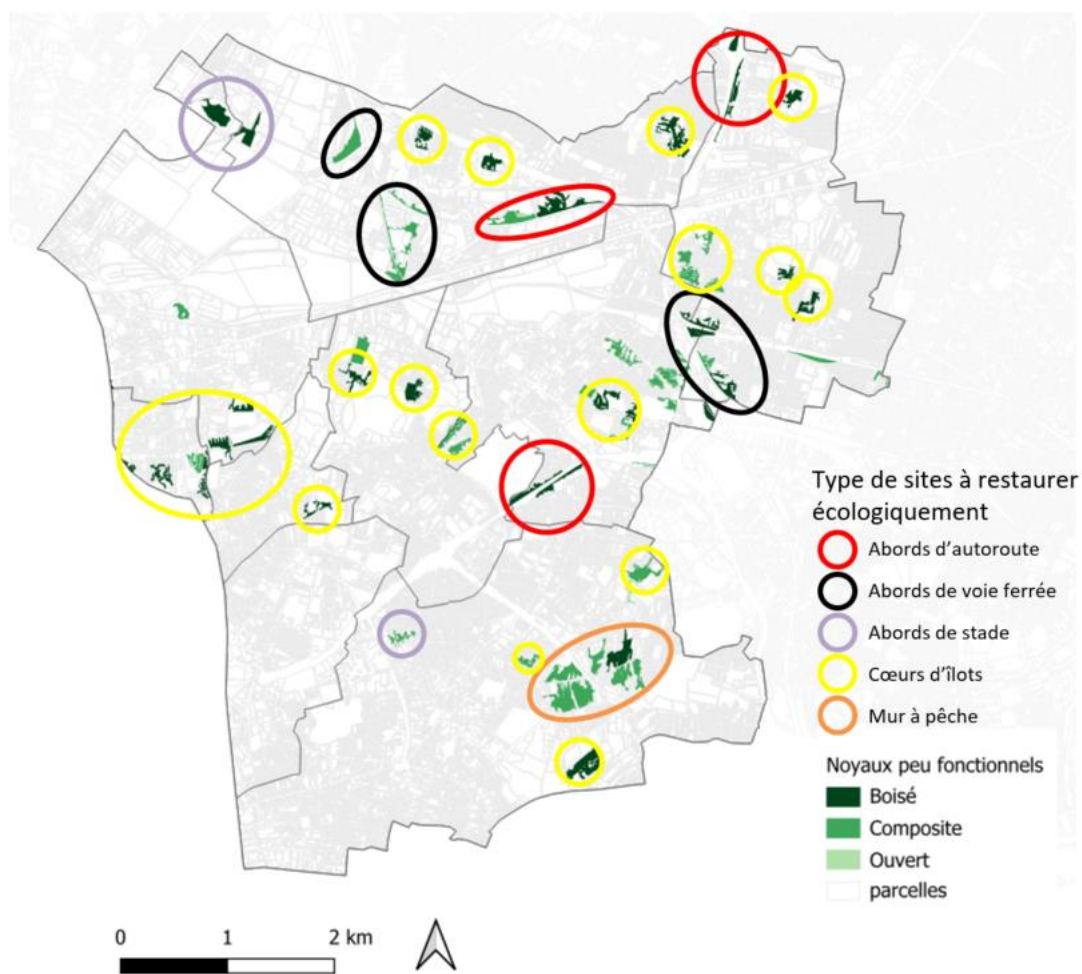


Figure 10 : Carte des propositions de restauration écologique des noyaux peu fonctionnels

Espèces cibles du territoire

La connaissance de la flore et de la faune du territoire d'Est Ensemble n'est pas homogène, issue de différentes périodes (respectivement de dix ans), de prospections ciblées par le Conservatoire Botanique, des données produites par les gestionnaires, issues de méthodes des sciences participatives, et pour la majeure partie d'inventaires produits dans le cadre de projets : ZAC, Corniche des forts... La liste produite ne reflète donc pas correctement la réalité de la biodiversité locale.

A partir des synthèses des bases de données (OpenObs de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel, Géonature, Ligue de Protection des Oiseaux, et CBNBP) et des données compilées (fournies par Est Ensemble), les résultats sont les suivants :

	<i>Nombre de données</i>	<i>Nombre d'espèces</i>
Flore	27 883	1 061
Faune	90 112	631
Total	127 472	1 692

Concernant la faune, les différentes espèces se répartissent de la façon suivante :

Amphibiens	9
Arachnides	26
Oiseaux	170
Chiroptères	6
Coléoptères	43
Crustacées	2
Diptères	52
Autres insectes	92
Lépidoptères	171
Mammifères	8
Mollusques	10
Odonates	19
Orthoptères	17
Poissons	4
Reptiles	2

Attention, ce tableau ne représente pas la réalité biologique du territoire, mais la synthèse des données de biodiversité compilées.

Pour suivre les enjeux de trames écologiques, il est proposé une liste d'espèces dites « parapluie ». Une **espèce « parapluie »** est une espèce dont l'espace vital couvre les milieux de vie d'un grand nombre d'autres espèces. En les protégeant, on étend la protection à toutes les espèces qui partagent son habitat ; à l'image d'un parapluie qui abrite. On définit ainsi une guildes d'espèces par sous-trames, en distinguant parfois des habitats spécifiques, plus ou moins humides ou secs.

Groupes	Aire de dispersion	Milieu ouvert		Milieu boisé		Milieus anthropiques	Milieu humide	
	Espèces	Limitée (< 250 m)	Forte (> 1000 m)	Limitée (< 1000 m)	Forte (> 2500 m)		ouvert	fermé
Reptile	Lézard des murailles	X						
Lépidoptères	Vulcain		X					
	Paon de jour				X			
	Tircis			X				
Orthoptères	Grande sauterelle	X						
Mantoptères	Mante religieuse		x					
Mammifères	Hérisson d'Europe	X				X		
	Renard roux		X			X		
	Écureuil roux			X				
Oiseaux	Faucon crécerelle		X					
	Fauvette grisette		X					
	Rougequeue noir					x		
	Martinet noir		X			X		
	Hirondelle rustique		X			x		
	Pic épeiche				X			
	Chardonneret élégant				X			
	Pic vert			X				
	Linotte mélodieuse			X				
	Verdier d'Europe			X				
	Moineau domestique					X		
	Sitelle torchepot				X			
	Rale d'eau							X
	Rousserolle effarvate							X
	Chouette hulotte				X			
	Martin pêcheur						X	
	Fauvette à tête noire				X			
Chiroptères	Pipistrelle commune					X		
	Sérotine commune					X		
	Murin de Daubenton						X	
Odonates	Sympétrum fascié						X	
	Libellule déprimée						X	
	Libellule fauve						X	
	Nymphe au corps de feu							X
Amphibien	Crapaud calamite						x	
	Crapaud commun							X

Sous trame herbacée - Milieux ouverts mésophiles (prairies et friches)

Papillons : Vulcain

Oiseaux : Hirondelle rustique

Mammifères : le Hérisson d'Europe

Orthoptères : Grande sauterelle

Mantoptères : Mante religieuse



Vulcain

Reptiles : Lézard des murailles

Oiseaux : Faucon crécerelle, Fauvette grisette, Martinet noir, Hirondelle rustique



Mante religieuse

Sous trame boisée - milieux semi-ouverts (friches arbustives)

Oiseaux : Fauvette grisette, Faucon crécerelle, Pic vert, Linotte mélodieuse, Verdier d'Europe, Sittelle torchepot, Chouette hulotte, Fauvette à tête noire

Papillons : Tircis, Paon du jour

Mammifères : Ecureuil roux



Linotte mélodieuse



Ecureuil roux

Sous trame anthropique

Oiseaux : Rougequeue noir, Martinet noir, Hirondelle rustique, Moineau domestique

Mammifères : Hérisson d'Europe, Renard roux

Chiroptères : Pipistrelle commune, Sérotine commune



Martinet noir



Renard roux

Sous-trame aquatique et humide

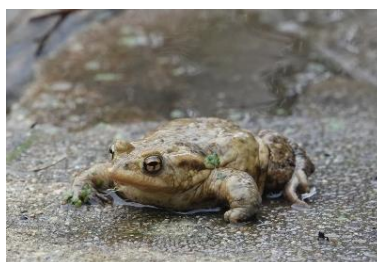
Oiseaux : Râle d'eau, Rousserolle effarvate

Odonates : Libellule fauve, Petite Nymphe au corps de feu, Sympétrum fascié, Libellule déprimée

Amphibiens : Crapaud commun, Crapaud calamite



Libellule fauve



Crapaud commun

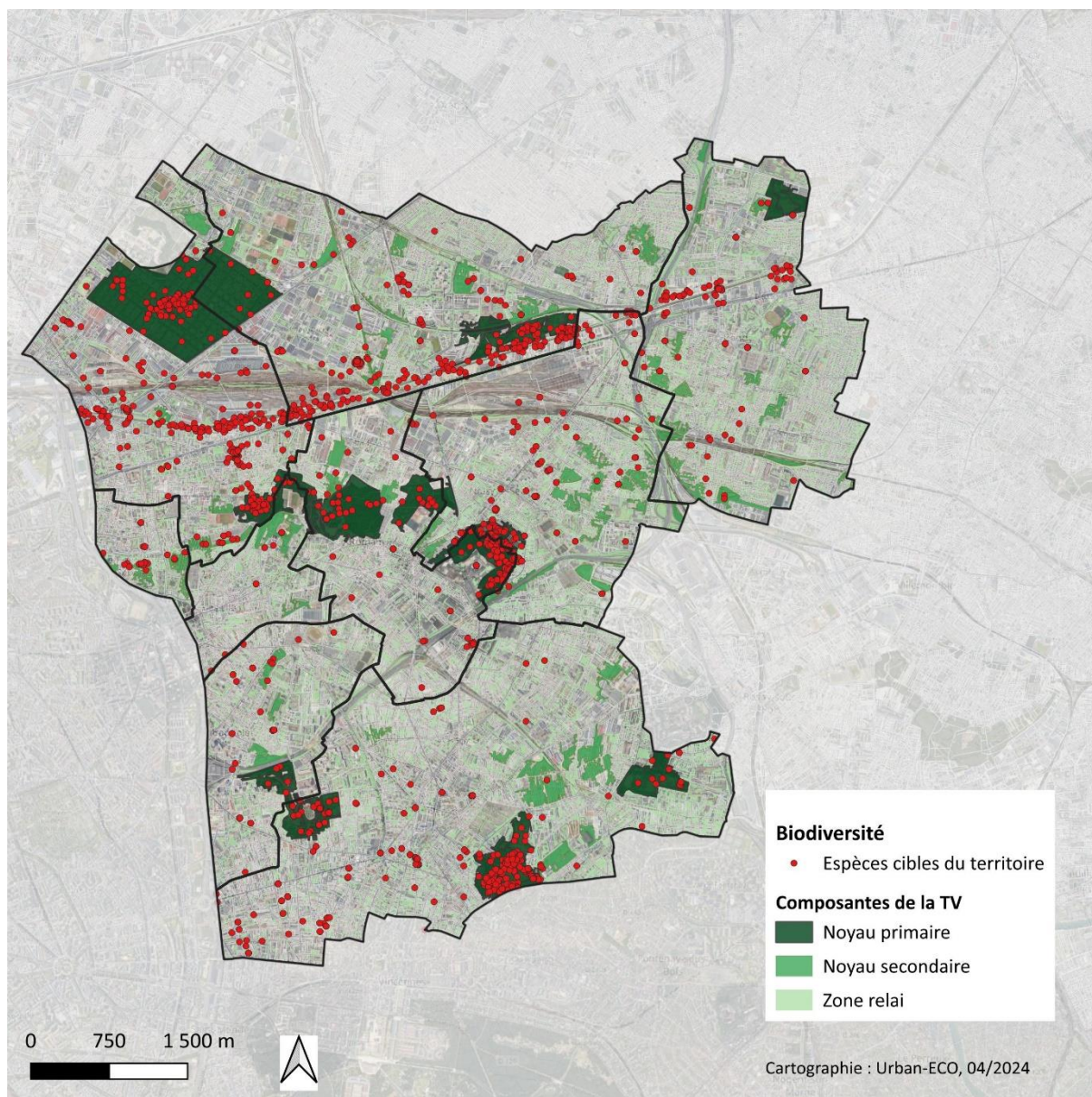


Figure 11 : Carte de localisation des espèces cible connues sur le territoire

Cette carte localise uniquement les espèces cibles connues et référencées dans les bases de données (Géonot de l'ARB et Open'obs de l'INPN) ainsi que quelques données locales, en l'absence d'inventaires spécifiques. Elle met en évidence les secteurs bien connus de zones naturelles ou de projets ayant fait l'objet d'inventaires. **Elle ne reflète pas la répartition complète, mais aide à évaluer la valeur des différents espaces à caractère naturel du territoire.**

Les espèces cibles sont principalement connues dans les noyaux primaires de biodiversité, avec des **concentrations de données liées à des prospections spécifiques** comme dans les grands parcs ou la Corniche des forts, avec des suivis pluriannuels. Elles utilisent aussi les abords des infrastructures (zone de transit principalement) et les cœurs d'îlot (dans une moindre mesure).

La **répartition observée** montre la capacité du territoire à accueillir et **interroge sur le rôle des noyaux en cœur d'îlot au sein desquels l'identification d'espèces est restreinte**. On note aussi que les espèces sont très opportunistes dans leur usage ou utilisent de manière spécifique certaines espaces à caractère

naturel parce qu'ils sont apaisés (avec peu d'usages) ou suffisamment structurés en termes de végétation.

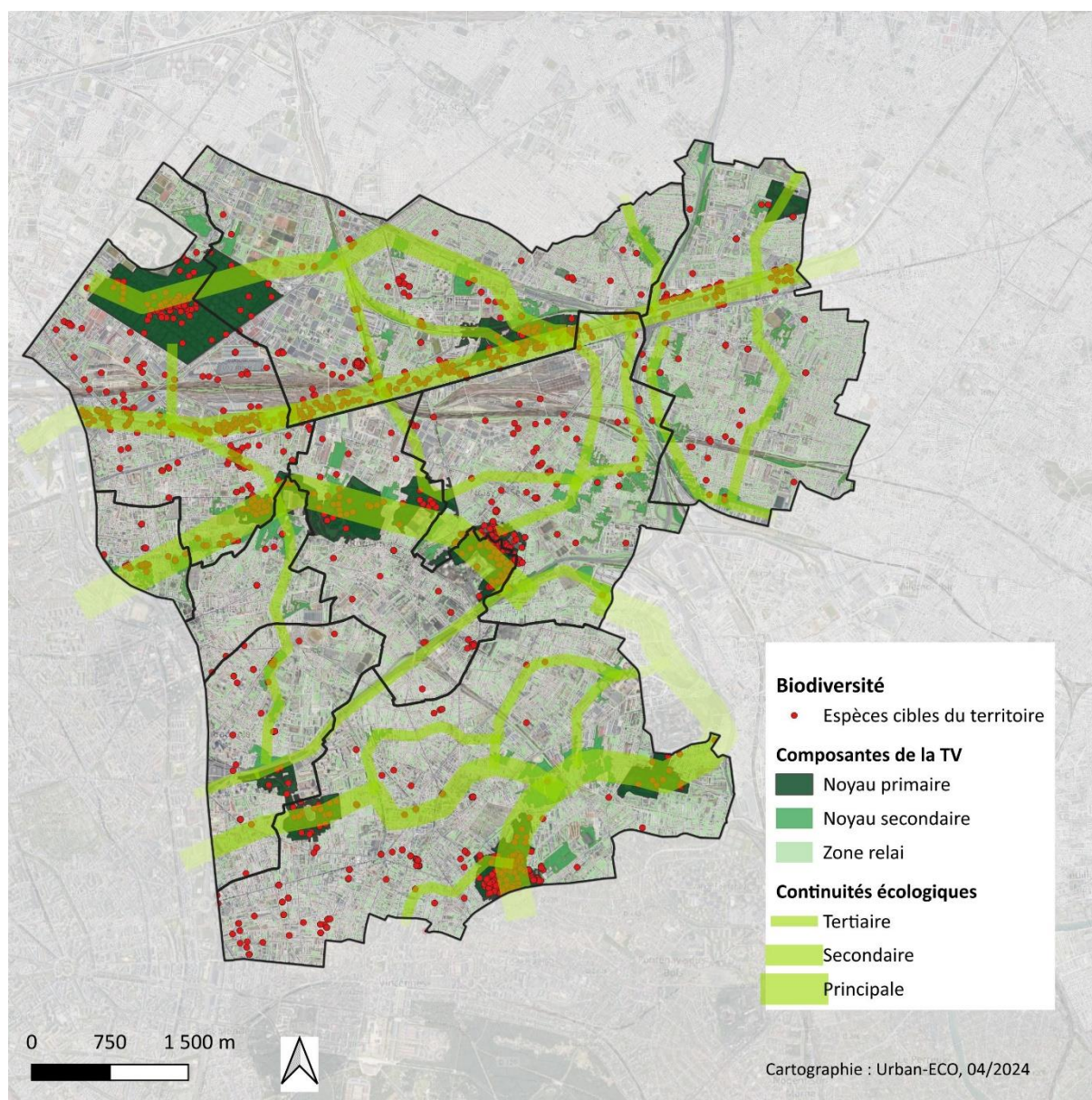


Figure 12 : Carte de localisation des espèces cible connues sur le territoire et les corridors écologiques

La superposition avec les trames écologiques met en évidence la **valeur des zones sources** (parcs et cimetières) pour assurer la dispersion, mais aussi l'**opportunité des espèces dans leur fréquentation des cœurs d'îlots et zones relais**. A noter qu'il n'y a pas d'information sur la reproduction des différentes espèces, mais uniquement une donnée sur leur présence. Il serait intéressant de poursuivre le suivi de cette guildes d'espèces parapluie à l'échelle territoriale.

Conclusion

Le territoire d'Est Ensemble porte depuis de nombreuses années un politique soutenue et engagée en faveur de la préservation et de la valorisation des espaces à caractère naturel de son territoire, suite aux premières expertises de 2017, pour partie traduites dans les PLU communaux avant d'être intégrées de manière plus complète dans le PLUi. Les outils de protection réglementaire sont assez nombreux pour les grands espaces de parcs, de cimetières ou de certains cœurs d'îlot. Ces espaces, en grande partie déjà identifiés au SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique), sont pour partie classés en zone Natura 2000 (Zones de protection spéciale des Sites de Seine-Saint-Denis), en APB (Arrêté de protection de Biotope) ou en EBC / EVP (Espace Boisé Classé ou Espace Vert Protégé) au sein des documents d'urbanisme. Le constat global, par les naturalistes et à travers les bases de données est une érosion continue de la biodiversité en milieu urbain.

Le diagnostic du végétal présent sur le territoire met en évidence une couverture assez importante par différentes strates : herbacée, buissonnante et arbustive. On note une dominante d'espaces boisés ou arborés et de nombreux espaces composites (comportant une zone herbacée co-plantée d'arbres, dont les couronnes ne sont pas jointives empêchant l'apparition d'une ambiance forestière). Les friches herbacées, les prairies et les pelouses sont très peu nombreuses.

Récemment, le parc de la Corniche des Forts a été pour partie renaturé, constituant un noyau primaire différencié du Parc de la République et des jardins familiaux proches. Aussi, sont comptabilisés comme noyaux secondaires le Square Schnarbach et les abords du stade Legros, par la présence d'une végétation significative. La ZAC Boissière Acacia a récemment pris la place d'une vaste friche et le jardin au-dessus de l'A3 s'est minéralisé. Les abords des grandes infrastructures autoroutières maintiennent une part végétale alors que les voies ferrées sont pour partie dévégétalisées.

Le diagnostic de 2024 a aussi porté sur une comptabilisation plus rigoureuse de la végétation dans les cœurs d'îlots ou espaces publics de petite taille, qui créent des relais pour la faune. Aussi, la proportion de noyaux écologiques est plus importante par le diagnostic 2024. Pour autant, la qualité des habitats écologiques reste très limitée et donc l'accueil potentiel de la flore et de la faune est réduit.

La répartition des espèces cibles (ou parapluie au sens où leur présence peut exprimer la capacité des autres espèces végétales ou animales à peupler ces espaces) met en évidence le très fort opportunisme des espèces à occuper toutes les niches écologiques possibles, notamment lorsqu'elles sont qualitatives. Les problématiques rencontrées dans ces espaces sont l'absence de typicité des habitats (prairies / pelouses urbaines, bois / groupe d'arbres...), la faible tranquillité par rapport aux usages anthropiques, la gestion souvent trop drastique et la qualité des sols médiocre. Les habitats sont dominés par une végétation opportuniste de friche herbacée et arbustive, localement boisée où dominant de nombreuses espèces horticoles, invasives ou rudérales (inféodées aux zones de décombres). Aucun milieu mature n'existe, à l'exception de la friche prairiale du Parc des Beaumonts qui devient progressivement une prairie mésophile.

De plus, les espaces à caractère naturel et les corridors qui les relient sont fragmentés par de nombreuses infrastructures linéaires ou en raison de l'urbanisation très dense.

La trame bleue est très peu présente à Est Ensemble, les cours d'eau étant tous busés ou ayant disparus. Néanmoins, la présence du canal est un réel atout car il joue un rôle majeur de couloir écologique et de lien avec le plateau de la Brie. Quelques mares ou milieux humides sont dispersés sur une ligne géologique autour de la butte du Parc des hauteurs (Parcs des Beaumonts, de Montereau, Fort de Noisy...) et dans certains parcs par des aménagements spécifiques.

Le territoire possède une réelle capacité de renaturation et d'amélioration des espaces de nature existants en cherchant à aider à une végétation plus locale et adaptée au contexte pédoclimatique, en tenant compte des évolutions des chaleurs et pluies d'ici 2050 avec des unités végétales suffisamment

grandes pour accueillir la faune pour ses besoins écologiques : nourrissage, gîte et reproduction. Les noyaux de biodiversité doivent jouer ce rôle majeur de refuge et d'accueil pour les espèces les plus sensibles, et en particulier les espèces en haut de la chaîne écologique comme certains rapaces (Faucon crécerelle, Epervier...). Certains secteurs comme les sites Natura 2000 et les murs à pêche méritent une gestion écologique dédiée.

L'amélioration des corridors passe par la restauration ou la renaturation des abords de grandes infrastructures routières et ferroviaires, des cimetières, des abords des stades, ainsi que des cœurs d'îlot.

Deux **axes d'actions majeurs sont à retenir** : la **renaturation de nouveaux espaces ou de portions d'espaces à caractère naturel** et la **restauration écologique**.

- La *renaturation* couvre de nombreux processus (naturels ou avec intervention de l'humain) qui concourent à l'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé. Cela couvre une large gamme d'actions, à partir d'un état des sols artificialisé (revégétaliser, remettre en eau, désimperméabiliser les sols...)
- La *restauration écologique* d'un écosystème correspond par ailleurs à un processus de récupération d'un écosystème (qui a été dégradé, endommagé ou détruit). Les actions visent alors plutôt à de « ramener un écosystème dans un état proche de ce qu'il était avant la perturbation »⁴.

Ces **deux leviers doivent être combinés** dans la mesure du possible. Dans le cas contraire, l'activation d'un de ces leviers reste primordiale car toute action de renaturation permet d'agir en faveur de la lutte contre les changements climatiques et la perte de biodiversité, en complément de politiques de préservation et de conservation.

⁴ National Research Council, 1992