

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

2. RAPPORT DE PRÉSENTATION

6. Justification des choix retenus pour la modification n°1

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

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



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

- I. INTRODUCTION ET CHOIX DE LA PROCEDURE
- II. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE

I. INTRODUCTION ET CHOIX DE LA PROCEDURE

Modification n°1 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.

L'établissement public territorial (EPT) souhaite faire évoluer son PLUi pour prendre en compte les demandes d'évolution émanant tant d'Est Ensemble que des neuf communes. Ces évolutions poursuivent plusieurs objectifs tels que :

- **La prise en compte de évolution de certains projets** communaux et/ou intercommunaux, à travers la modification ou la création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, de secteurs de plan masse, etc.
- **L'évolution du dispositif règlementaire applicable à certains secteurs du territoire** pour que ce dernier réponde au mieux aux objectifs d'évolution voulues par les communes pour leurs quartiers. Cela se traduit par des évolutions de zonage et d'indices (système qui permet le renvoi aux différentes règles d'implantation, de gabarit et de préservation d'espaces végétalisés),
- **L'ajout de protections**, notamment paysagères,
- **La création de périmètres de constructibilité limitée** pour préserver l'évolution de certains secteurs dans l'attente de définitions d'orientations et évolutions souhaitables pour ces secteurs, en lien avec l'arrivée de transports collectifs structurants,
- **L'ajustement de dispositions graphiques** : extension ou réduction de linéaires commerciaux, création, suppression, ajustements d'emplacements réservés, etc.
- **Le besoin d'amélioration, de clarification, d'ajustement de certaines règles** : après près de deux ans d'application du PLUi, un certain nombre d'ajustements ou de précisions règlementaires ont été relevés par l'EPT et les communes. Il s'agit pour la plupart d'éléments de rédaction ou de rectification, d'ajustement de règles ou de définitions.
- **La rectification de quelques erreurs matérielles ou d'imprécisions** (référencement d'éléments de patrimoine bâti, etc).

Cette procédure constitue donc la première modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

b. Choix de la procédure

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

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

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

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

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

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et les limites des zones boisées, naturelles ou des espaces boisés classés ne sont pas modifiées. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Les ajustements du dispositif 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.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

Modification n°1 du PLUi



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

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

Au-delà des justifications suivantes, la modification a été élaborée en veillant à respecter les orientations du PADD et la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux (SDRIF, PDUIF, SRCE, PLD, Trame Verte et Bleue d'Est Ensemble Grand Paris, PLHI, ...).

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

1. Clarification de l'écriture des implantations des constructions par rapport aux limites séparatives pour l'indice 4

Pièce concernée et numéro :

- Règlement p. 205

Identification de l'état existant :

Implantations par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain.

Proposition de modification en modification 1 :

Implantations par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain.

Justification de la modification demandée :

Reformulation de la règle de portée générale.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

2. Précision sur la rédaction concernant les rampes d'accès

Pièce concernée et numéro :

- Règlement p. 72

Identification de l'état existant :

Les rampes d'accès au stationnement sous-sol :

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Proposition de modification en modification 1 :

Les rampes d'accès au stationnement sous-sol :

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique à démontrer. **De même, au-delà, la pente ne devra pas excéder 18%, sauf en cas d'impossibilité technique à démontrer.**

Justification de la modification demandée :

Complément de rédaction sur la pente des rampes

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

3. Précision apportée au calcul des arrondis en matière de stationnement

Pièce concernée et numéro :

- Règlement p. 73

Identification de l'état existant :

2. Mode de calcul :

- Le nombre total de places de stationnement est arrondi :
 - au chiffre entier inférieur pour les constructions à sous-destination de bureau ;
 - au chiffre entier inférieur pour les constructions à sous-destination de logement et les autres destinations pour les communes limitrophes de Paris (Bagnolet, Les Lilas, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil et Pantin) ;
 - au chiffre entier supérieur pour les constructions à sous-destination de logement et les autres destinations pour les communes non-limitrophes de Paris (Bobigny, Bondy, Noisy-le-Sec, Romainville).
- Toute tranche commencée est due.
- Les places commandées sont autorisées, elles ne sont cependant pas comptabilisées dans les obligations en matière de stationnement.
- Les terrains compris en tout ou partie dans un périmètre spécifique lié aux stations de transport en commun matérialisé sur le plan de zonage répondront aux obligations en vigueur à l'intérieur de ce périmètre, à l'exception de ceux concerné par la règle de stationnement alternative identifiée sur le document graphique.

Justification de la modification demandée :

Mise en cohérence du calcul des arrondis

Proposition de modification en modification 1 :

2. Mode de calcul :

- Le nombre total de places de stationnement est arrondi :
 - au chiffre entier inférieur pour les constructions à sous-destination de bureau ;
 - au chiffre entier inférieur pour les constructions à sous-destination de logement et les autres destinations pour les communes limitrophes de Paris (Bagnolet, Les Lilas, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil et Pantin) ;
 - au chiffre entier supérieur pour les constructions à sous-destination de logement et les autres destinations **à l'exception de la sous-destination de bureau pour laquelle l'arrondi se fait au chiffre entier inférieur pour les communes non-limitrophes de Paris** (Bobigny, Bondy, Noisy-le-Sec, Romainville).
- Les places commandées sont autorisées, elles ne sont cependant pas comptabilisées dans les obligations en matière de stationnement.
- Les terrains compris en tout ou partie dans un périmètre spécifique lié aux stations de transport en commun matérialisé sur le plan de zonage répondront aux obligations en vigueur à l'intérieur de ce périmètre, à l'exception de ceux concerné par la règle de stationnement alternative identifiée sur le document graphique.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

4. Précision apportée à l'écriture du stationnement des commerces et activités de services

Pièce concernée et numéro :

- Règlement p. 103

Identification de l'état existant :

Est exigé au minimum :

Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle

Au delà de 200 m², 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher créée.

Une place de livraison au-delà de 500 m² de surface de plancher créée.

Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations liées à des projets de transports collectifs souterrains.

Proposition de modification en modification 1 :

Est exigé au minimum :

Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle

Une place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher pour toute surface supérieure ou égale à 200 m². Les commerces de moins de 200 m² n'ont pas de stationnement à fournir.

Une place de livraison au-delà de 500 m² de surface de plancher créée.

Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations liées à des projets de transports collectifs souterrains.

Justification de la modification demandée :

Clarification de la règle s'appliquant aux commerces

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

5. Les règles de hauteur des rez-de-chaussée, qu'elles ne s'appliquent pas aux travaux sur bâtiments existants, y compris aux travaux d'extension et de surélévation.

Pièce concernée et numéro :

- Règlement p. 122

Identification de l'état existant :

Linéaire commercial à préserver

Sur les « linéaires où le commerce et les activités de services sont autorisés en rez-de-chaussée » identifiés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme, les constructions à destination commerce et activités de service sont autorisées en rez-de-chaussée sur rue.

Dispositions particulières :

- 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 comprenant un rez-de-chaussée commercial actif pourront être relevés de 1 mètre au maximum par rapport à la règle générale sous réserve que cette sur-hauteur soit strictement liée aux besoins du local d'activités.

Proposition de modification en modification 1 :

Linéaire commercial à préserver

Sur les « linéaires où le commerce et les activités de services sont autorisés en rez-de-chaussée » identifiés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme, les constructions à destination commerce et activités de service sont autorisées en rez-de-chaussée sur rue.

Dispositions particulières **pour les constructions neuves :**

- 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 comprenant un rez-de-chaussée commercial actif pourront être relevés de 1 mètre au maximum par rapport à la règle générale sous réserve que cette sur-hauteur soit strictement liée aux besoins du local d'activités. **Ces règles de hauteur de RDC ne s'appliquent pas aux projets de rénovation des bâtiments existants.**

Justification de la modification demandée :

Incitation aux réhabilitations d'immeubles existants.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

6. Remplacement du terme « construction » par « programme de logements » pour chaque entrée de légende de la carte de mixité sociale, conformément aux dispositions de l'article L151-15 du code de l'Urbanisme

Pièce concernée et numéro :

- Règlement p. 125 et plan 6.12

Identification de l'état existant :

Les constructions qui comprennent une surface de plancher à destination d'habitation supérieure ou égale à 1 200 m² ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 30% de surface de plancher à usage de logements sociaux
Les constructions qui comprennent une surface de plancher à destination d'habitation supérieure ou égale à 1 500 m² ou ...

Proposition de modification en modification 1 :

Les programmes de logements qui comprennent une surface de plancher à destination d'habitation supérieure ou égale à 1 200 m² ne sont autorisées que si elles 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 ... : opérer la substitution du terme construction par le terme programme de logements aux 11 endroits présents dans le paragraphe.

Justification de la modification demandée :

Enlèvement du terme de constructions, pour le remplacer par le terme défini dans l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

7. Précision de l'assiette du calcul de la pleine terre au dictionnaire pour le cas des emplacements réservés et des servitudes d'alignement

Pièce concernée et numéro :

- Règlement p. 60

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.

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 demandée :

Précision de l'assiette du calcul de la pleine terre pour le cas des emplacements réservés et des servitudes d'alignement, afin que ce soit au projet que s'appliquent les règles de pleine terre.

Proposition de modification en modification 1 :

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.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

8. Modification de la définition du coefficient de biotope au dictionnaire pour le cas des emplacements réservés et des servitudes d'alignement

Pièce concernée et numéro :

- Règlement p. 61

Identification de l'état existant :

Coefficient de biotope :

Le coefficient de biotope par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle. Il permet donc d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire (parcelle, quartier, ville...), quelle que soit sa superficie.

Proposition de modification en modification 1 :

Coefficient de biotope :

Le coefficient de biotope par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle, **en dehors des parties de terrain concernées par un emplacement réservé (sauf pour les emplacements réservés pour le logement) ou une servitude d'alignement**. Il permet donc d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire (parcelle, quartier, ville...), quelle que soit sa superficie.

Justification de la modification demandée :

Précision de la définition du coefficient de biotope pour le cas des emplacements réservés et des servitudes d'alignement, afin que ce coefficient s'applique uniquement au projet.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

9. Modification de la définition de l'alignement au dictionnaire du PLUi concernant les implantations possibles dans la marge de retrait, afin de limiter celles-ci, et donc de favoriser les espaces libres et potentiellement végétalisés

Pièce concernée et numéro :

- Règlement p. 38

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 locaux pour ordures ménagères lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures ;
- Les escaliers ;
- Les rampes ;
- Les abris de structure légère pour deux roues ;
- 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 1 :

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.

Justification de la modification demandée :

Amélioration de la qualité paysagère des marges de retrait.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

10. Précision à la définition de la construction annexe au dictionnaire

Pièce concernée et numéro :

- Règlement p. 69

Identification de l'état existant :

Construction annexe :

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité,
- 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.

Proposition de modification en modification 1 :

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.

Justification de la modification demandée :

Clarification de la rédaction de la définition

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

11. Ecriture d'une définition des balcons

Pièce concernée et numéro :

- Règlement p. 69

Identification de l'état existant :

H. Aspect extérieur des constructions : Néant

Proposition de modification en modification 1 :

H. Aspect extérieur des constructions :

Balcon :

Plate-forme à hauteur de plancher fermée par une balustrade ou un garde-corps, en saillie par rapport au nu général de la façade, sans appui, et desservie par une ou plusieurs portes-fenêtres.

Justification de la modification demandée :

Amélioration de la compréhension et facilitation de l'instruction des balcons par l'introduction d'une définition au dictionnaire.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

12. Complément sur la définition du calcul de la hauteur par rapport au trottoir

Pièce concernée et numéro :

- Règlement p. 234

Identification de l'état existant :

d. Hauteur des constructions
Dispositions transversales :
Le premier niveau de plancher des constructions (ou parties de constructions) à usage de logement doit être situé à une hauteur au minimum égale au niveau du terrain avant travaux compté en tout point à l'aplomb du plancher. Le premier niveau de plancher à usage de logement en vis-à-vis de la rue doit être situé au minimum à une hauteur égale à celle du trottoir. La règle qui s'applique est la combinaison des dispositions les plus contraignantes.
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 1 :

d. Hauteur des constructions
Dispositions transversales :
Le premier niveau de plancher des constructions (ou parties de constructions) à usage de logement doit être situé à une hauteur au minimum égale au niveau du terrain avant travaux compté en tout point à l'aplomb du plancher. Le premier niveau de plancher à usage de logement en vis-à-vis de la rue/voie doit être situé au minimum à une hauteur égale à celle du trottoir **ou de cette même voie, s'il n'y a pas de trottoir.**
La règle qui s'applique est la combinaison des dispositions les plus contraignantes.
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.

Justification de la modification demandée :

Meilleure compréhension et précision de la règle

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

13. Evolutions et précisions apportées au volet énergie et climat de l'OAP environnement, concernant l'intérêt et les objectifs visés par le développement de l'approche bioclimatique des projets d'aménagement et de construction

Pièce concernée et numéro :

- Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique, environnement p. 62

Identification de l'état existant :

- Développer l'approche bioclimatique des projets d'aménagement et de construction

Pour les projets urbains, de constructions neuves ou d'opérations de rénovation, il sera recherché le développement d'une approche bioclimatique.

Proposition de modification en modification 1 :

- Développer l'approche bioclimatique des projets d'aménagement et de construction

L'approche bioclimatique promeut l'adaptation de la construction au climat environnant. L'objectif est d'apporter le maximum de confort thermique tout en minimisant les consommations énergétiques du bâtiment, en utilisant l'énergie solaire disponible sous forme de lumière ou de chaleur. La conception bioclimatique porte sur l'emplacement, l'orientation, l'isolation, la ventilation, les matériaux et l'aménagement intérieur des espaces. L'objectif est d'optimiser les atouts du site en utilisant les contraintes et en limitant le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Pour les projets urbains, de constructions neuves ou d'opérations de rénovation, il sera recherché le développement d'une approche bioclimatique. **Pour ce faire, des outils de simulation et des ratios (irradiation, indice d'ouverture, ensoleillement héliodon, facteur lumière jour, vue, confort aéraulique, simulation thermique dynamique, etc.) permettent d'attester de la bonne mise en œuvre des principes bioclimatiques. Les principes bioclimatiques édictés ci-dessous doivent être mis en regard avec la topographie, la forme du parcellaire, l'orientation du réseau viaire, la morphologie générale du tissu urbain alentour et la prise en compte des vues. Il s'agit de démontrer que la construction répond aux orientations en matière de bioclimatisme, tout en s'adaptant au contexte dans lequel elle s'insère.**

Justification de la modification demandée :

Mieux saisir et intégrer l'approche bioclimatique aux projets.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

14. Evolutions et précisions apportées au volet énergie et climat de l'OAP environnement, sur la question de l'organisation du réseau viaire et le découpage parcellaire

Pièce concernée et numéro :

- Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique, environnement p. 62

Identification de l'état existant :

1. Organisation du réseau viaire et découpage parcellaire

Pour permettre une mobilisation maximale optimale de l'ensoleillement, on recherchera une orientation des principales façades équilibrée et complémentaire, en fonction du réseau viaire et du découpage parcellaire. Il s'agit de tirer le meilleur profit de l'ensoleillement en hiver, au printemps et à l'automne, et de s'en protéger en été. au sud ou, éventuellement, en fonction de la configuration du site, au sud-est. Lors de la création du réseau viaire ou du découpage parcellaire, une attention particulière sera portée à la capacité du nouvel aménagement à permettre une maximisation des apports solaires. Ainsi, on recherchera un réseau viaire principal orienté nord-sud, et un réseau secondaire orienté est-ouest, sous réserve que le contexte du site y soit propice.

Proposition de modification en modification 1 :

1. Organisation du réseau viaire et découpage parcellaire

Pour permettre une mobilisation optimale de l'ensoleillement, on recherchera une orientation des façades équilibrée et complémentaire, en fonction du réseau viaire et du découpage parcellaire. Il s'agit de tirer le meilleur profit de l'ensoleillement en hiver, au printemps et à l'automne, et de s'en protéger en été.

Justification de la modification demandée :

Mieux saisir et intégrer l'approche bioclimatique aux projets.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

15. Evolutions et précisions apportées au volet énergie et climat de l'OAP environnement, concernant la répartition des surfaces vitrées

Pièce concernée et numéro :

- Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique, environnement p. 63

Identification de l'état existant :

3. Répartition des surfaces vitrées

Les surfaces vitrées seront réparties afin d'optimiser les apports solaires en hiver, à l'automne et au printemps (façade sud), de les limiter en été (façades est et ouest) tout en limitant les déperditions thermiques des surfaces vitrées au nord.

Proposition de modification en modification 1 :

3. Répartition des surfaces vitrées

Les surfaces vitrées seront réparties afin d'optimiser les apports solaires en hiver, à l'automne et au printemps (façade sud), de les limiter en été (façades est et ouest) tout en limitant les déperditions thermiques des surfaces vitrées au nord. De même, la mise en place de protections solaires (brise-soleil, débord de toiture, stores extérieurs, volets, etc.) s'adaptera à la création des surfaces vitrées, notamment pour les façades sud, est et ouest.

Des espaces vitrés non chauffés entre intérieur et extérieur (serre, véranda, jardin d'hiver, coursive, atrium, double-peau, etc.) pourront être créés afin de générer un microclimat naturel (diffusion de la chaleur en hiver et maîtrise de la surchauffe en été).

La construction cherchera à trouver un équilibre dans la taille des ouvertures entre l'optimisation énergétique et le confort de vie.

Justification de la modification demandée :

Mieux saisir et intégrer l'approche bioclimatique aux projets.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

16. Evolutions et précisions apportées au volet énergie et climat de l'OAP environnement, sur la conception architecturale bioclimatique

Pièce concernée et numéro :

- Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique, environnement p. 63

Identification de l'état existant :

4. Conception architecturale bioclimatique

La distribution des espaces intérieurs doit permettre de tirer profit du lieu dans lequel il s'inscrit pour le confort des occupants

et limiter l'usage des équipements du bâtiment (éclairage, chauffage, climatisation).

L'organisation architecturale du bâtiment permet d'optimiser les apports solaires. Pour ce faire, le projet s'appuie, lorsque cela est possible, sur les principes généraux suivants :

- Les pièces principales et les pièces à vivre sont situées au sud-est à sud-ouest pour bénéficier de la lumière du jour et de la chaleur du soleil en hiver.
- Les pièces utilitaires ou les chambres à coucher, acceptant une température et un apport lumineux réduits, sont donc situées au nord.
- A l'ouest, on situe les espaces tampons (buanderie, chaufferie, garage...) pour se protéger de la chaleur estivale
- Les éléments naturels contribuent assez largement au bilan énergétique de la construction. Le bâtiment doit aussi être protégé des vents dominants, l'hiver, en utilisant à la fois la topographie du terrain et les écrans végétaux.

Justification de la modification demandée :

Mieux saisir et intégrer l'approche bioclimatique aux projets.

Proposition de modification en modification 1 :

Conception architecturale bioclimatique

La distribution des espaces intérieurs doit permettre de tirer profit du lieu dans lequel il s'inscrit pour le confort des occupants et limiter l'usage des équipements du bâtiment (éclairage, chauffage, climatisation). **Ces orientations s'inscrivent en cohérence avec les orientations du volet "qualité de l'habitat" de l'OAP thématique « Habitat ».**

Ces orientations s'inscrivent en cohérence avec les orientations du volet "qualité de l'habitat" de l'OAP thématique « Habitat ».

L'organisation architecturale du bâtiment permet d'optimiser les apports solaires. Pour ce faire, le projet s'appuie, lorsque cela est possible, sur les principes généraux suivants :

- **La double-orientation des logements est privilégiée**
- Les pièces utilitaires ou les chambres à coucher, acceptant une température et un apport lumineux réduits, sont prioritairement situées au nord.
- A l'ouest, on situe les espaces tampons (buanderie, chaufferie, garage...) pour se protéger de la chaleur estivale

La conception architecturale tiendra également compte des possibles évolutions et de la réversibilité de la construction, en proposant une flexibilité dans l'organisation des espaces (murs démontables, localisation des conduits techniques,...).

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

17. Apport de précisions au volet énergie et climat de l'OAP environnement, sur les dimensions "sobriété et usages", "végétalisation et circulation d'air" et "qualité architecturale et patrimoniale"

Pièce concernée et numéro :

- Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique, environnement p. 63

Identification de l'état existant :

Néant

Proposition de modification en modification 1 :

6. Sobriété et usages

L'objectif est de rendre le bâtiment sobre dans ses besoins en énergie, tout en assurant à la fois la performance environnementale et la qualité d'usages. Ainsi, la construction cherchera à favoriser les équipements basses technologies pour accompagner la conception bioclimatique (ventilation naturelle, enveloppe performante, etc.).

Cette sobriété a également pour objectif de porter une attention particulière au bilan carbone de la construction et d'intégrer l'économie de ressources et de matières, en favorisant l'approvisionnement en matériaux constructifs locaux, biosourcés, géosourcés, de réemploi, ayant une part de matière recyclée ou vertueuse au regard de l'économie circulaire, démontable dans la mesure du possible.

Les dispositifs techniques choisis devront être simples, accessibles, facile à entretenir et à renouveler. L'exploitation devra être anticipée afin de garantir la bonne mise en œuvre des équipements installés et de faciliter les usages liés aux modes constructifs.

7. Végétalisation et circulation d'air

La présence végétale doit être considérée comme un atout dans la conception bioclimatique, en protégeant les constructions des rayonnements solaires estivaux (arbres au feuillage caduc) et en contribuant au confort hygrothermique des espaces extérieurs. Elle participe ainsi également à la lutte contre les îlots de chaleur urbains, notamment par le choix d'une diversité d'essences adaptée au contexte de sécheresse.

Les trajectoires des vents dominants seront prises en compte pour assurer le confort des espaces extérieurs. Le bâtiment devra, lorsque cela est possible, être protégé des vents dominants, l'hiver, en utilisant à la fois la topographie du terrain et les écrans végétaux. Les capacités de ventilation naturelle de la construction seront recherchées (bâtiment traversant, ouverture des façades sous le vent, écoppe de toiture, etc.).

8. Qualité architecturale et patrimoniale

La conception bioclimatique doit permettre de préserver la qualité architecturale et patrimoniale des constructions existantes d'intérêt patrimonial et architectural. Une attention particulière sera portée à l'aspect extérieur de ces constructions ainsi qu'aux propriétés hygrothermiques des murs anciens.

L'ensemble des solutions énergétiques ou constructives déployées ayant un impact sur l'aspect extérieur de la construction devront garantir de leur bonne intégration à l'allure générale de la construction, de manière la plus harmonieuse possible.

Il sera possible d'envisager une isolation par l'extérieur qualitative sur les façades des constructions existantes ne présentant pas d'intérêt patrimonial ou architectural et non repérées en tant que patrimoine emblématique ou remarquable. Les isolations par l'extérieur devront faire preuve de qualité dans les matériaux choisis.

Justification de la modification demandée :

Mieux saisir et intégrer l'approche bioclimatique aux projets.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

18. Evolutions et précisions apportées au volet énergie et climat de l'OAP environnement, afin d'inciter au raccordement aux réseaux de chaleur et de permettre une certaine souplesse pour les bâtiments intégrant un dispositif de production d'énergie

Pièce concernée et numéro :

- Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique, environnement p. 64

Identification de l'état existant :

- Promouvoir les énergies renouvelables

En plus des dispositions réglementaires qui visent à favoriser les énergies renouvelables, il est demandé de réduire également au maximum les besoins en énergie à la source.

Parmi les principaux gisements, la géothermie (1ère source) et l'énergie bois sont valorisables à travers le déploiement de réseaux de chaleurs existants. Le recours à ces sources d'énergie permet d'augmenter la part d'Énergies renouvelables (EnR) dans le mix des réseaux de chaleur.

Le solaire (photovoltaïque et thermique) constitue le second gisement d'Énergies renouvelables (EnR) du territoire. Le déploiement d'installations photovoltaïques, que cela soit pour produire de l'électricité (photovoltaïque) ou de la chaleur (solaire thermique) se fera en toiture de bâtiments, existants ou à construire. Une attention particulière sera portée à l'aspect extérieur des constructions afin de permettre une bonne intégration des dispositifs de production d'énergies renouvelables. Pour l'ensemble des toitures, ces dispositifs devront être intégrés dans l'allure générale de la toiture, de manière la plus harmonieuse possible.

Justification de la modification demandée :

Objectif d'incitation au raccordement aux réseaux de chaleur quand ils existent et d'amélioration de la conception des bâtiments pour favoriser les dispositifs de production d'énergie

Proposition de modification en modification 1 :

- Promouvoir les énergies renouvelables

En plus des dispositions réglementaires qui visent à favoriser les énergies renouvelables, il est demandé de réduire également au maximum les besoins en énergie à la source.

Parmi les principaux gisements, la géothermie (1ère source) et l'énergie bois sont valorisables à travers le déploiement de réseaux de chaleurs existants. Le recours à ces sources d'énergie permet d'augmenter la part d'Énergies renouvelables (EnR) dans le mix des réseaux de chaleur.

Les constructions situées à proximité d'un réseau de chaleur vertueux en énergie renouvelable, existant ou programmé, devront étudier la faisabilité de leur raccordement à ce réseau de chaleur.

Le solaire (photovoltaïque et thermique) constitue le second gisement d'Énergies renouvelables (EnR) du territoire. Le déploiement d'installations solaires, que cela soit pour produire de l'électricité (photovoltaïque) ou de la chaleur (solaire thermique) se fera en toiture de bâtiments, existants ou à construire. **Dans ces cas, les pentes de toitures pourront s'adapter afin d'optimiser leurs capacités de production.** Une attention particulière sera portée à l'aspect extérieur des constructions afin de permettre une bonne intégration des dispositifs de production d'énergies renouvelables. Pour l'ensemble des toitures, ces dispositifs devront être intégrés dans l'allure générale de la toiture, de manière la plus harmonieuse possible

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

19. Précision sur l'écriture des règles de performance environnementale, afin de citer les différents types de labels équivalents

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 99

Identification de l'état existant :

. Performances énergétiques et environnementales

La limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée.

Toute nouvelle construction devra faire preuve d'exemplarité énergétique et environnementale, avec les objectifs suivants :

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 (ou équivalent)

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 :

- Certificat NF Habitat HQE (ou équivalent)
- Labellisation Energie Positive et Réduction Carbone E+C- (niveau E3C1) (ou équivalent) pour la performance énergétique
- Labellisation Effinature niveau « Pass » ou Biodiversity niveau « Base » (ou équivalent) pour la prise en compte de la biodiversité

Pour les opérations de plus de 15 logements ou de plus de 900 m² de surface de plancher de logements, il est exigé les certifications cumulatives suivantes :

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

Justification de la modification demandée :

Volonté de citer les différents types de labels équivalents, pour ne pas privilégier un label plutôt qu'un autre

Proposition de modification en modification 1 :

d. Performances énergétiques et environnementales

La limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée.

Toute nouvelle construction devra faire preuve d'exemplarité énergétique et environnementale, avec les objectifs suivants :

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 (Cerqual), BEE+ (Prestaterra), Habitat neuf (Promotelec) (ou équivalent aux certificats cités)**

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 :

- Certificat NF Habitat HQE (ou équivalent)
- Labellisation Energie Positive et Réduction Carbone E+C- (niveau E3C1) (ou équivalent) pour la performance énergétique
- Labellisation Effinature niveau « Pass » ou Biodiversity niveau « Base » (ou équivalent) pour la prise en compte de la biodiversité

Pour les opérations de plus de 15 logements ou de plus de 900 m² de surface de plancher de logements, il est exigé les certifications cumulatives suivantes :

- Certificat NF Habitat **HQE (Cerqual), BEE+ (Prestaterra), Habitat neuf (Promotelec) (ou équivalent aux certificats cités) ;**
- Labellisation Energie Positive et Réduction Carbone E+C- (niveau E3C1) (ou équivalent) pour la performance énergétique ;
- Labellisation Effinature niveau « Pass » ou Biodiversity niveau « Base » (ou équivalent) pour la prise en compte de la biodiversité.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

20. Précision sur l'écriture des règles de performance environnementale, afin de supprimer les chiffres de CEP, sachant que cela est redondant avec les niveaux de labellisation

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 100

Identification de l'état existant :

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

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

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

- pour toutes les parties relatives aux logements :
 - Le niveau E3 correspond à un $Cep_{maxRT2012} - 20\%$ et une contribution d'ENR de 20 kWh/m².an.
 - Le niveau C1 correspond à un EPCE = 800kgeqCO₂/m² SDP et Etotales= 1550 kgeqCO₂/m² SDP.
- pour toutes les parties relatives aux autres destinations (hors logements) :
 - Pour les bureaux, le niveau E3 correspond à un $Cep_{maxRT2012} - 40\%$ et une contribution d'ENR de 40 kWh/m².an.
 - Pour les autres destinations que les bureaux, le niveau E3 correspond à un $Cep_{maxRT2012} - 20\%$ et une contribution d'ENR de 20 kWh/m².an.
 - Dans le cas des bureaux et des autres destinations, le niveau C1 correspond à un EPCE = 800kgeqCO₂/m² SDP et Etotales= 1550 kgeqCO₂/m²SDP.

Proposition de modification en modification 1 :

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

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

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

- pour toutes les parties relatives aux logements :
 - Le niveau E3 correspond à un $Cep_{maxRT2012} - 20\%$ et une contribution d'ENR de 20 kWh/m².an.
- pour toutes les parties relatives aux autres destinations (hors logements) :
 - Pour les bureaux, le niveau E3 correspond à un $Cep_{maxRT2012} - 40\%$ et une contribution d'ENR de 40 kWh/m².an.
 - Pour les autres destinations que les bureaux, le niveau E3 correspond à un $Cep_{maxRT2012} - 20\%$ et une contribution d'ENR de 20 kWh/m².an.

Justification de la modification demandée :

Volonté de ne pas avoir de redondance entre le niveau de labellisation demandé et les chiffres du CEP.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

20. Précision sur l'écriture des règles de performance environnementale, afin de supprimer les chiffres de CEP, sachant que cela est redondant avec les niveaux de labellisation

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 101

Identification de l'état existant :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), dans le cas de bâtiments de plus de 10 logements ou de 600 m² de surface de plancher de logements ou de plus de 1000 m² de surface de plancher à destination de commerce, activités de services (sauf commerce de gros, cinéma), bureaux, locaux et bureaux des administrations publiques :

- Pour les projets assujettis à la RT « globale » (définie par la loi, correspondant à une rénovation lourde), il est exigé la labellisation BBC Rénovation (ou équivalent), soit CEP ≤ 104 kWh/an.m².
- Pour les projets assujettis à la RT « par élément » (définie par la loi, correspondant à une rénovation légère), il est exigé une attestation d'un professionnel qualifié d'atteinte du niveau équivalent au BBC rénovation sur les éléments concernés, selon le tableau ci-dessous :

Proposition de modification en modification 1 :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), dans le cas de bâtiments de plus de 10 logements ou de 600 m² de surface de plancher de logements ou de plus de 1000 m² de surface de plancher à destination de commerce, activités de services (sauf commerce de gros, cinéma), bureaux, locaux et bureaux des administrations publiques :

- Pour les projets assujettis à la RT « globale » (définie par la loi, correspondant à une rénovation lourde), il est exigé la labellisation BBC ou Effinergie Rénovation (ou équivalent).
- Pour les projets assujettis à la RT « par élément » (définie par la loi, correspondant à une rénovation légère), il est exigé une attestation d'un professionnel qualifié d'atteinte du niveau équivalent au BBC rénovation sur les éléments concernés, selon le tableau ci-dessous :

Justification de la modification demandée :

Volonté de ne pas avoir de redondance entre le niveau de labellisation demandé et les chiffres du CEP.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

21. Précision sur les règles entre surface de terre et arbre créé et exigences supplémentaires en arbres

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 97

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 d'un arbre à grand développement ou deux arbres 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 ;

Proposition de modification en modification 1 :

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

- Lorsque l'unité foncière de l'opération est inférieure à 500 m² :

- Ces espaces doivent comporter un minimum d'un arbre 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 ;

- 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.

Justification de la modification demandée :

Renforcement des exigences qualitatives concernant les arbres dans la conception des projets

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

22. Précision sur l'aspect cumulatif des règles de plantations sur les espaces de pleine terre et sur les espaces de stationnement

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 97

Identification de l'état existant :

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 et 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 1 :

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 et 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.

Cette règle est cumulative avec les règles de plantation d'arbres des espaces de pleine terre.

Justification de la modification demandée :

L'objectif de la règle reste toujours de distinguer les emprises de pleine terre et les emprises de stationnement ainsi, ces deux dispositions sont bien cumulatives et le règlement le précise. Pour rappel, dans le dictionnaire du PLUI, la définition de la pleine terre exclut bien les emprises de stationnement et participe ainsi à une lecture cumulative, mais il semble nécessaire de le préciser, pour éviter toute ambiguïté pour les porteurs de projet

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

23. Précision de l'écriture sur la taille des arbres en cas de mesures de compensation suite à l'abattage d'arbres pour permettre la réalisation d'un projet

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 98

Identification de l'état existant :

Pour un projet n'entrant pas dans les conditions ci-dessus, il est nécessaire d'engager une démarche «éviter/réduire/compenser» lors de la conception du projet, en suivant les étapes ci-dessous :

- Les arbres à grand développement existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) doivent être prioritairement protégés.
- Des exceptions peuvent être autorisées, lorsque cela ne peut être évité. Ces exceptions concernent les travaux, aménagements ou constructions dont la faisabilité serait remise en cause par la présence de certains arbres existants. Dans ce cas, les abattages autorisés ne doivent pas avoir pour effet d'entraîner une disparition totale de la présence d'arbres existants sur le terrain ou nouveaux, une fois le projet réalisé.
- Pour ce faire, en cas de réduction du nombre d'arbres à grand développement existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), des mesures de compensation doivent être mises en œuvre. Chaque abattage d'arbre à grand développement existant doit être compensé par deux arbres à développement équivalent.

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

Proposition de modification en modification 1 :

Pour un projet n'entrant pas dans les conditions ci-dessus, il est nécessaire d'engager une démarche « éviter/réduire/compenser » lors de la conception du projet, en suivant les étapes ci-dessous :

- Les arbres à grand développement existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) doivent être prioritairement protégés.
- Des exceptions peuvent être autorisées, lorsque cela ne peut être évité. Ces exceptions concernent les travaux, aménagements ou constructions dont la faisabilité serait remise en cause par la présence de certains arbres existants. Dans ce cas, les abattages autorisés ne doivent pas avoir pour effet d'entraîner une disparition totale de la présence **d'arbres existants, ou nouveaux, sur le terrain**, une fois le projet réalisé.
- Pour ce faire, en cas de réduction du nombre d'arbres à grand développement existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), des mesures de compensation doivent être mises en œuvre. Chaque abattage d'arbre à grand développement existant doit être compensé par deux **arbres à moyen ou grand développement. L'objectif des nouvelles plantations est de diversifier les essences et hauteurs d'arbres plantés.**

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

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

Justification de la modification demandée :

Précisions sur l'écriture des tailles des arbres concernés, afin de favoriser la diversité de la végétation au sein de chaque projet

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

24. Adaptation du dispositif en matière de nature en ville et d'arbres s'appliquant aux bâtiments existants de la sous-destination des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 97

Identification de l'état existant :

Néant

Proposition de modification en modification 1 :

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 cas de constructions existantes appartenant à la sous-destination des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et 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.

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

Justification de la modification demandée :

Clarification des règles de nature en ville et de compensation sur les arbres pour le cas des constructions existantes appartenant à la sous-destination des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

25. Suppression de l'écriture en page 215 qui vient en redite de la page 97 du règlement

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 215

Identification de l'état existant :

Il est possible d'intervenir sur les arbres à grand développement existants sur un terrain dans le cadre d'un projet si les travaux, aménagements ou constructions prévus remplissent l'une au moins des conditions suivantes :

- Les travaux, aménagements ou constructions garantissant le maintien d'au moins 1 arbre existant par tranche pleine de 25 m² d'espace de pleine terre résultant des règles de nature en ville une fois le projet réalisé. Il sera privilégié le maintien d'arbres par groupe d'au moins 4 sujets lorsque cela est possible.
- Les travaux, aménagements ou constructions garantissant la présence d'au moins 1 arbre par tranche pleine de 20 m² d'espace de pleine terre résultant des règles de nature en ville une fois le projet réalisé. Il sera privilégié le maintien d'arbres par groupe d'au moins 5 sujets lorsque cela est possible.
- Les travaux de gestion durable des milieux forestiers.
- L'abattage d'arbre dont l'état général ou phytosanitaire justifie le danger qu'il représente pour le public ou pour l'état phytosanitaire des arbres à proximité.

Proposition de modification en modification 1 :

Supprimé uniquement de la page 215, avec insertion de la mention suivante :

Pour rappel, les dispositions relatives à l'intervention sur les arbres à grand développement se situent au règlement en partie III. Dispositions communes en toutes zones 1. Dispositions écrites : c. Nature en ville.

Justification de la modification demandée :

Maintien de ces dispositions générales uniquement en page 97 et renvoi à cette partie du règlement, clarification de la compréhension de ces règles inchangées en page 97

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

26. Précisions apportées à l'écriture de la nature en ville pour le cas des équipements d'intérêt collectif ainsi que pour le coefficient de biotope s'appliquant aux bâtiments existants de la sous-destination des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 215

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.

Proposition de modification en modification 1 :

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 cas de constructions existantes appartenant à la sous-destination des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et 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.

Justification de la modification demandée :

Le PLUi d'Est Ensemble poursuit un objectif de zéro artificialisation nette et de zéro perte nette de biodiversité. Ainsi, l'objectif est de conditionner l'artificialisation à une renaturation équivalente dans les projets.

Dans les cas cités ci-avant, l'artificialisation des espaces végétalisés, compris dans le calcul de la pleine terre et du coefficient de biotope, sera conditionné à la réalisation d'espaces végétalisés équivalents, calculés en fonction des coefficients de biotope. Dans ce cadre, assouplissement de la règle pour permettre la réalisation, sur des sites existants, l'extension d'équipements particulièrement nécessaires au territoire (enseignement, santé et action sociale).

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

27. Indice J : Diminuer la profondeur de la bande principale de 20 à 18 mètres pour les règles d'emprise au sol des constructions et de nature en ville, diminuer l'emprise au sol dans la bande de constructibilité secondaire de 30 à 20 %, baisser la constructibilité pour des terrains d'une largeur inférieure ou égale à 20 mètres

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Pages 218 (modification du tableau) et 224

Identification de l'état existant :

Indice J

Emprise au sol des constructions :

Dans la bande principale d'une profondeur de 20 mètres, l'emprise au sol des constructions est limitée à 80% maximum de la superficie du terrain située dans cette bande.

Dans la bande secondaire, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% maximum de la superficie du terrain située dans cette bande.

Dans le cas d'un terrain traversant de moins de 40 mètres de profondeur ou situé à l'angle de deux voies ou emprises publiques, il ne sera pris en compte pour l'application de règlement qu'une seule des bandes principales.

Nature en ville :

Dans la bande principale d'une profondeur de 20 mètres :

- Une part de 15% minimum de la superficie du terrain située dans cette bande doit être traitée en espace de pleine terre ;
- En plus de la règle ci-dessus, une part de 20% minimum de la superficie du terrain située dans cette bande doit être traitée en coefficient de biotope. Dans la bande secondaire, au minimum 50% de la superficie du terrain située dans cette bande doivent être traités en espace de pleine terre.

Proposition de modification en modification 1 :

Indice J

Emprise au sol des constructions :

Dans la bande principale d'une profondeur de 18 mètres, l'emprise au sol des constructions est limitée à 80% maximum de la superficie du terrain située dans cette bande.

Dans la bande secondaire, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% maximum de la superficie du terrain située dans cette bande.

Dans le cas d'un terrain traversant de moins de 40 mètres de profondeur ou situé à l'angle de deux voies ou emprises publiques, il ne sera pris en compte pour l'application de règlement qu'une seule des bandes principales.

Dans le cas d'un terrain d'une profondeur inférieure ou égale à 20 m, la bande principale est de 15 mètres, l'emprise au sol des constructions est limitée à 80 % maximum de la superficie du terrain située dans cette bande de 15 mètres , sans bande secondaire applicable.

Sur la commune des Lilas :

Dans la bande secondaire, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % maximum de la superficie du terrain située dans cette bande.

La règle ci-dessus applicable aux terrains d'une profondeur inférieure ou égale à 20 mètres se s'applique pas.

Nature en ville : Dans la bande principale d'une profondeur de 18 mètres :

- Une part de 15% minimum de la superficie du terrain située dans cette bande doit être traitée en espace de pleine terre ;
- En plus de la règle ci-dessus, une part de 20% minimum de la superficie du terrain située dans cette bande doit être traitée en coefficient de biotope. Dans la bande secondaire, au minimum 50% de la superficie du terrain située dans cette bande doivent être traités en espace de pleine terre.

Justification de la modification demandée :

La bande principale est trop importante ainsi que l'emprise au sol autorisée dans la bande secondaire, ce qui génère des projets trop denses en cœur d'îlot, d'où l'objectif d'une réduction de la constructibilité en cœur d'îlot.

Néanmoins, la règle initiale de l'indice J existante dans le PLU en vigueur est conservée pour la commune des Lilas. En effet, au regard de la configuration du parcellaire lilasien, la modification de la règle à l'indice J entraînerait l'inconstructibilité de nombreux terrains aux Lilas.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

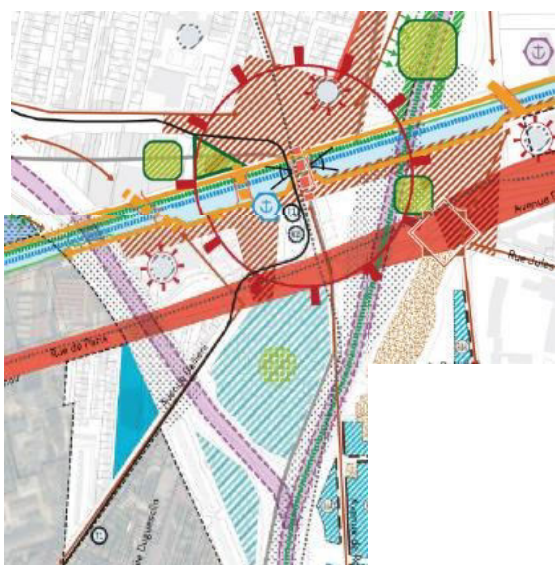
a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

28. Actualisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle intercommunale Pont de Bondy

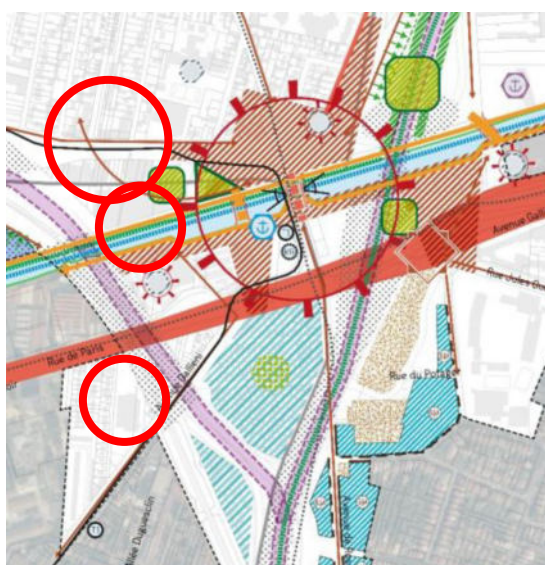
Pièce concernée et numéro :

- Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle intercommunale page 22

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

- Mise à jour en supprimant la passerelle identifiée comme étant à créer, car pas de projet identifié à ce jour et pas de nécessité de traversée à cet endroit, compte-tenu de la proximité de l'autre projet de passerelle identifié sur le plan.
- Mise à jour en supprimant la vocation logements non nécessaire sur ce site.
- Ajustement pour plus de précisions sur l'orientation de la liaison entre la passerelle et les quartiers habités, plus au nord.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

29. Actualisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle intercommunale Pont de Bondy

Pièce concernée et numéro :

- Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle intercommunale page 22

Identification de l'état existant :

Au sein du territoire de la Plaine de l'Ourcq, aux franges de trois communes (Bobigny, Bondy, Noisy-le-Sec), marqué par la présence de nombreuses infrastructures routières et autoroutières, le secteur du Pont de Bondy a longtemps été défini comme un « territoire servant », au bénéfice des fonctions urbaines de Paris et de sa banlieue. Son positionnement stratégique à l'échelle du Grand Paris et son inscription dans le grand projet de retournement des villes d'Est Ensemble sur le canal de l'Ourcq, en font aujourd'hui un territoire de tout premier plan pour la Métropole. L'arrivée de modes de transports structurants (bus en site propre à haut niveau de service T-zen3, prolongement du tramway T1 à l'est, gare de la ligne 15 Est du Grand Paris Express, navette fluviale), la réalisation de programmes ambitieux de construction de logements, d'activités et de nouveaux services, la construction en 2023 d'une piscine d'entraînement olympique et d'un programme immobilier d'envergure en vue des Jeux Olympiques Paris 2024, témoignent de la volonté collective de transformer ce secteur longtemps resté en déshérence en un territoire attractif, diversifié, habité, et productif.

Proposition de modification en modification 1 :

Au sein du territoire de la Plaine de l'Ourcq, aux franges de trois communes (Bobigny, Bondy, Noisy-le-Sec), marqué par la présence de nombreuses infrastructures routières et autoroutières, le secteur du Pont de Bondy a longtemps été défini comme un « territoire servant », au bénéfice des fonctions urbaines de Paris et de sa banlieue. Son positionnement stratégique à l'échelle du Grand Paris et son inscription dans le grand projet de retournement des villes d'Est Ensemble sur le canal de l'Ourcq, en font aujourd'hui un territoire de tout premier plan pour la Métropole. L'arrivée de modes de transports structurants (bus en site propre à haut niveau de service T-zen3, prolongement du tramway T1 à l'est, gare de la ligne 15 Est du Grand Paris Express, navette fluviale), la réalisation de programmes ambitieux de construction de logements, d'activités et de nouveaux services, ~~la construction en 2023 d'une piscine d'entraînement olympique et d'un programme immobilier d'envergure en vue des Jeux Olympiques Paris 2024~~, témoignent de la volonté collective de transformer ce secteur longtemps resté en déshérence en un territoire attractif, diversifié, habité, et productif.

Justification de la modification demandée :

Actualisation par suite de l'abandon du projet de piscine olympique sur ce site.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

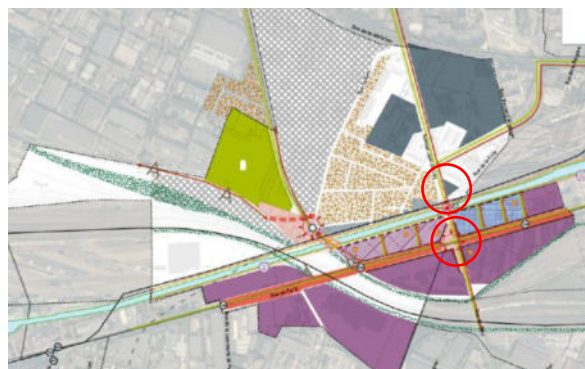
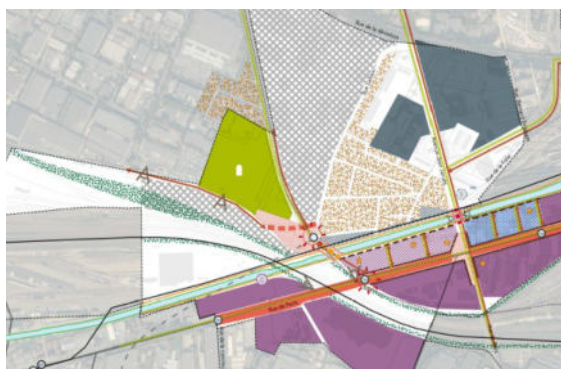
30. Mise à jour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle intercommunale La Folie

Pièce concernée et numéro :

- Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle intercommunale page 12

Identification de l'état existant :

Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Mise à jour de la localisation de la "polarité à créer" pour bénéficier du carrefour stratégique de la Folie, en créant une tension avec l'autre polarité rive nord et prise en compte de l'évolution des réalisations.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

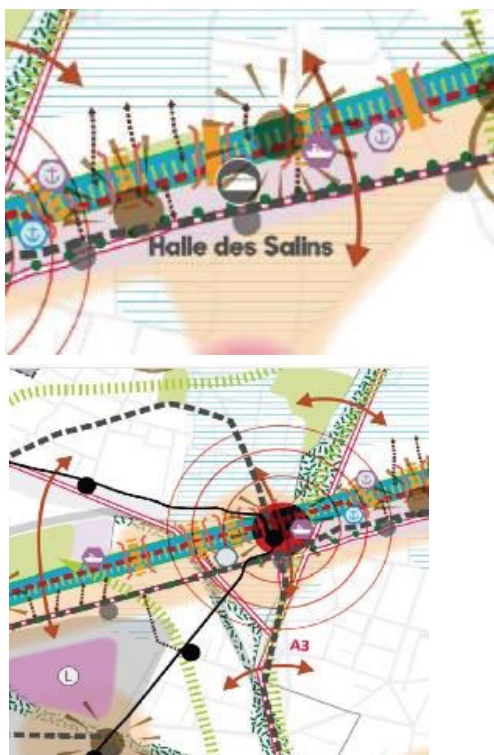
a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

31. Mise à jour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle intercommunale Plaine de l'Ourcq

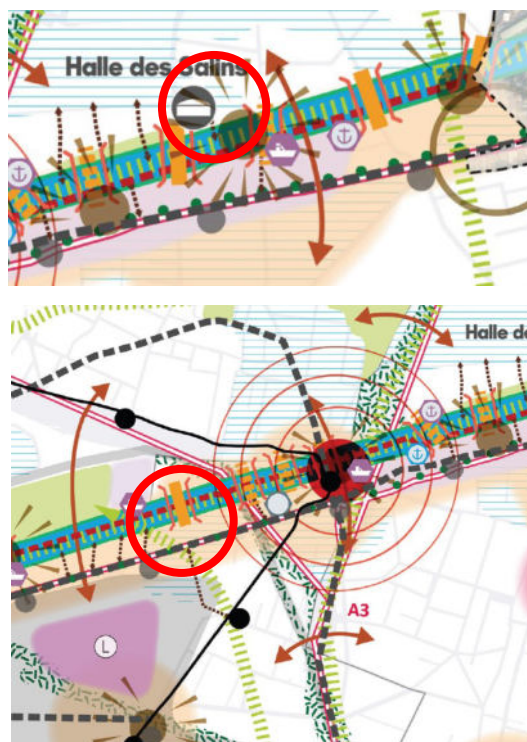
Pièce concernée et numéro :

- Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle intercommunale page 10

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Rectification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Territoires "Plaine de l'Ourcq" pour repositionner la Halle des Salins, qui se trouve de l'autre côté du canal : rectification d'une erreur matérielle.
Prise en compte de la réalisation de la passerelle Engelhart.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

33. Évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle intercommunale Raymond Queneau

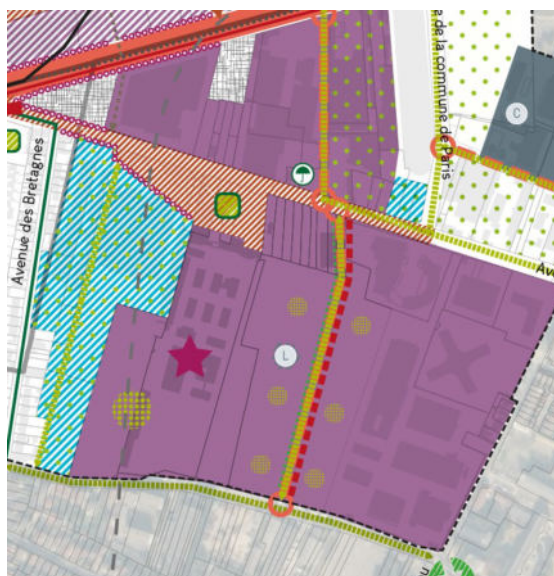
Pièce concernée et numéro :

- Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle intercommunale
- 4.3, 6.14

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



En superposition de cette orientation « Continuités vertes et écologiques continues à conforter ou à créer en liaison avec le parc des Hauteurs » signifiée par la flèche verte sur la friche Biocitech, il est proposé d'ajouter le figuré « voie à créer » (de la même manière graphique que sur l'axe de la voie nouvelle Roussel-RD933).

Justification de la modification demandée :

Il est proposé de modifier l'OAP sur le secteur Raymond Queneau afin d'y ajouter une orientation complémentaire à celle déjà existante de trame verte à créer.

Il est ainsi proposé d'inscrire en accompagnement de la continuité verte à créer sur le secteur Biocitech un principe de voie à créer entre l'avenue Gaston Roussel et la rue du Docteur Vaillant. Celui s'inscrit dans une logique de continuité des aménagements urbains de la zone, en liaison directe avec la voie nouvelle entre la RD933 et l'avenue Gaston Roussel. L'objectif cette voie nouvelle est d'assurer la continuité des traversées, de venir renforcer la maille permettant les cheminements au sein du quartier en mutation de l'Horloge. En effet, cet îlot imposant (500m x 300m) est peu propice à la pratique des mobilités douces au sein du quartier. Le traitement de cette voie visera un aménagement assurant une continuité écologique entre le canal de l'Ourcq et le Parc des Hauteurs, ouverte librement à la circulation entre la rue du Docteur Vaillant et l'avenue Gaston Roussel.

À cet effet, cette voie devra être accompagnée d'un itinéraire cyclable et de continuités vertes : ces orientations sont ajoutées sur le dessin de l'OAP, et la légende est complétée en conséquence car l'item « Assurer des continuités vertes le long des rues » n'existait pas sur la version d'origine de l'OAP.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

34. Mise en cohérence des OAP thématiques avec les évolutions de zonage

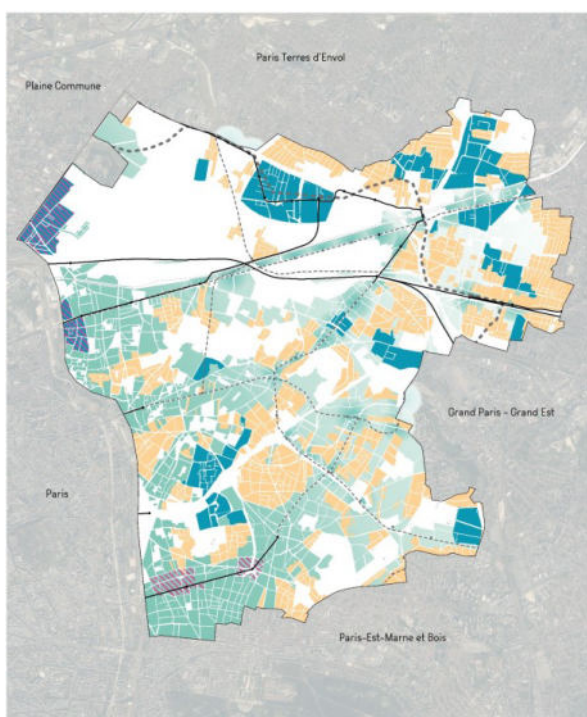
Pièce concernée et numéro :

- Orientation d'aménagement et de programmation thématiques
- 4.1

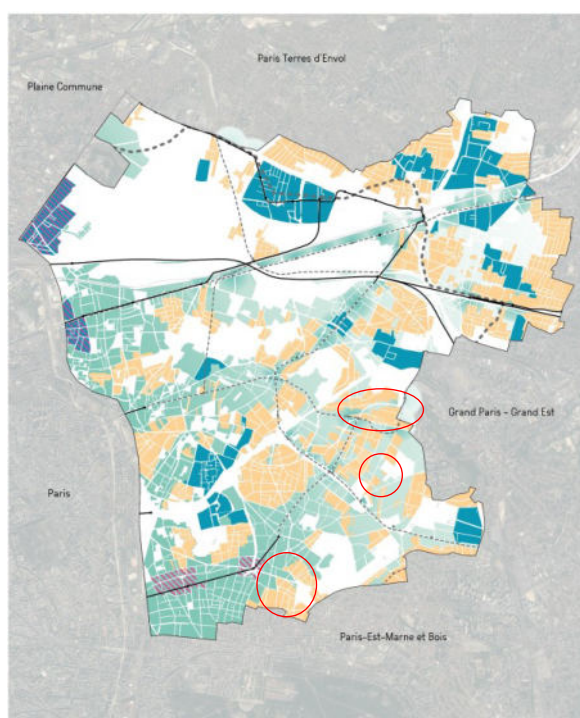
OAP Thématique habitat :

1. Mixité sociale et diversification de l'offre de logements :

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

En cohérence avec les évolutions de zonage intervenues dans la présente procédure de modification, les OAP thématiques sont ajustées.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

34. Mise en cohérence des OAP thématiques avec les évolutions de zonage

Pièce concernée et numéro :

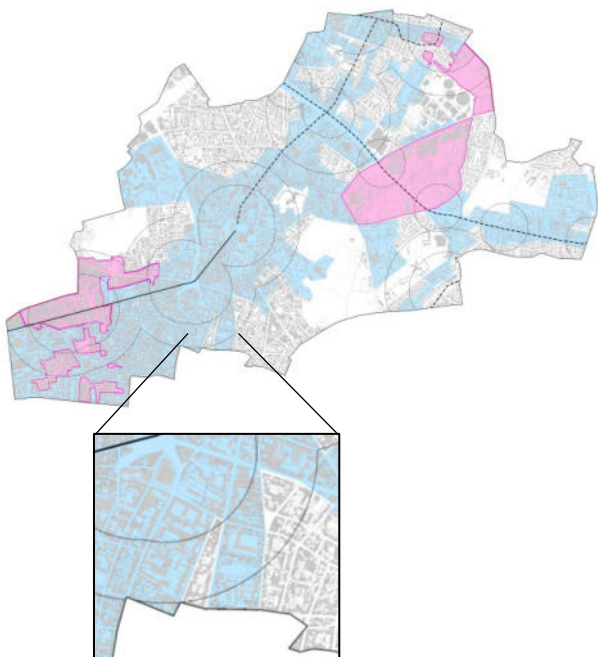
- Orientation d'aménagement et de programmation thématiques
- 4.1

OAP Thématique économie et commerces :

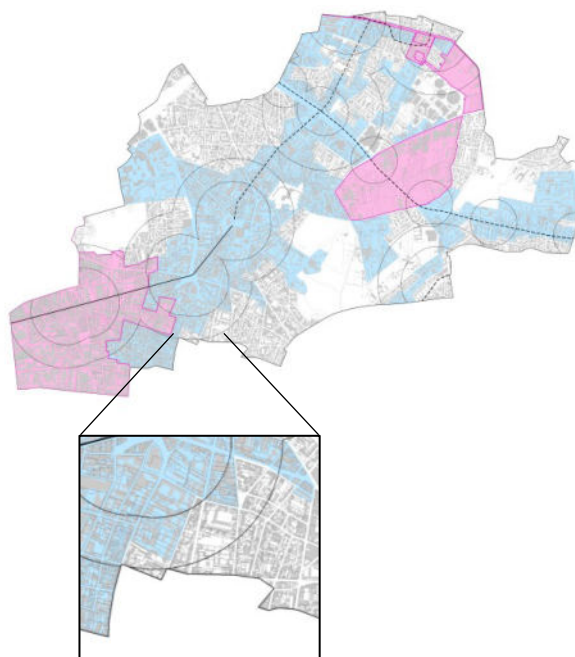
1. Dynamique des espaces économiques :

Zoom Montreuil :

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

En cohérence avec les évolutions de zonage intervenues dans la présente procédure de modification, les OAP thématiques sont ajustées.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

a. Exposé des changements apportés à l'échelle d'Est Ensemble

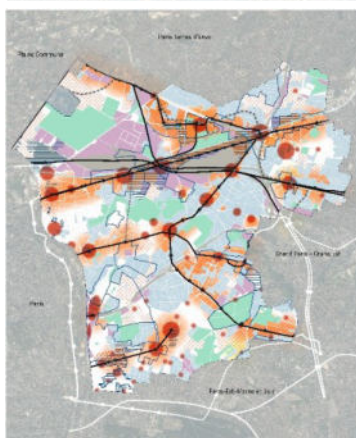
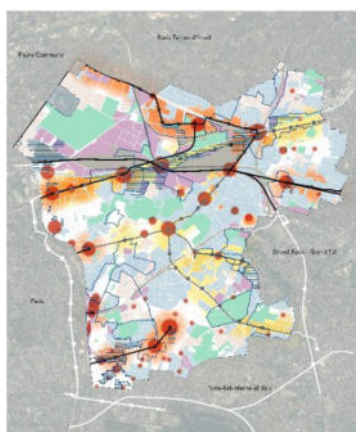
34. Mise en cohérence des OAP thématiques avec les évolutions de zonage

Pièce concernée et numéro :

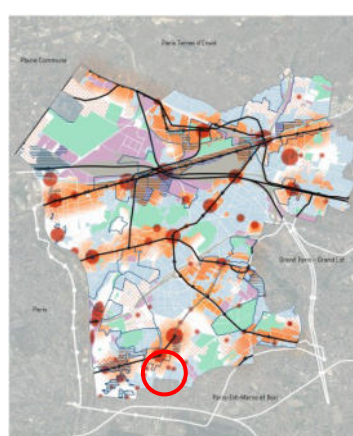
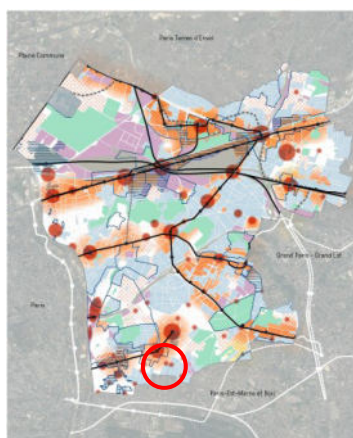
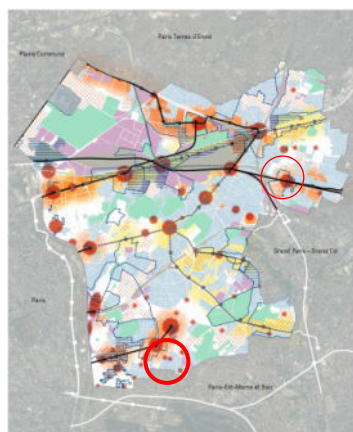
- Orientation d'aménagement et de programmation thématiques
- 4.1

Organisation urbaine, grands projets et temporalités

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

En cohérence avec les évolutions de zonage intervenues dans la présente procédure de modification, les OAP thématiques sont ajustées.

b. Exposé des changements apportés concernant la commune de Bobigny

Au-delà des justifications suivantes, la modification a été élaborée en veillant à respecter les orientations du PADD et la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux (SDRIF, PDUIF, SRCE, PLD, Trame Verte et Bleue d'Est Ensemble Grand Paris, PLHI, ...).

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

b. Exposé des changements apportés concernant la commune de Bobigny

1. Réajustement de la condition sur la sous-destination "logement" concernant la taille minimale exigée pour au moins la moitié des logements sur une construction

Pièce concernée et numéro :

- Règlement p. 162

Identification de l'état existant :

Zone UH : Logement autorisé sous condition :

A Bobigny, à condition que les constructions ou les divisions des constructions existantes comprennent un minimum de 50 % de logements de plus de **40 m²** (au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme)

Proposition de modification en modification 1 :

Zone UH : Logement autorisé sous condition :

A Bobigny, à condition que les constructions ou les divisions des constructions existantes comprennent un minimum de 50 % de logements de plus de **60 m²** (au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme)

Justification de la modification demandée :

Renforcement des règles en faveur de l'habitat individuel et des grands logements à Bobigny, sur l'ensemble de la zone pavillonnaire (zone UH), pour encadrer et maîtriser le développement de petits logements dans ces secteurs, en réhaussant le seuil des logements considérés comme petits (augmentation de 40 m² à 60m²).

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

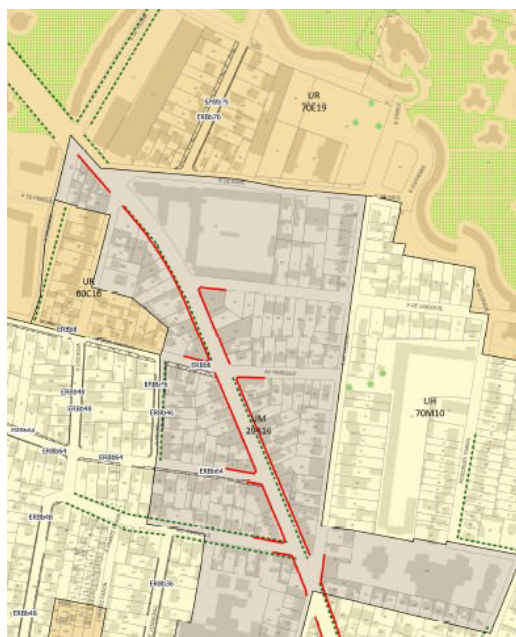
b. Exposé des changements apportés concernant la commune de Bobigny

2. Réduction de constructibilité d'une partie des zones mixtes (UM) et de renouvellement urbain (UR), par un basculement de certaines parcelles en zones pavillonnaires (UH), sur le secteur Edouard Vaillant

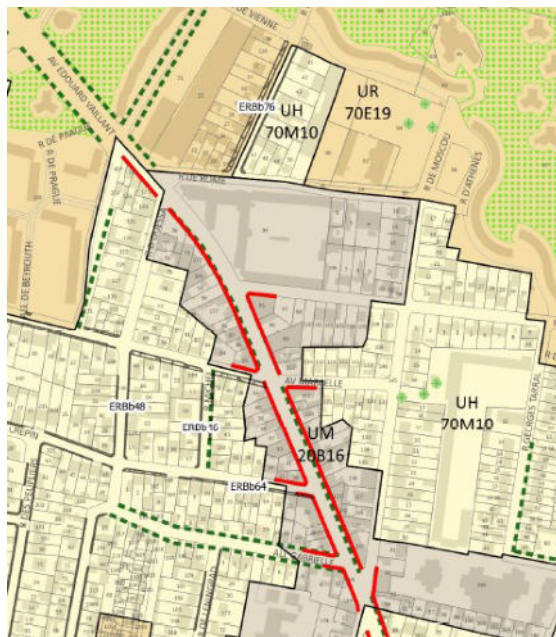
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.3, 6.3.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Réduction d'une partie de la zone mixte (UM20A16) et de la zone de renouvellement urbain (UR70E19 et UR60C16) au profit de la zone pavillonnaire (UH70M10), pour préserver le tissu pavillonnaire existant sur un secteur en forte tension immobilière.

Cela implique principalement :

- une réduction de l'emprise au sol autorisée, de 80% (UM) et 40% (UR) à 50% sur la bande principale de 20 mètres et à 0% sur la bande secondaire.
- une augmentation de la pleine terre minimale demandée, de 15% (+ 20% de biotope) (UM) et 40% (UR) à 25% (+15% de biotope) sur la bande principale de 20 mètres et à 70% sur la bande secondaire.
- une réduction de la hauteur maximale autorisée de 16 mètres (UM) et 19 mètres (UR) à 10 mètres.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

b. Exposé des changements apportés concernant la commune de Bobigny

3. Augmentation mesurée de hauteur d'une faible partie de la zone de renouvellement urbain (UR) au niveau du secteur Lagrange

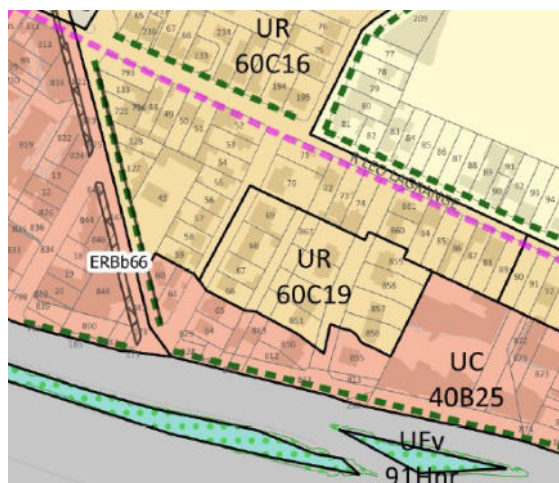
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.3, 6.3.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Augmentation d'un niveau d'une petite partie de la zone de renouvellement (UR60C16), passage de R+4 à R+5, qui deviendra UR60C19 pour garantir une cohérence urbaine du tissu et opérer une transition et une meilleure insertion avec les zones voisines à R+4 d'une part et le front bâti à R+7 sur l'avenue Paul Vaillant Couturier.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

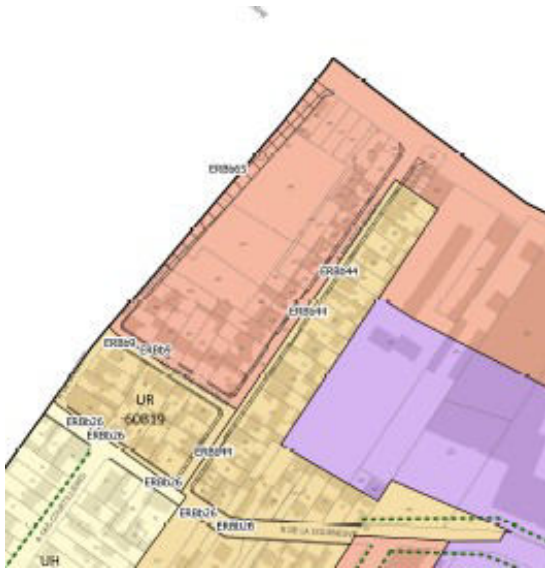
b. Exposé des changements apportés concernant la commune de Bobigny

4. Réduction de la constructibilité d'une partie des zones de centralité (UC) et de de renouvellement (UR), par un basculement de certaines parcelles en zones pavillonnaires (UH)

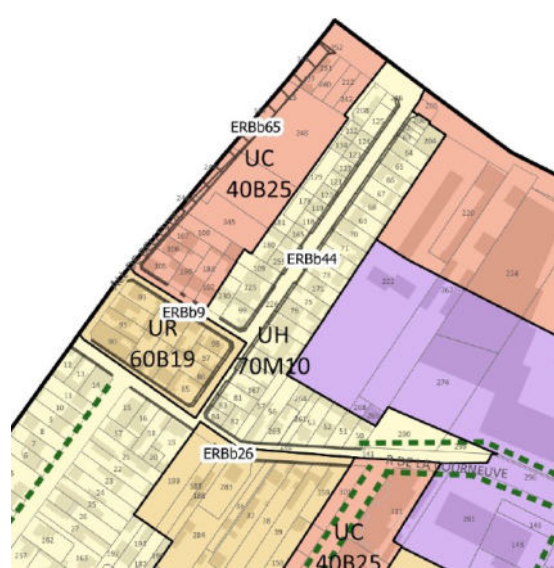
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.3, 6.3.a

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Réduction d'une partie de la zone de centralité (UC40A25) et de la zone de renouvellement urbain (UR70B19), au profit de la zone pavillonnaire (UH70M10), sur le secteur de la Courneuve, aux fins de protection du tissu pavillonnaire existant.

Cela implique principalement :

- une réduction de l'emprise au sol autorisée, de 80% (UC) et 70% (UR) à 50% sur la bande principale de 20 mètres et à 0% sur la bande secondaire.
- une augmentation de la pleine terre minimale demandée, de 15% (+ 20% de biotope) (UC) et 20% (+15% de biotope) (UR) à 25% (+15% de biotope) sur la bande principale de 20 mètres et à 70% sur la bande secondaire.
- une réduction de la hauteur maximale autorisée de 25 mètres (UC) et 19 mètres (UR) à 10 mètres.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

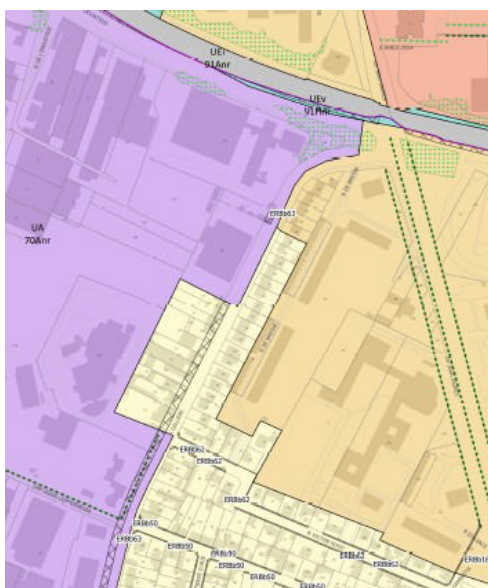
b. Exposé des changements apportés concernant la commune de Bobigny

5. Réduction de la constructibilité d'une partie de la zone de renouvellement urbain (UR), par un basculement de certaines parcelles en zone pavillonnaire (UH), dans le secteur de la Folie

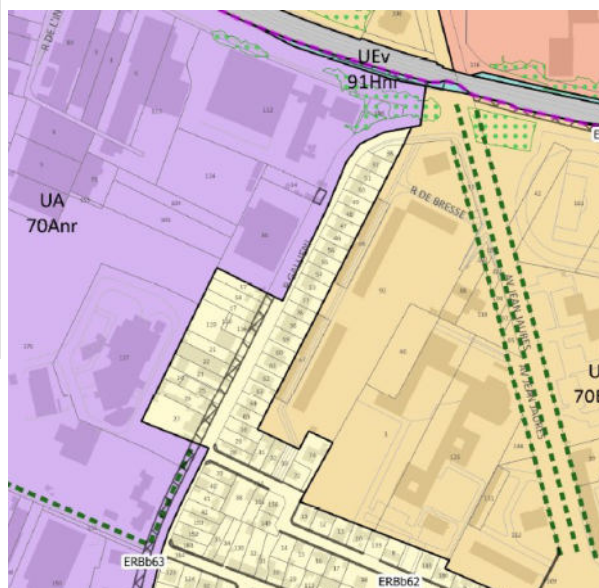
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.3, 6.3.c

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Réduction d'une partie de la zone de renouvellement urbain (UR70B19), au profit de la zone pavillonnaire (UH70M10), afin d'assurer la continuité du zonage du quartier et de renforcer la protection du tissu pavillonnaire dans le secteur de la Folie.

Cela implique principalement :

- une réduction de l'emprise au sol autorisée, de 70% à 50% sur la bande principale de 20 mètres et à 0% sur la bande secondaire.
- une augmentation de la pleine terre minimale demandée, de 20% (+15% de biotope) à 25% (+15% de biotope) sur la bande principale de 20 mètres et à 70% sur la bande secondaire.
- une réduction de la hauteur maximale autorisée de 19 mètres à 10 mètres.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

b. Exposé des changements apportés concernant la commune de Bobigny

6. Réduction de la constructibilité et renforcement des règles de nature en ville dans toutes les zones de centralité (UC) et mixtes (UM), par le passage de l'indice A à l'indice B en matière d'emprise au sol et de nature en ville

Pièce concernée et numéro :

- Zonage et Règlement Plans 6.1, 6.3, 6.3.a, 6.3.b, 6.3.ct

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :

Basculement de l'indice A à l'indice B en UC et en UM sur la totalité des zones UC et UM.

Justification de la modification demandée :

Renforcement des règles de nature en ville en zones de centralité (UC) et mixtes (UM), ce qui se traduit par :

- une réduction de l'emprise au sol maximale autorisée de 80 à 70 %,
- une augmentation de la pleine terre minimale de 15% (+20% de biotope) à 20% (+15% de biotope).

Cette évolution permet de renforcer la qualité des cœurs d'îlots dans les opérations d'habitat collectif.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

b. Exposé des changements apportés concernant la commune de Bobigny

7. Recalage à la marge du plan de zonage pour ajustement au parcellaire des voies ferrées

Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.3, 6.3.a, 6.3.b, 6.3.c

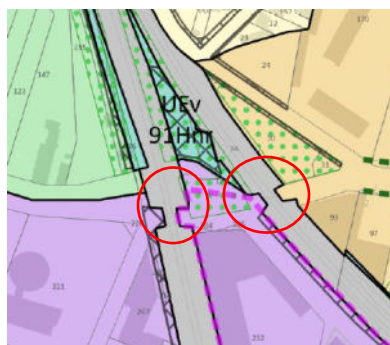
Identification de l'état existant :



Exemple de recalage :



Proposition de modification en modification 1 (exemple de recalage) :



Justification de la modification demandée :

Rectification d'erreurs matérielles de calage.

Recalage technique des limites de zones aux abords des parcelles ferroviaires, dans un souci de précision topologique.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

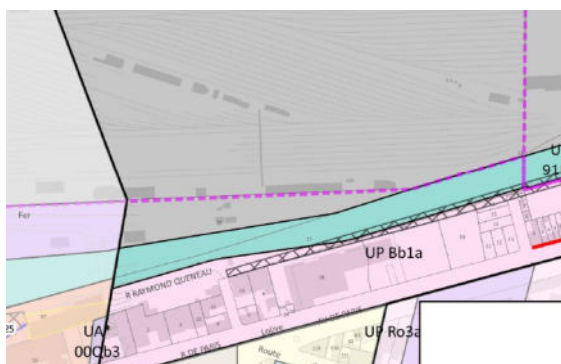
b. Exposé des changements apportés concernant la commune de Bobigny

8. Changement de zonage de certaines parcelles en limite du canal, pour les faire passer d'un zonage d'équipement d'infrastructures ferrées et routières (UEi) à un zonage d'espaces verts urbains (UEv), dans une logique de développement des espaces verts au bord du canal

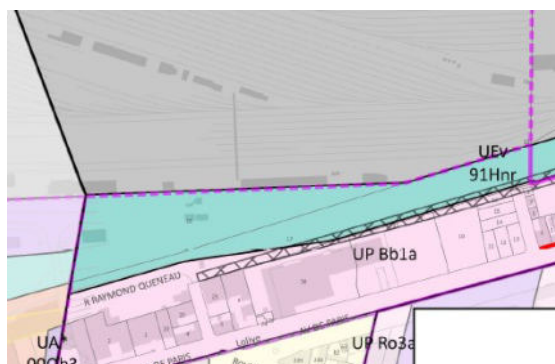
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1., 6.3., 6.3.c

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Passage d'une partie de la zone d'équipement d'infrastructures ferrées et routières (UEi), au profit de la zone d'espaces verts urbains (UEv), sur des terrains de la Ville de Paris, avec un objectif d'évolution en espaces verts et d'agriculture urbaine au contact du canal.

Cela implique une réduction forte de la constructibilité, la zone UEv91Hnr présentant une constructibilité très limitée et encadrée, contrairement à la zone UEi91Anr actuelle.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

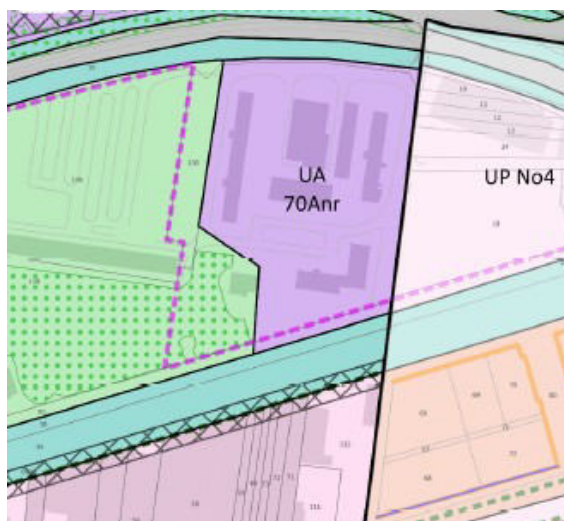
b. Exposé des changements apportés concernant la commune de Bobigny

10. Intégration du chemin de halage à la zone N, modification de zonage de UA 70 Anr en N sur la partie sud de cette zone

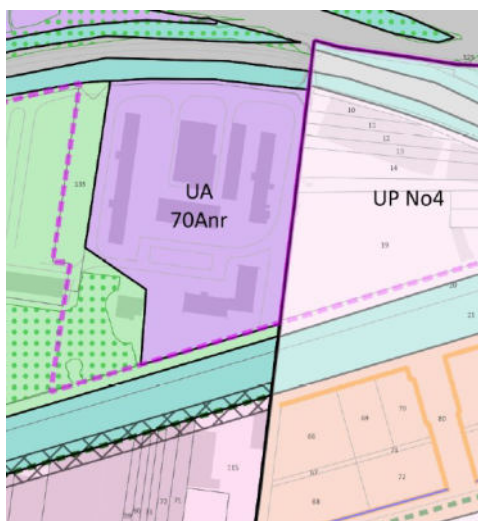
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1., 6.3., 6.3.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Rectification d'imprécisions graphiques et intégration du périmètre effectif des berges du canal de l'Ourcq en continuité du parc de la Bergère soumis au zonage N.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

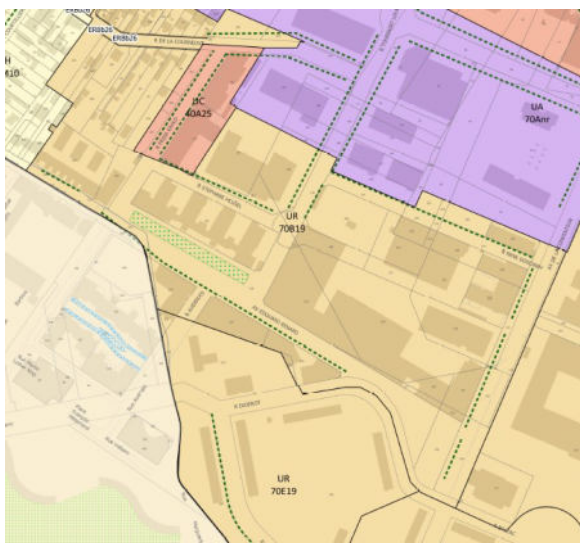
b. Exposé des changements apportés concernant la commune de Bobigny

11, Assouplissement des règles d'implantation par rapport aux voies sur ce secteur de renouvellement urbain (UR)

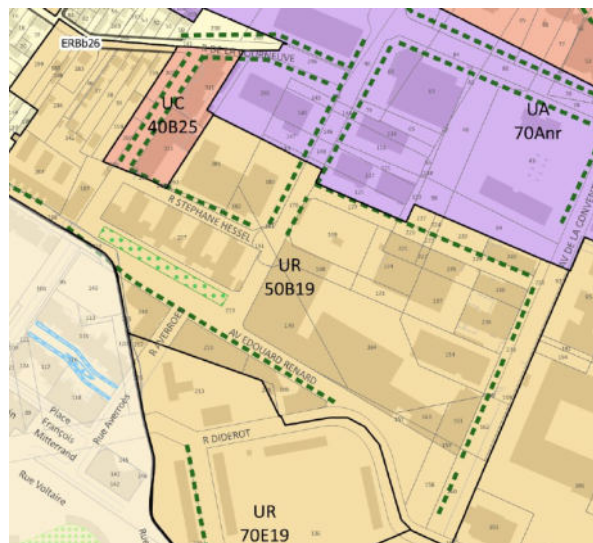
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.3, 6.3.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Modification du nom de la zone pour ce secteur et passage de UR70B19 (7 = implantation par rapport aux voies avec un recul d'une distance minimum de 3 mètres) à UR50B19. Le passage de l'indice 7 par l'indice 5 (5 = implantation par rapport aux voies à l'alignement ou en recul avec une distance minimale de 1 mètre et une distance maximale de 5 mètres).

Apport de souplesse dans les règles d'implantation par rapport aux voies, car à ce jour, de nombreuses constructions sont à l'alignement, dans un objectif de meilleure insertion urbaine et de diversification des possibilités d'implantation.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

c. Exposé des changements apportés concernant la commune de Bondy

Au-delà des justifications suivantes, la modification a été élaborée en veillant à respecter les orientations du PADD et la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux (SDRIF, PDUIF, SRCE, PLD, Trame Verte et Bleue d'Est Ensemble Grand Paris, PLHI, ...).

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

c. Exposé des changements apportés concernant la commune du Pré Saint-Gervais

Au-delà des justifications suivantes, la modification a été élaborée en veillant à respecter les orientations du PADD et la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux (SDRIF, PDUIF, SRCE, PLD, Trame Verte et Bleue d'Est Ensemble Grand Paris, PLHI, ...).

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

c. Exposé des changements apportés concernant la commune du Pré Saint-Gervais

1. Réduction de la constructibilité en cœur d'îlot dans toutes les zones du Pré Saint-Gervais bénéficiant de l'indice R

Pièce concernée et numéro :

- Règlement p. 232

Identification de l'état existant :

Sur la commune du Pré Saint-Gervais, dans la bande secondaire, l'emprise au sol des constructions est limité à 60 % maximum de la superficie du terrain située dans cette bande.

Proposition de modification en modification 1 :

~~Sur la commune du Pré Saint-Gervais Dans la bande secondaire, l'emprise au sol des constructions est limité à 60 % maximum de la superficie du terrain située dans cette bande.~~

Justification de la modification demandée :

Réduction de la constructibilité et d'accroissement de la nature en ville en cœur d'îlot, pour favoriser leur protection, en diminuant les emprises au sol en bande secondaire de 60% à 25% pour le logement ou de 60% à 40% pour d'autres destinations. Il s'agit de tous les sites relevant de l'indice R pour Le Pré Saint-Gervais, indice utilisé en zone de mixité (UM) et en zone d'activité (UA). Cela permet de plus de supprimer une exception communale dans le PLUi.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

c. Exposé des changements apportés concernant la commune du Pré Saint-Gervais

2. Augmentation des règles de nature en ville en cœur d'ilot dans toutes les zones du Pré Saint-Gervais bénéficiant de l'indice R

Pièce concernée et numéro :

- Règlement p. 232

Identification de l'état existant :

Sur la commune du Pré Saint-Gervais

Dans la bande secondaire, au minimum 20% de la superficie du terrain située dans cette bande doivent être traités en espace de pleine terre. En plus de la règle ci-dessus, une part de 20 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope.

Proposition de modification en modification 1 :

~~Sur la commune du Pré Saint-Gervais~~

~~Dans la bande secondaire, au minimum 20% de la superficie du terrain située dans cette bande doivent être traités en espace de pleine terre. En plus de la règle ci-dessus, une part de 20 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope.~~

Justification de la modification demandée :

Souhait de réduction de la constructibilité et d'accroissement de la nature en ville en cœur d'ilot, pour favoriser leur protection, en renforçant de 20% à 55% la part de pleine terre en bande secondaire. Il s'agit de tous les sites relevant de l'indice R pour Le Pré Saint-Gervais, indice utilisé en zone de mixité (UM) et en zone d'activité (UA). Cela permet de plus de supprimer une exception communale dans le PLUi.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

c. Exposé des changements apportés concernant la commune du Pré Saint-Gervais

3. Création d'un nouvel espace paysager protégé, afin de préserver les cœurs d'îlots

Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1., 6.5

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



12-14, rue Carnot, parcelles B n°116-117



S16-26/30-42 rue Carnot, parcelles B n° 115-130

Justification de la modification demandée :

Protection de cœur d'îlot, réaffirmation de l'objectif d'une renaturation du territoire, lutte contre les îlots de chaleur et renforcement de la perméabilité diffuse des sols.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

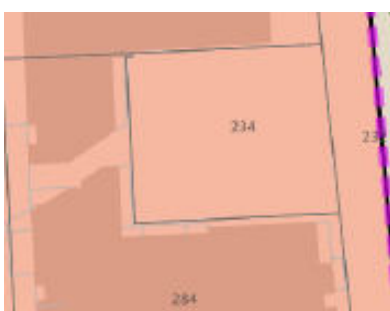
c. Exposé des changements apportés concernant la commune du Pré Saint-Gervais

4. Création d'un nouvel espace paysager protégé, afin de préserver les cœurs d'îlot

Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1., 6.5

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Rue Colette Audry, parcelle C n° 234



8, Grande avenue, 1, avenue des acacias, parcelle F n° 283

Justification de la modification demandée :

Protection de cœur d'îlot, réaffirmation de l'objectif d'une renaturation du territoire, lutte contre les îlots de chaleur et renforcement de la perméabilité diffuse des sols.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

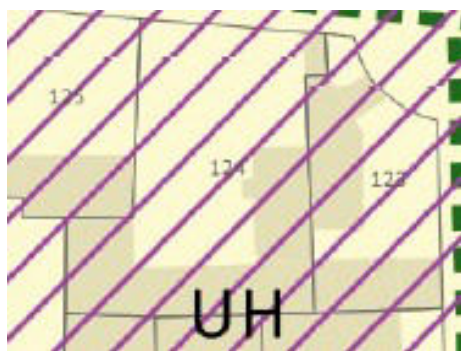
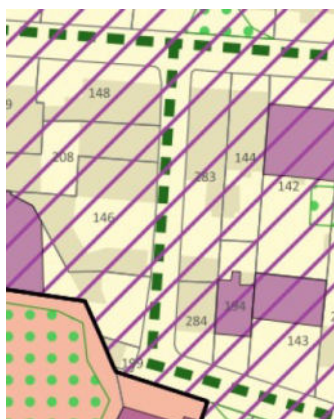
c. Exposé des changements apportés concernant la commune du Pré Saint-Gervais

5. Création d'un nouvel espace paysager protégé, afin de préserver les cœurs d'îlot

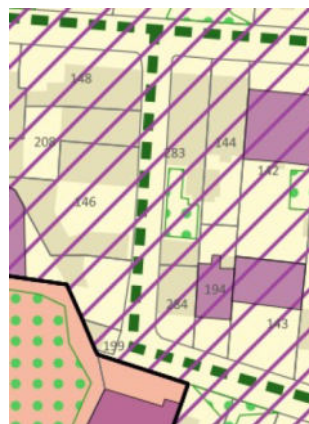
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1., 6.5

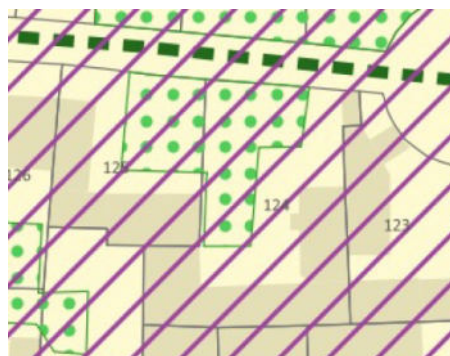
Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



71, Rue André Joineau – 1-3 bis, Grande Avenue, parcelles F n°25-26-27-28; 4-4bis, Grande Avenue, parcelles F n°149-150



32-32bis, Grande Avenue, parcelles F n°124-125

Justification de la modification demandée :

Protection de cœur d'îlot, réaffirmation de l'objectif d'une renaturation du territoire, lutte contre les îlots de chaleur et renforcement de la perméabilité diffuse des sols.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

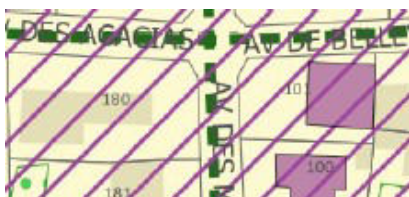
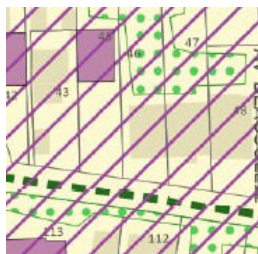
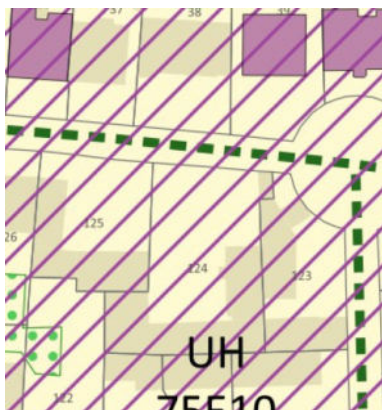
c. Exposé des changements apportés concernant la commune du Pré Saint-Gervais

6. Création d'un nouvel espace paysager protégé, afin de préserver les cœurs d'îlot

Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1., 6.5

Identification de l'état existant :



II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

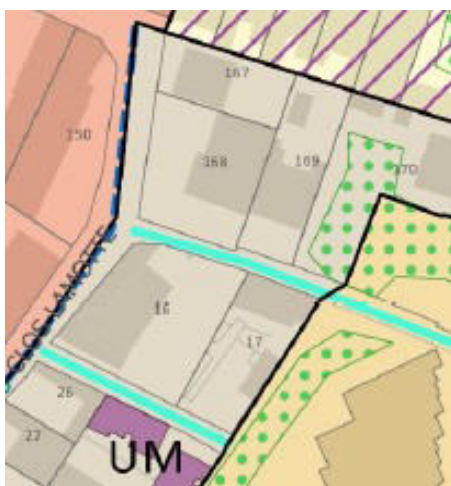
c. Exposé des changements apportés concernant la commune du Pré Saint-Gervais

7. Création d'un nouvel espace paysager protégé, afin de préserver les cœurs d'îlot

Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1., 6.5

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



20, Clos Lamotte – 4, Sente Geneste, parcelles H n°16-17



2-12, Place Séverine – 35-51, Avenue Jean Jaurès – 54-78, rue Edouard Vaillant
parcelle E n°25

Justification de la modification demandée :

Protection de cœur d'îlot, réaffirmation de l'objectif d'une renaturation du territoire, lutte contre les îlots de chaleur et renforcement de la perméabilité diffuse des sols.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

c. Exposé des changements apportés concernant la commune du Pré Saint-Gervais

8. Rectification d'erreurs matérielles

Pièce concernée et numéro :

- Règlement p. 194

Identification de l'état existant :

Sur la commune du Pré Saint-Gervais, 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 1 :

Maintien de l'encart sur la commune du Pré Saint-Gervais à l'identique au niveau du contenu, mais déplacement de cet encart au niveau des indices 5 et 7, pages 185 et 187 du règlement, car il n'est pas à sa place en page 194, celle-ci traitant de dispositions transversales et les pages 185 et 187 traitant des spécificités communales en fonction des indices.

Justification de la modification demandée :

Rectification d'erreurs de mise en page pour ces spécificités communales apparaissant sous des dispositions transversales.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

c. Exposé des changements apportés concernant la commune du Pré-Saint-Gervais

9. Clarification d'une règle valant au Pré Saint-Gervais

Pièce concernée et numéro :

- Règlement p. 85

Identification de l'état existant :

Sur la commune du Pré Saint-Gervais :

Les façades dont le linéaire sur rue est supérieur à 20 mètres doivent marquer des rythmes verticaux tous les 10 à 15 mètres, avec des traitements architecturaux différenciés par séquence, pour conserver l'échelle parcellaire de la voie.

Proposition de modification en modification 1 :

Les façades dont le linéaire sur rue est supérieur à 20 mètres doivent marquer des rythmes verticaux tous les 10 à 15 mètres.

Les séquences ainsi créées pourront recevoir un traitement architectural différencié en fonction de la trame parcellaire préexistante de part et d'autre de la voie afin d'en rappeler le rythme.

Justification de la modification demandée :

Clarifier une règle visant à prendre en compte la diversité des trames parcellaires préexistantes sur l'ensemble du territoire gervaisien, dans un objectif d'adaptation des rythmes de façade au contexte urbain proche dans lequel un projet de construction s'inscrit.

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

Au-delà des justifications suivantes, la modification a été élaborée en veillant à respecter les orientations du PADD et la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux (SDRIF, PDUIF, SRCE, PLD, Trame Verte et Bleue d'Est Ensemble Grand Paris, PLHI, ...).

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

1. Evolution de l'indice b7 afin d'intégrer le fait que le principe de bande principale et de bande secondaire s'applique également à la zone UC, en plus de la zone UM, avec une bande principale d'une épaisseur de 18 mètres.

Pièce concernée et numéro :

- Zonage et Règlement Page 257

Identification de l'état existant :

Indice B7 relatif à la hauteur :

Dans la bande principale d'une profondeur de 18 mètres 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.

Dans la bande secondaire :

- La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres maximum ;
- Le nombre de niveaux est limité à R + 2 maximum.

Proposition de modification en modification 1 :

indice B7 relatif à la hauteur :

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.

Dans la bande secondaire :

- La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres maximum ;
- Le nombre de niveaux est limité à R + 2 maximum.

Justification de la modification demandée :

Volonté de protections des cœurs d'îlots pour la zone UC, de la même manière que pour la zone UM, en appliquant la logique de hauteur différenciée en fonction de si l'on se trouve en bande principale ou en bande secondaire.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

2. Diminution de la constructibilité en zone de centralité (UC) et zone mixte (UM) aux Lilas

Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.6

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :

Sur Les Lilas, les zones UC14A16 deviennent des zones UC14Jb7. De même, les zones UM14D13 deviennent les zones UM14Db8.

Justification de la modification demandée :

Réduction de la constructibilité et protection des cœurs d'îlot en UC et en UM, aux Lilas, par l'utilisation de bandes principales et des bandes secondaires, permettant de limiter l'emprise au sol maximale et la hauteur maximale au niveau de la bande secondaire.

Cela implique principalement :

- une réduction de l'emprise au sol autorisée, de 80% maximum sur toute la parcelle à 80% maximum dans la bande principale de 18 mètres et 30% maximum au-delà de la bande principale pour la zone UC.
- une augmentation de la pleine terre minimale demandée, de 15% (+ 20% de biotope) à 15% (+20% de biotope) dans la bande principale de 18 mètres et à 50% dans la bande secondaire pour la zone UC.
- une réduction de la hauteur maximale autorisée de 16 mètres sur toute la parcelle à une hauteur maximale autorisée de 16 mètres dans la bande principale de 18 mètres et de 9 mètres au-delà de la bande principale pour la zone UC.
- une réduction de la hauteur maximale autorisée de 13 mètres sur toute la parcelle à une hauteur maximale autorisée de 13 mètres dans la bande principale de 18 mètres et de 6 mètres au-delà de la bande principale pour la zone UM.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

3. Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) autour de la place Charles de Gaulle

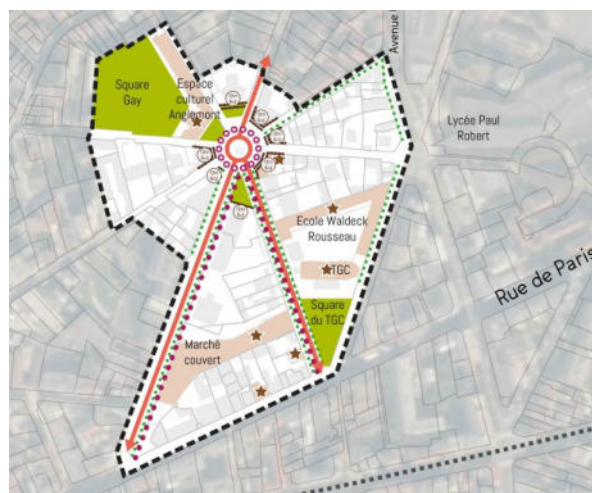
Pièce concernée et numéro :

- Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle communale

Identification de l'état existant :

Néant

Proposition de modification en modification 1 :



 Economie Emplois commerces	 Paysage Patrimoine Citoyenneté	 Mobilités Coupoles urbaines
Commerces : Favoriser l'animation des rez-de-chaussée **** Linière de commerce et d'activité de services à créer **** Linière de commerce et d'activité de services autorisé	Patrimoine: ★ Monument historique ou bâtiment représentatif Formes urbaines ● Fillet de hauteur maximale autorisée à 13 mètres / R+3 ===== Alignement obligatoire	Général : Requalifier et aménager les voies publiques, selon les principes suivants : * Agencer les circulations, favoriser les piétons et modes de déplacement doux, diminuer la place de la voiture et rationaliser le stationnement. * Favoriser la place du végétal / limiter le caractère minéral et l'imperméabilité * Concevoir des aménagements en lien avec le projet de parc des Hauts-de-Seine, dont la Promenade et le Boulevard empruntent ces voies * Orienter des espaces publics de qualité (matériaux, mobiliers, signalétique, plantations...)
Environnement Santé Energie Trame verte : ■ Espaces paysagers protégés ■■■■ Alignements d'arbres à préserver		

Justification de la modification demandée :

Augmentation des objectifs de qualité urbaine autour de la place Charles de Gaulle par la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour requalifier la totalité de cette place et de ses abords, à travers des orientations relatives à la requalification et à l'aménagement des espaces publics, à l'animation des rez de chaussée afin de rendre la place active et à l'harmonisation des formes urbaines (alignement et hauteurs), compte tenu du fait que la place est bordée par trois zonages différents avec des tissus à ce jour différents.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

7. Réduction de constructibilité d'un secteur en coeur d'ilot en zone pavillonnaire (UH), par un changement d'indices, au 18-20 rue de Villegranges, parcelle H66.

Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.6

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Mise en cohérence réglementaire avec le tissu urbain environnant, en intégrant la parcelle située au 18-20 rue des Villegranges de la zone UH34E10 à la zone UH60Nb4, avec une diminution de la possible densification avec le passage d'une bande de constructibilité de 15 mètres à une bande de 13 mètres, passage d'un retrait en limites séparatives de 3 mètres à un retrait de 4 mètres en limites séparatives, d'une emprise au sol de 40 % passant à 40 % à 60 % selon les bandes concernées, et d'une hauteur passant de 10 mètres à 7 mètres.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

8. Création d'un Emplacement réservé au 55-57 bd Eugène Decros pour équipement public au bénéfice de la ville.

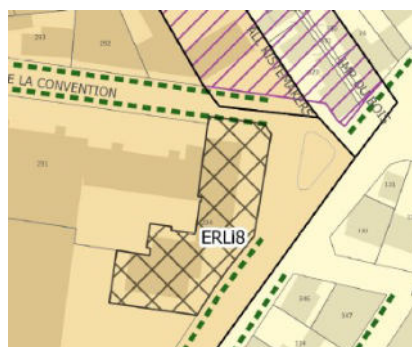
Pièce concernée et numéro :

- Zonage , Emplacements réservés (liste des ER et atlas) Plans 6.1, 6.6, documents 6.15, 6.16

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Création d'un emplacement réservé, au bénéfice de la ville, pour la réalisation d'un équipement public sur la parcelle cadastrée E 294 et adressée 55-57 boulevard Eugène Decros, accueillant actuellement le commissariat de police nationale des Lilas.

Justification de la modification demandée :

Création d'un équipement public.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

9. Enrichissement des destinations possibles pour l'emplacement réservé ELLI 16, situé à l'angle de la rue de Paris et de la rue Paul Langevin au Lilas

Pièce concernée et numéro :

- Zonage , Emplacements réservés (liste des ER et atlas) Plans 6.1, 6.6, 6.12 documents 6.15, 6.16

Identification de l'état existant :

Intitulé : ELLI 16
Objet : Mixité sociale
Commune : Les Lilas
Description : 100 % de logements locatifs sociaux
Bénéficiaire : Commune

Proposition de modification en modification 1 :

Intitulé : ELLI 16
Objet : Mixité sociale
Commune : Les Lilas
Description : 100 % de logements locatifs sociaux, **avec possibilité d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dans la limite de 30 % de la surface de plancher totale**
Bénéficiaire : Commune

Justification de la modification demandée :

Diversification des destinations sur un emplacement réservé existant.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

10. Ajustement d'une définition propre aux Lilas en matière de constructions les unes par rapport aux autres

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Pages 48, 200 (indice 0) et 206 (indice 4)

Identification de l'état existant :

Sur la commune des Lilas

Les dispositions ci-dessus s'appliquent également en cas de contiguïté des constructions, pour les façades et vues des bâtiments d'habitation de plus d'un logement.

Proposition de modification en modification 1 :

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.**

Justification de la modification demandée :

Explication de l'écriture réglementaire

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

11. Elargissement du dispositif en matière de linéaires de commerce et d'activités de service à créer valant pour Les Lilas afin d'animer les rez de chaussée.

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 120

Identification de l'état existant :

Sur la commune des Lilas

Sur les "Linéaires de commerce et d'activité de services à créer" identifiés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L 151 16 du Code de l'urbanisme, les locaux à rez-de-chaussée en bordure du linéaire doivent être à destination d'artisanat et de commerce de détail, de restauration et activités de service hors locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Si le terrain est desservi par une autre voie ou emprise publique, l'accès et la desserte se feront préférentiellement sur la voie qui n'est pas concernée par le linéaire.

Proposition de modification en modification 1 :

Sur la commune des Lilas

Sur les "Linéaires de commerce et d'activité de services à créer" identifiés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L 151 16 du Code de l'urbanisme, les locaux à rez-de-chaussée en bordure du linéaire doivent être à destination d'artisanat et de commerce de détail, de restauration et activités de service hors locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Si le terrain est desservi par une autre voie ou emprise publique, l'accès et la desserte se feront préférentiellement sur la voie qui n'est pas concernée par le linéaire. **Les locaux à destination d'hébergement hôtelier sont également admis.**

Justification de la modification demandée :

Diversification des destinations sur les linéaires pour le cas des Lilas

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

12. Précision apportée à la définition propre aux Lilas en matière de calcul des ratios de répartition des programmes de logements sociaux au sein des périmètres de mixité sociale.

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 126

Identification de l'état existant :

Sur la commune des Lilas

Au sein des périmètres de mixité sociale identifiés sur le document graphique (plan des périmètres de mixité sociale) pour constructions 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, ainsi qu'au sein des emplacements réservés en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux, la part de logements locatifs sociaux soit être répartie comme suit : 40% PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), 30% PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), 30% 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.

Proposition de modification en modification 1 :

Sur la commune des Lilas

Au sein des périmètres de mixité sociale identifiés sur le document graphique (plan des périmètres de mixité sociale) pour constructions 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, ainsi qu'au sein des emplacements réservés en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux, la part de logements locatifs sociaux soit être répartie comme suit : 40% PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), 30% PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), 30% 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. **Pour les emplacements réservés en vue de la réalisation d'un programme de logements, les obligations et répartitions exprimées en pourcentage s'appliquent à la surface de plancher d'habitation, à l'exception des ratios pour les activités qui s'appliquent à la surface de plancher totale de l'opération.**

Justification de la modification demandée :

Explication de l'écriture réglementaire

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

13. Précision en zone centrale (UC) et en zone de mixité (UM) en matière de calcul d'un retrait par rapport aux limites séparatives sur la base d'un prospect

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 205

Identification de l'état existant :

Sur la commune des Lilas

En zones UC et UM : Lorsque la façade ou partie de façade comporte un ou plusieurs éléments créant des vues, la distance de retrait minimale est égale à 8 mètres.

Proposition de modification en modification 1 :

Sur la commune des Lilas

En zones UC et UM : Lorsque la façade ou partie de façade comporte un ou plusieurs éléments créant des vues, la distance de retrait minimale est égale **à la moitié de la hauteur de la façade ou de la partie de façade, avec un minimum** de 8 mètres.

Justification de la modification demandée :

Précision dans le calcul des retraits par rapport aux limites séparatives sur la base d'un prospect et non d'une distance a priori, afin de présenter des distances de retrait satisfaisantes

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

14. Reformulation de la règle d'emprise au sol valant aux angles de rues en zone UH

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 217

Identification de l'état existant :

Hors ensembles urbains remarquables, l'emprise au sol peut atteindre 60 % de la superficie des terrains d'angle existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) présentant un linéaire sur chaque rue inférieur ou égal à 15 mètres ; sous réserve de disposer de 25 % de pleine terre et de 10 % de coefficient de biotope.

Proposition de modification en modification 1 :

Hors ensembles urbains remarquables, **pour les terrains d'angle existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020)** l'emprise au sol peut atteindre 60 % **de la partie du terrain située dans une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres linéaires sur chaque rue** ; sous réserve de disposer de 25 % de pleine terre et de 10 % de coefficient de biotope.

Justification de la modification demandée :

Reformulation de l'écriture réglementaire pour en faciliter la compréhension, dans le cadre de la systématisation d'une forme cohérente aux angles de rues.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

15. Précision en zone de projet (UPLi2) en matière de calcul d'un retrait par rapport aux limites séparatives sur la base d'un prospect

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 306

Identification de l'état existant :

En cas de retrait :

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 du bâtiment ($L=H/2$), mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Lorsque la façade comporte un ou plusieurs éléments créant des vues, la distance de retrait minimale est égale à 8 mètres.

Proposition de modification en modification 1 :

En cas de retrait :

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 du bâtiment ($L=H/2$), mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Lorsque la façade comporte un ou plusieurs éléments créant des vues, la distance de retrait minimale **doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$), mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.**

Justification de la modification demandée :

Précision dans le calcul des retraits par rapport aux limites séparatives sur la base d'un prospect afin de préserver des distances satisfaisantes

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

16. Apport d'un complément graphique au Secteur de Plan Masse des Lilas existant pour un bâtiment d'angle (ex Bruyères)

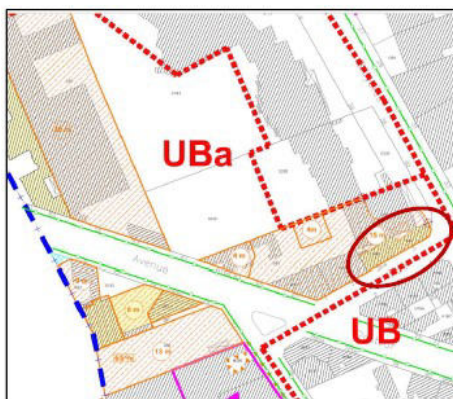
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Secteur de Plan Masse Plan 6.6a

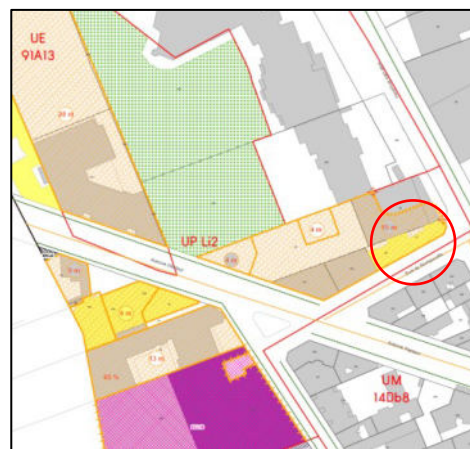
Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Extrait du plan masse d'origine existant dans le PLU des Lilas



Ajout sur le secteur de plan masse des Bruyères d'un élément « construction existante dont les volumétries sont à conserver », avec un figuré surfacique jaune, le bâtiment situé à l'angle de la rue des Bruyères et de la rue de Romainville.

Justification de la modification demandée :

Reprise des composantes du Secteur de Plan Masse existant antérieurement au PLUi.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

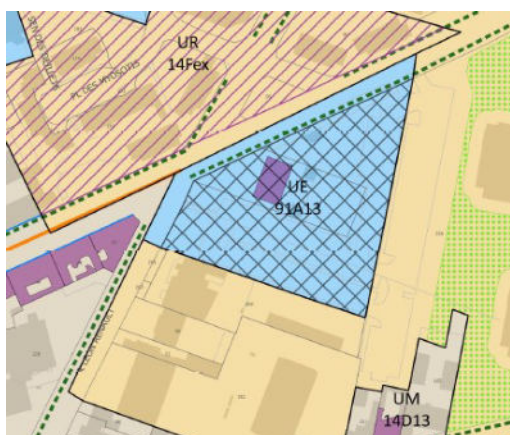
d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

17. Ajout du numéro de l'emplacement réservé ERLI 1 sur le plan de zonage et rectification du numéro de la parcelle dans le tableau des emplacements réservés

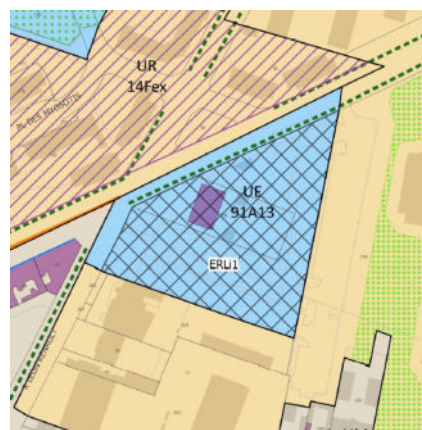
Pièce concernée et numéro :

- Zonage et Emplacements réservés (liste des ER) Plans 6.1, 6.6, document 6.15

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Faire apparaître le numéro d'emplacement réservé ERLI1 sur les plans de zonage au 196 rue de Paris, et modifier le numéro de parcelle correspondant au tableau des emplacements réservés, remplacer la parcelle K 256 par la parcelle K 283.

Justification de la modification demandée :

Précision sur un emplacement réservé au plan de zonage existant et sur une parcelle au tableau des emplacements réservés.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

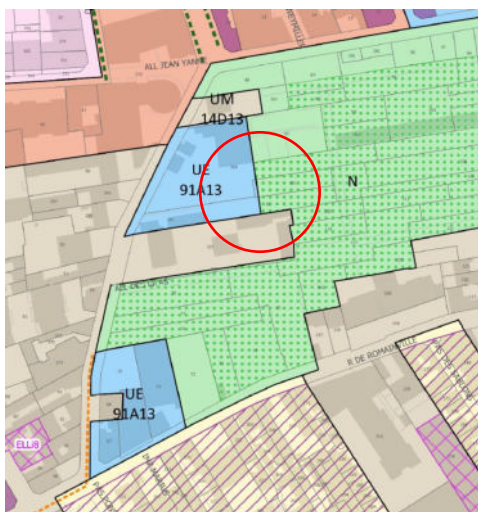
d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

18. Recalage de limites de zone, à la marge, suite à des erreurs matérielles de dessin

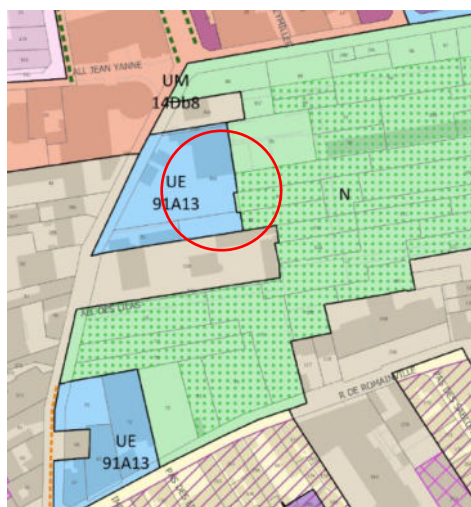
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.6

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Pour la limite entre la zone N et la zone UE : recalage à la marge de la limite de zones et des terrains de sports suivant le parcellaire.

Justification de la modification demandée :

Correction d'erreur matérielle de limite.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

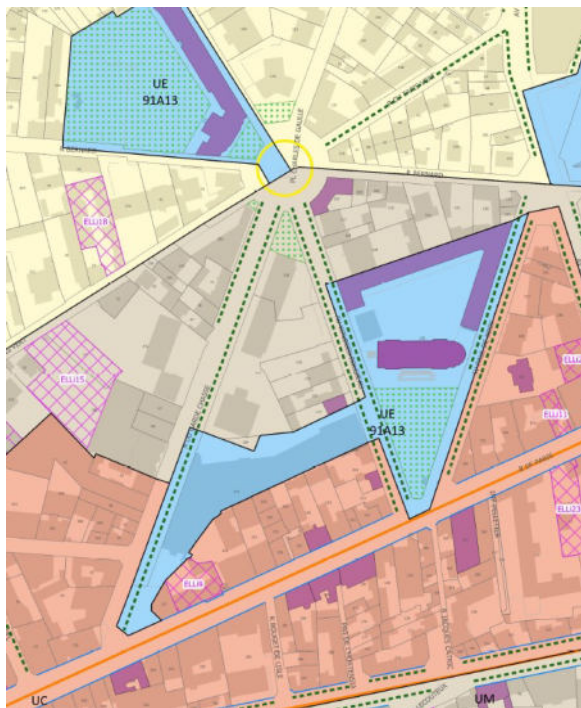
d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

19. Traduction graphique dans le plan de zonage de la nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle communale "Place Charles De Gaulle"

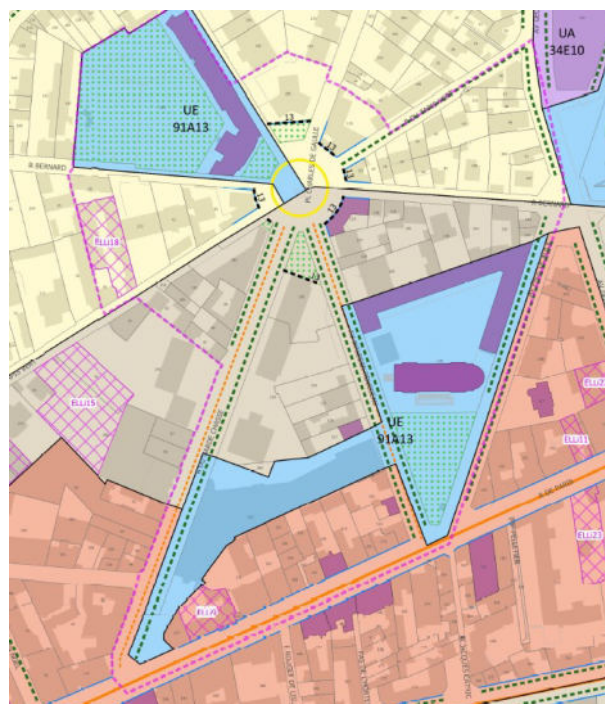
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.6

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Matérialisation des dispositions réglementaires (relatives au périmètre, aux rez-de-chaussées actifs et à la volumétrie) de la nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle communale "Place Charles De Gaulle"

Justification de la modification demandée :

Traduction des composantes réglementaires liées à la création de la nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle communale "Place Charles De Gaulle" .

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

20. Complément apporté à la réglementation des antennes propre aux Lilas

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 94

Identification de l'état existant :

Les antennes et paraboles devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les antennes relais de téléphonie ne devront en aucun cas être apparentes.

Proposition de modification en modification 1 :

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

Justification de la modification demandée :

Insertion visuelle et paysagère

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

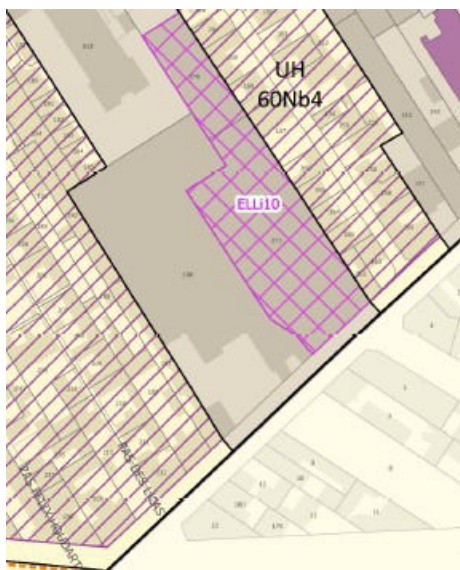
d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

21. Modification du zonage pour le site Drieux Combaluzier en le passant de la zone mixte (UM) à la zone d'activités économiques (UA) – site ascensoriste Drieux-Combalusier – 151-153 rue de Noisy-le-Sec – parcelles 1186, 192, 193, 194, 195, 196

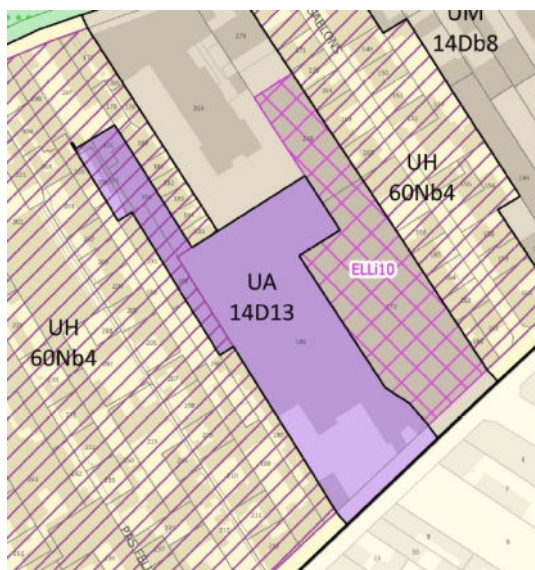
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.6

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Pérennisation des activités économiques sur ce site.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

23. Modification du zonage du site "Labor" en le passant de la zone pavillonnaire (UH) à la zone d'activités économiques (UA) : - site entreprise de déménagements Labor - sis 24 avenue Georges Clémenceau - parcelle B132

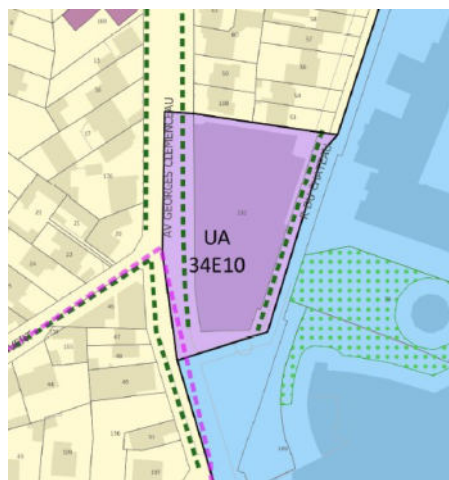
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.6

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Pérennisation des activités économiques sur ce site.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

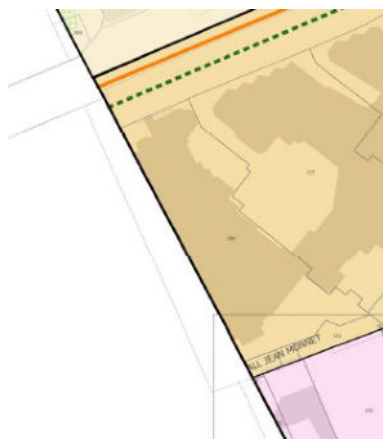
d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

24. Modification du zonage du site "Armée du salut" en le passant de la zone résidentielle (UR) à la zone d'équipement (UE) – sis 32 à 36 rue de Paris et 60 rue des Frères Flavien – parcelle G194

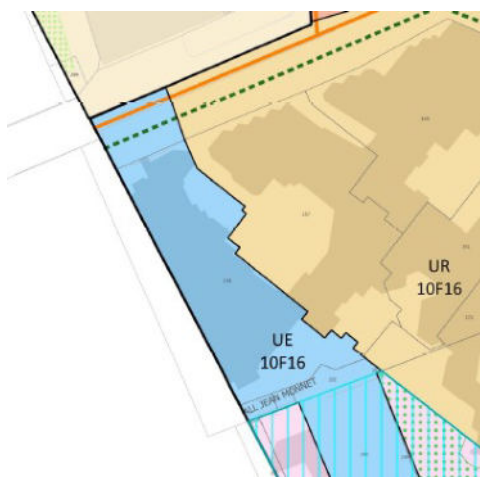
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.6

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Pérennisation des activités économiques sur ce site.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

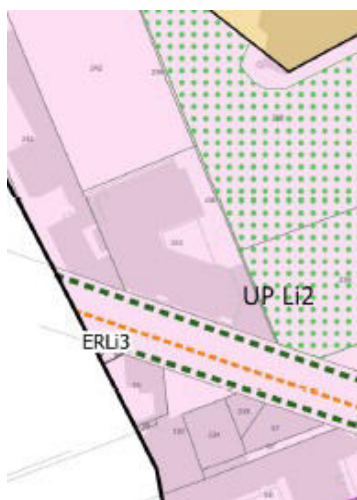
d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

25. Modification du zonage du site "Orpea-EHPAD" en le passant de la zone projet (UP) à la zone d'équipement (UE) - sis 55 avenue Pasteur et clinique de soins de suite en cours de construction sise allée Jean Monnet – parcelles G237, 239, 240, 241, 242

Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.6

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Pérennisation des activités économiques sur ce site.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

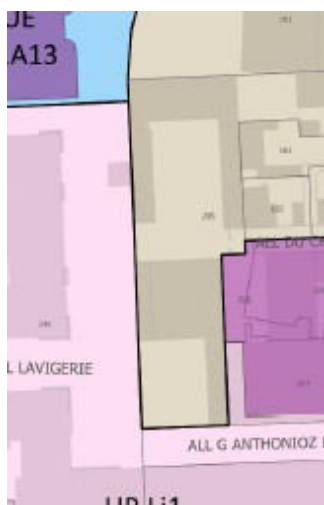
d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

26. Modification du zonage du site de l'école Notre Dame, en le passant de la zone mixte (UM) à la zone d'équipement (UE) : - école privée Notre Dame – sise allée du Chanoine Piquet / 15 rue Jean Moulin – parcelle F245

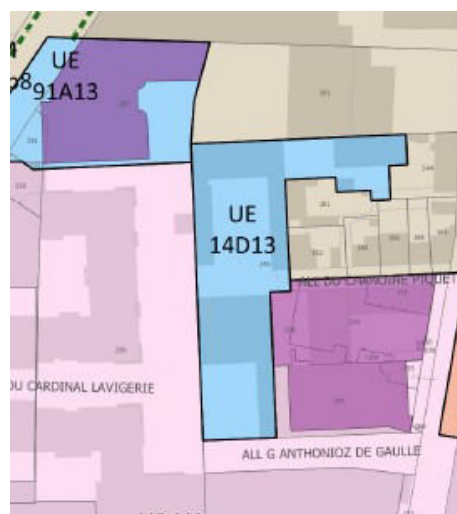
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.6

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Pérennisation des activités économiques sur ce site.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

27. Rectification d'une erreur dans la fiche destinations de la zone UA pour la sous-destination Artisanat et commerce de détail

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 168

Identification de l'état existant :

Autorisé à Bagnole, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin Romainville

Autorisé sous conditions à Bobigny, aux Lilas, à condition que ces constructions soient liées à des projets de transports collectifs souterrains.

Proposition de modification en modification 1 :

Autorisé à Bagnole, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin Romainville

Autorisé sous conditions A Bobigny à condition que ces constructions soient liées à des projets de transports collectifs souterrains.

Justification de la modification demandée :

Suppression d'une exception communale en passant d'autorisé sous conditions en autorisé sans conditions, la seule zone UA actuelle (dépôt bus Floréal), et celles à créer, ne sont pas concernées par le prolongement de la ligne 11 (la future station Serge Gainsbourg est en zone UR). Il convient donc d'autoriser cette sous-destination sans condition en UA comme dans la plupart des autres villes.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

28. Diversification des produits de logements au sein de l'emplacement réservé existant : ELLi12, sis 23 rue des Bruyères

Pièce concernée et numéro :

- Emplacements réservés (liste des ER) Document 6.15, plan 6.12

Identification de l'état existant :

Intitulé : ELLi 12
Objet : Mixité sociale
Commune : Les Lilas
Description : 100 % de logements locatifs sociaux
Bénéficiaire : Commune

Proposition de modification en modification 1 :

Intitulé : ELLi 12
Objet : Mixité sociale
Commune : Les Lilas
Description :
30 % de logements locatifs sociaux,
25 % d'accession sociale,
45 % accession libre
Bénéficiaire : Commune

Justification de la modification demandée :

Volonté d'autoriser plus de diversité et de mixité sociale dans sa répartition en y incluant de l'accession et de l'accession libre

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

29. Diversification des destinations au sein d'un emplacement réservé existant : ajustement de l'emplacement réservé existant ELLi14

Pièce concernée et numéro :

- Emplacements réservés (liste des ER) Document 6.15, plan 6.12

Identification de l'état existant :

Intitulé ELLi 14
Objet : Mixité sociale
Commune : Les Lilas
Description : 100 % de logements locatifs sociaux
Bénéficiaire : Commune

Proposition de modification en modification 1 :

Intitulé : ELLi 14
Objet : Mixité sociale
Commune : Les Lilas
Description : 100 % de logements locatifs sociaux, **et possibilité dans la limite de 500 m² de locaux à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou d'équipements d'intérêt collectif ou services publics**
Bénéficiaire : Commune

Justification de la modification demandée :

Ajustement de l'emplacement réservé pour logements sociaux dans le sens d'une diversification et d'animation à rez de chaussée avec accueil d'activités de services ou d'équipements d'intérêt collectif.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

30. Complément du dispositif s'appliquant aux Lilas en zone centrale (UC) en matière d'implantation d'entrepôts

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 147

Identification de l'état existant :

Autorisé sous conditions à Bagnolet, Bobigny, Le Pré-Saint Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy le Sec, Romainville, à condition d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes et autorisées sur la zone.

Proposition de modification en modification 1 :

Autorisé sous conditions à Bagnolet, Bobigny, Le Pré-Saint Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy le Sec, Romainville, à condition d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes et autorisées sur la zone. **De plus, aux Lilas, la construction ne peut être à destination exclusive d'entrepôt.**

Justification de la modification demandée :

Encadrement de l'implantation d'entrepôts en zone UC aux Lilas afin d'en maîtriser le développement

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

31. Complément du dispositif s'appliquant aux Lilas en zone mixte (UM) en matière de commerce de gros

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 151

Identification de l'état existant :

Aux Lilas, à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique ou qu'il s'agisse de travaux de rénovation, réaménagement d'une construction existante sans augmentation de la surface dédiée à ces destinations, y compris les surfaces affectées au stockage. Dans le cas de la démolition d'une construction accueillant l'une de ces destinations, sa reconstruction est autorisée dans la limite des surfaces existantes précédemment.

Proposition de modification en modification 1 :

Aux Lilas, à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique ou qu'il s'agisse de travaux de rénovation, réaménagement d'une construction existante sans augmentation de la surface dédiée à ces destinations, y compris les surfaces affectées au stockage. Dans le cas de la démolition d'une construction accueillant l'une de ces destinations, sa reconstruction est autorisée dans la limite des surfaces existantes précédemment. **Le commerce de gros est autorisé sur les linéaires où le commerce est à créer.**

Justification de la modification demandée :

Encadrement de l'implantation de commerce de gros en zone UM aux Lilas afin d'en maîtriser le développement

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

32. Compléter le dispositif s'appliquant aux Lilas en zone de mixité (UM) en matière d'industries

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 152

Identification de l'état existant :

Autorisé sous conditions à Bagnole, Bobigny, Le Pré-Saint Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy le Sec, Pantin, à condition de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage.

Proposition de modification en modification 1 :

Autorisé sous conditions à Bagnole, Bobigny, Le Pré-Saint Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy le Sec, Pantin, à condition de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage. **De plus, aux Lilas, à condition de ne pas entraîner l'entrepasage ou le stationnement extérieur des véhicules.**

Justification de la modification demandée :

Encadrement de l'implantation d'industries en zone UM aux Lilas, afin d'en maîtriser le développement

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

33. Complément du dispositif s'appliquant aux Lilas en zone de renouvellement (UR) en matière de commerce de gros

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 157

Identification de l'état existant :

ux Lilas, à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique ou qu'il s'agisse de travaux de rénovation, réaménagement d'une construction existante sans augmentation de la surface dédiée à ces destinations, y compris les surfaces affectées au stockage. Dans le cas de la démolition d'une construction accueillant l'une de ces destinations, sa reconstruction est autorisée dans la limite des surfaces existantes précédemment.

Proposition de modification en modification 1 :

Aux Lilas, à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique ou qu'il s'agisse de travaux de rénovation, réaménagement d'une construction existante sans augmentation de la surface dédiée à ces destinations, y compris les surfaces affectées au stockage. Dans le cas de la démolition d'une construction accueillant l'une de ces destinations, sa reconstruction est autorisée dans la limite des surfaces existantes précédemment. **Le commerce de gros est interdit sur les linéaires où le commerce est à créer.**

Justification de la modification demandée :

Encadrement de l'implantation de commerces de gros en zone UR aux Lilas

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

34. Complément du dispositif s'appliquant aux Lilas en zone de renouvellement (UR) en matière d'industries

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 158

Identification de l'état existant :

Autorisé sous conditions à Bagnolet, Le Pré-Saint Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, à condition de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage.

Proposition de modification en modification 1 :

Autorisé sous conditions à Bagnolet, Le Pré-Saint Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, à condition de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage. **De plus, aux lilas, à condition également de ne pas entraîner l'entreposage ou le stationnement extérieur de véhicules.**

Justification de la modification demandée :

Encadrement de l'implantation d'industries en zone UR aux Lilas

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

35. Complément du dispositif s'appliquant aux Lilas en zone pavillonnaire (UH) en matière d'artisanat et de commerce de détail

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 162

Identification de l'état existant :

À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Montreuil, Pantin, Romainville, à condition que ces constructions soient liées à des projets de transports collectifs souterrains ou à condition de ne pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone et dans la limite de 250 m² de surface de plancher.

À Bondy, à condition d'être non génératrices de nuisances notamment olfactives, visuelles, bruyantes et compatibles avec le voisinage des zones habitées.

Aux Lilas, à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique ou qu'il s'agisse de travaux de rénovation, réaménagement d'une construction existante sans augmentation de la surface dédiée à ces destinations, y compris les surfaces affectées au stockage. Dans le cas de la démolition d'une construction accueillant l'une de ces destinations, sa reconstruction est autorisée dans la limite des surfaces existantes précédemment.

Proposition de modification en modification 1 :

À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Montreuil, Pantin, Romainville, à condition que ces constructions soient liées à des projets de transports collectifs souterrains ou à condition de ne pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone et dans la limite de 250 m² de surface de plancher.

À Bondy, à condition d'être non génératrices de nuisances notamment olfactives, visuelles, bruyantes et compatibles avec le voisinage des zones habitées.

Aux Lilas, à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique ou qu'il s'agisse de travaux de rénovation, réaménagement d'une construction existante sans augmentation de la surface dédiée à ces destinations, y compris les surfaces affectées au stockage. Dans le cas de la démolition d'une construction accueillant l'une de ces destinations, sa reconstruction est autorisée dans la limite des surfaces existantes précédemment.

Justification de la modification demandée :

Suppression des Lilas du premier paragraphe, car non adapté en raison de l'absence de projets de transports collectifs souterrains en zone pavillonnaire, et compte tenu des conditions spécifiques aux Lilas, maintenues au règlement dans le paragraphe suivant.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

36. Complément du dispositif s'appliquant aux Lilas en zone pavillonnaire (UH) en matière d'industries

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 164

Identification de l'état existant :

Autorisé sous conditions

Aux Lilas, à condition de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage.

Proposition de modification en modification 1 :

Autorisé sous conditions

Aux Lilas, à condition de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage **et de ne pas entraîner l'entreposage ou le stationnement extérieur des véhicules.**

Justification de la modification demandée :

Encadrement de l'implantation d'industries en zone UH aux Lilas, afin d'en maîtriser le développement

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

37. Complément du dispositif s'appliquant aux Lilas en zone pavillonnaire (UH) en matière d'entrepôts

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 164

Identification de l'état existant :

Autorisé sous conditions

Aux Lilas, à condition que la construction ne soit pas à destination exclusive d'entrepôts.

Proposition de modification en modification 1 :

Autorisé sous conditions

Aux Lilas, à condition **d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques autorisées sur la zone** et que la construction ne soit pas à destination exclusive d'entrepôts.

Justification de la modification demandée :

Encadrement de l'implantation d'entrepôts en zone UH aux Lilas, afin d'en maîtriser le développement

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

38. Complément sur les possibilités en zone pavillonnaire (UH) pour les annexes à l'habitation s'appliquant aux Lilas

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 165

Identification de l'état existant :

N'est autorisée à la construction que d'une seule annexe par terrain ou par lot . 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 UH sont appréciées au regard de chacun des lots.

Proposition de modification en modification 1 :

N'est autorisée à la construction que d'une seule annexe par terrain ou par lot . 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 UH sont appréciées au regard de chacun des lots. **Aux Lilas, la construction de plusieurs annexes à l'habitation est autorisée, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol totale.**

Justification de la modification demandée :

Ouvrir des possibilités d'annexes en UH pour Les Lilas, mais de manière encadrée.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

39. Précision sur les possibilités d'artisanat et de commerce de détail en zone d'activités (UA) pour Les Lilas

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 168

Identification de l'état existant :

A Bobigny, aux Lilas, à condition que ces constructions soient liées à des projets de transports collectifs souterrains.

Proposition de modification en modification 1 :

A Bobigny à condition que ces constructions soient liées à des projets de transports collectifs souterrains.

Justification de la modification demandée :

La zone UA n'est pas concernée par un projet de métro aux Lilas.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

40. Précisions apportées aux destinations et sous destinations interdites aux Lilas en zone d'équipement (UE)

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 173

Identification de l'état existant :

Industrie
Autorisé aux Lilas en UE
Interdit à Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré
Saint-Gervais, Montreuil, Noisy le-Sec, Pantin,
Romainville en UE

Entrepôt
Autorisé aux Lilas en UE
Interdit à Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré
Saint-Gervais, Montreuil, Noisy le-Sec, Pantin,
Romainville en UE

Bureau
Autorisé aux Lilas en UE
Interdit à Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré
Saint-Gervais, Montreuil, Noisy le-Sec, Pantin,
Romainville en UE

Proposition de modification en modification 1 :

Industrie
Interdit dans toutes les communes en UE

Entrepôt
Interdit dans toutes les communes en UE

Bureau
Interdit dans toutes les communes en UE

Justification de la modification demandée :

Ajustement et harmonisation des destinations et sous destinations interdites en zone UE.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

41. Précisions apportées aux destinations et sous destinations d'autres équipements recevant du public autorisées aux Lilas en zone d'équipement (UE).

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 174

Identification de l'état existant :

Autorisé à Bagnolet, Bobigny, Montreuil en UE

Interdit à Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas,
Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville en UE

Proposition de modification en modification 1 :

Autorisé à Bagnolet, Bobigny, Les Lilas,
Montreuil en UE

Interdit à Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Noisy-le-
Sec, Pantin, Romainville en UE

Justification de la modification demandée :

Ajustement des destinations et sous destinations autorisées en zone UE.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

42. Précisions apportées aux implantations par des constructions par rapport aux limites séparatives pour l'indice 1

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 202

Identification de l'état existant :

Sur la commune des Lilas

En zone UA :

La distance de retrait minimale est égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

En zone UE :

La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 1 mètre.

Proposition de modification en modification 1 :

Sur la commune des Lilas

En zone UA :

La distance de retrait minimale **est de 5 mètres.**

En zone UE :

La distance **de retrait minimale est de 1 mètre.**

Justification de la modification demandée :

Reformulation, compréhension de la règle.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

43. Précisions apportées aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives pour l'indice 4

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 202

Identification de l'état existant :

Sur la commune de Bagnolet et des Lilas

La distance séparant deux constructions non contigües doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 4 mètres.

Proposition de modification en modification 1 :

Sur la commune de Bagnolet

La distance séparant deux constructions non contigües doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 4 mètres.

Sur la commune des Lilas

Au sein des zones UA et UE des Lilas, il n'est pas fixé de règle.

Justification de la modification demandée :

Assouplissement des conditions d'implantation en limite séparative dans les zones UA et UE afin de pouvoir mieux s'adapter au tissu mitoyen.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

44. Reformulation de la règle de retrait en limite séparative en zone UH pour l'indice 4

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 205

Identification de l'état existant :

Sur la commune des Lilas

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 entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale 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 1 :

Sur la commune des Lilas

En zone UH :

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 du bâtiment ($L = H/2$), mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

De plus lorsque la façade (ou une partie distincte de la façade) comporte une ou plusieurs éléments créant des vues (voir définition en annexe), la distance minimale entre la façade (ou la partie distincte de la façade disposant de vues) au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L = H$), mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

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 entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est 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.

Justification de la modification demandée :

Compléments et précisions à l'écriture de la règle en zone UH.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

45. Reformulation des implantations des constructions par rapport aux limites séparatives pour l'indice 4.

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 206

Identification de l'état existant :

Sur la commune des Lilas

En zones UC et UM :

La distance séparant les façades ou parties de façades en vis-à-vis doit être au moins égale :...

En zone UH : La distance séparant les façades ou parties de façades en vis-à-vis doit être au moins égale :

Proposition de modification en modification 1 :

Sur la commune des Lilas

En zones UC et UM :

La distance séparant les constructions non contigües doit être au moins égale :...

En zone UH : **La distance séparant les constructions non contigües doit être au moins égale :...**

Justification de la modification demandée :

Simplification de l'écriture de la règle en zones UC, UM et UH aux Lilas, pour le calcul des prospects.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

46. Compléments sur les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives pour l'indice 4 en zone pavillonnaire (UH)

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 206

Identification de l'état existant :

Sur la commune des Lilas

En zone UH :

La distance séparant les façades ou parties de façade en vis-à-vis doit être au moins égale :

- à la moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute avec un minimum de 6 mètres lorsque l'une des façades ou partie de façade en vis-à-vis comporte des éléments créant des vues.
- à la moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute avec un minimum de 3 mètres lorsqu'aucune des deux façades ou partie de façade en vis-à-vis ne comporte des éléments créant des vues. Ces règles de distance s'appliquent aux façades en vis-à-vis des bâtiments d'habitation de plus de 1 logement y compris en cas de contiguïté des constructions.

Proposition de modification en modification 1 :

Sur la commune des Lilas

En zone UH :

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 la moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute avec un minimum de **6 mètres** lorsque l'une des façades ou partie de façade en vis-à-vis comporte des éléments créant des vues.
- à la moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute avec un minimum de **3 mètres** lorsqu'aucune des deux façades ou partie de façade en vis-à-vis ne comporte des éléments créant des vues.

Ces règles de distance s'appliquent aux façades en vis-à-vis des bâtiments d'habitation de plus de 1 logement, y compris en cas de contiguïté des constructions, **lorsque l'une ou l'autre des façades en vis-à-vis comporte une vue.**

Justification de la modification demandée :

Précisions apportées en zone UH en cas de non contiguïté des constructions.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

47. Mise en lien des conditions d'accueil de destinations ou de sous destinations au sein de la zone de projet (UPLi2) commerce et activités de services à l'inscription au document graphique de linéaires de commerce et d'activités de service

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 304

Identification de l'état existant :

Commerces et activités de services :

Proposition de modification en modification 1 :

Commerces et activités de services
**uniquement le long des linéaires identifiés sur
le document graphique.**

Justification de la modification demandée :

Renforcement des règles écrites et graphiques au sein de la zone de projet UPLi2 aux Lilas s'appliquant aux commerce et activités de service afin qu'ils s'implantent sur les linéaires prévus au document graphique.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

48. Précision apportée aux conditions d'accueil de destinations ou de sous destinations au sein de la zone de projet UPLi2 pour l'artisanat et le commerce de détail

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 304

Identification de l'état existant :

En zone UPLi2, uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique.

Proposition de modification en modification 1 :

En zone UPLi2, uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique **et de ne pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.**

Justification de la modification demandée :

Renforcement des règles écrites au sein de la zone de projet UPLi2 aux Lilas s'appliquant à l'artisanat et au commerce de détail afin qu'il s'implante sans provoquer de nuisances importantes pour la zone.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

49. Précision apportée aux conditions d'accueil de destinations ou de sous destinations au sein de la zone de projet UPLi2 pour la restauration

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 304

Identification de l'état existant :

En zone UPLi2, à condition qu'il s'agisse de travaux de rénovation, réaménagement d'une construction existante sans augmentation de la surface dédiée à cette destination, y compris les surfaces affectées au stockage.
Dans le cas de la démolition d'une construction accueillant cette destination, sa reconstruction est autorisée dans la limite des surfaces existantes précédemment.

Proposition de modification en modification 1 :

En zone UPLi2, **autorisé uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique.**

En dehors des linéaires où le commerce est autorisé à condition qu'il s'agisse de travaux de rénovation, réaménagement d'une construction existante

sans augmentation de la surface dédiée à cette destination, y compris les surfaces affectées au stockage.

Dans le cas de la démolition d'une construction accueillant cette destination, sa reconstruction est

autorisée dans la limite des surfaces existantes précédemment.

Justification de la modification demandée :

Renforcement des règles écrites et graphiques au sein de la zone de projet UPLi2 aux Lilas s'appliquant à la restauration afin qu'elle s'implante prioritairement sur les linéaires prévus au document graphique.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

d. Exposé des changements apportés concernant la commune des Lilas

50. Précision apportée aux conditions d'accueil de destinations ou de sous destinations au sein de la zone de projet UPLi2 pour le commerce de gros

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 304

Identification de l'état existant :

En zone UPLi2, à condition qu'il s'agisse de travaux de rénovation, réaménagement d'une construction existante sans augmentation de la surface dédiée à cette destination, y compris les surfaces affectées au stockage. Dans le cas de la démolition d'une construction accueillant cette destination, sa reconstruction est autorisée dans la limite des surfaces existantes précédemment..

Proposition de modification en modification 1 :

En zone UPLi2, **autorisé uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique.**

En dehors des linéaires où le commerce est autorisé à condition qu'il s'agisse de travaux de rénovation, réaménagement d'une construction existante

sans augmentation de la surface dédiée à cette destination, y compris les surfaces affectées au stockage.

Dans le cas de la démolition d'une construction accueillant cette destination, sa reconstruction est

autorisée dans la limite des surfaces existantes précédemment.

Justification de la modification demandée :

Renforcement des règles écrites et graphiques au sein de la zone de projet UPLi2 aux Lilas s'appliquant au commerce de gros afin qu'il s'implante prioritairement sur les linéaires prévus au document graphique.

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

Au-delà des justifications suivantes, la modification a été élaborée en veillant à respecter les orientations du PADD et la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux (SDRIF, PDUIF, SRCE, PLD, Trame Verte et Bleue d'Est Ensemble Grand Paris, PLHI, ...).

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

1. Compléments au texte de présentation de l'Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle communale Croix de Chavaux : précisions relatives aux enjeux du secteur

Pièce concernée et numéro :

- Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle communale 4.3 p.75

Identification de l'état existant :

Proposition de modification en modification 1 :

Synthèse des enjeux ajoutés au texte d'introduction :

Véritable porte d'entrée sur le cœur de Montreuil, la transformation de la Croix de Chavaux a pour objectif de contribuer à renforcer la dynamique locale tout en participant à la fabrique du Grand Paris. Il s'agit de faire du quartier un lieu de destination majeure de la vie active, culturelle et festive de Montreuil devenant une centralité rayonnante à toutes les échelles, et une évolution du bâti en cohérence avec la pacification à venir de la place.

Plusieurs enjeux émergent : accentuer la complémentarité programmatique avec le pôle de la Mairie de Montreuil, faciliter les parcours modes doux entre ces polarités, conforter le pôle comme un lieu d'accueil des commerces indépendants, maintenir l'identité de faubourg autour de la Croix-de-Chavaux avec une imbrication du tissu et une diversité morphologique, fonctionnelle et sociale.

L'intérêt est de renforcer cette diversité et cette dynamique pour mélanger les publics et asseoir la place de la Croix-de-Chavaux comme un espace public structurant.

Justification de la modification demandée :

Les compléments du texte de présentation de l'orientation d'aménagement et de programmation Croix-de-Chavaux permettent de préciser les enjeux et la vocation du secteur pour encadrer son évolution. Il s'agit de combiner une vision d'ensemble avec une traduction à l'échelle fine du tissu, pour assurer un développement urbain adapté à la requalification prévue de l'espace public.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

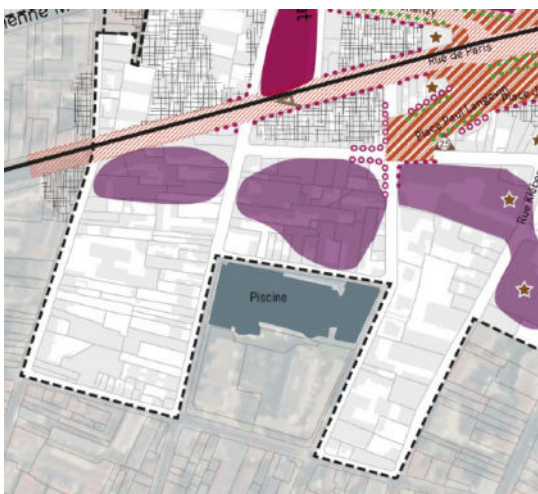
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

2. Compléments sur la carte et la légende de l'orientation d'aménagement et de programmation
Croix de Chavaux - Secteur Sud-ouest : ajout de nouvelles orientations : protéger la morphologie existante, densification mesurée, développer les cœurs d'îlots

Pièce concernée et numéro :

- Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle communale 4.3 p. 78 et 79

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Ce sous-secteur intègre les rues Beaumarchais, Edouard Vaillant et du Sergent Bobillot. Ces dernières années, le parcellaire a connu une forte densification, notamment dans le nord de la rue Edouard Vaillant. La stratégie urbaine proposée est de :

- permettre une structuration bâtie des parties d'îlots autour de la rue de Paris, étant dans l'aire d'influence directe de cet axe structurant (ex : le nord de la rue Beaumarchais) ;
- proposer des espaces de transition (densification mesurée) avec le bâti existant ;
- protéger la morphologie urbaine existante de tissu de faible hauteur.
- développer et protéger le végétal en cœur d'îlots

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

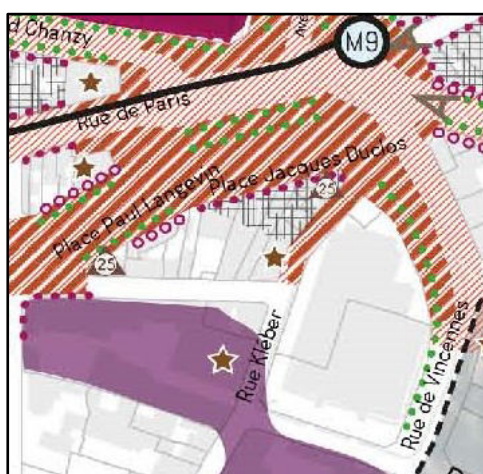
2. Compléments sur la carte et la légende de l'orientation d'aménagement et de programmation Croix de Chavaux – Secteur Jacques Duclos :

- précisions sur la programmation du secteur (extension du secteur "favoriser les projets d'activités économiques et/ou d'intérêt collectif")
- protection des cœurs d'îlots et la morphologie du tissu existant

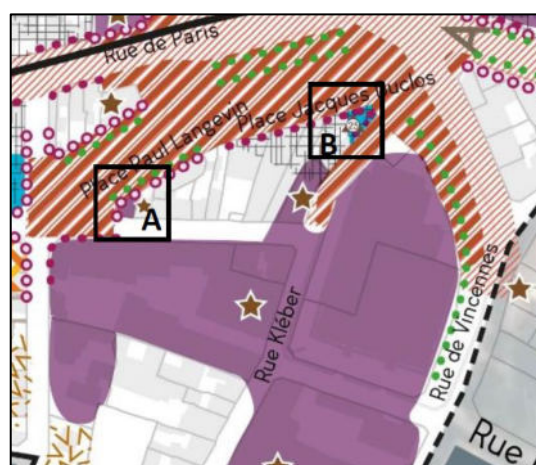
Pièce concernée et numéro :

- Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle communale 4.3 p. 78 et 79

Identification de l'état existant :

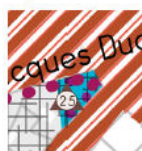


Proposition de modification en modification 1 :



Option 1

Option 2



Options du secteur B

1. Programmation mixte activités
(RdC – R+1) et logements

2. Créer un square

Justification de la modification demandée :

Création d'un lieu animé et d'un marqueur identitaire (alternatif et artistique), au niveau de la place Jacques Duclos, dans la continuité de la place Paul Langevin. Son pourtour bâti doit muter en adéquation avec cette pacification : animation des rez-de-chaussée, équipements d'intérêt collectif, valorisation qualitative des parcelles bordant la place.

Développement et protection du végétal dans les cœurs d'îlots et la morphologie du tissu existant.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

3. Compléments sur la carte et la légende de l'orientation d'aménagement et de programmation
Croix de Chavaux - Secteur Chanzy - Parmentier : protéger les cœurs d'îlots et la morphologie du tissu existant

Pièce concernée et numéro :

- Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle communale 4.3 p. 78 et 80

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Développer et protéger le végétal dans les cœurs d'îlots et la morphologie de du tissu existant, Développement et protection du végétal dans les cœurs d'îlots et la morphologie du tissu existant.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

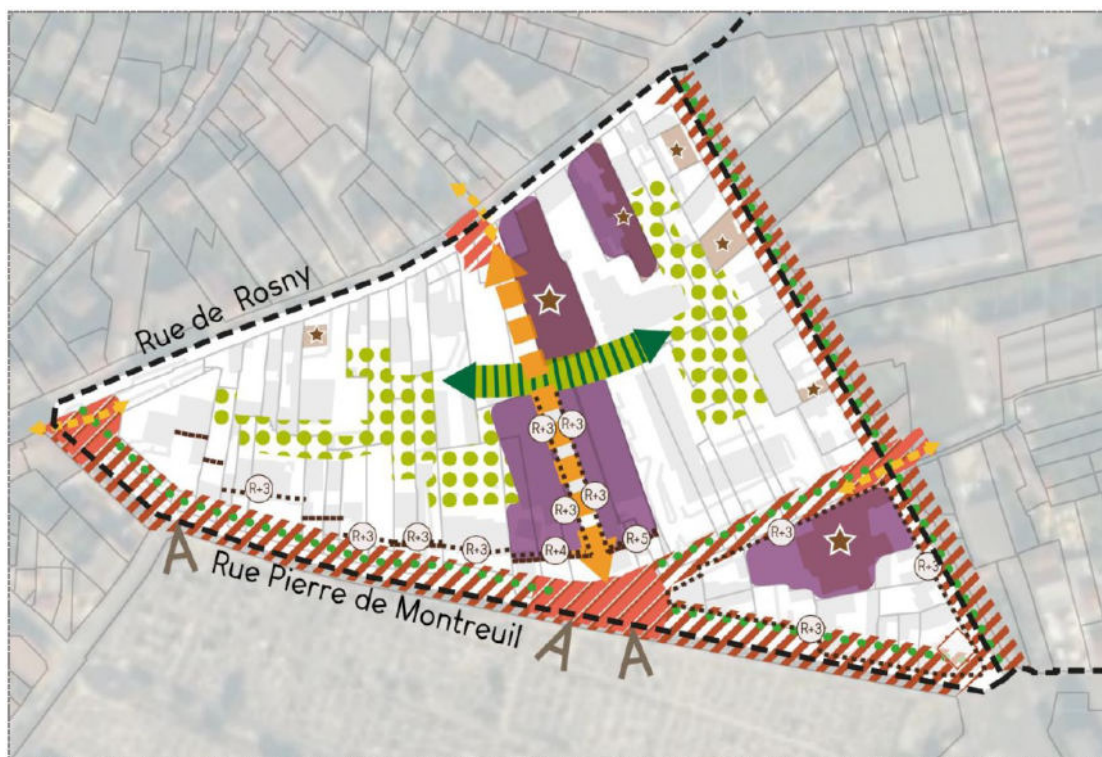
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

4. Création d'une OAP "Îlot Pierre de Montreuil/Rosny"

Pièce concernée et numéro :

- Nouvelle OAP sectorielle

Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectifs de :

- préservation et valorisation des éléments paysagers du secteurs (cœurs d'îlots végétalisés, patrimoine bâti, vues sur les murs à pêches)
- amélioration du lien entre le secteur Rosny et les espaces voisins (quartier Signac, Murs à pêches et cimetière communal) en requalifiant les voies structurantes et en développant les continuités piétonnes
- création d'une transition entre le tissu urbain du secteur Rosny et la zone agricole des murs à pêches en limitant la hauteur de l'îlot limitrophe.
- structuration du développement urbain en anticipation de l'arrivée d'une station de tramway T1

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

6. Modification et élargissement du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Faubourg-Fraternité-Coutures" sur la partie Montreuilloise

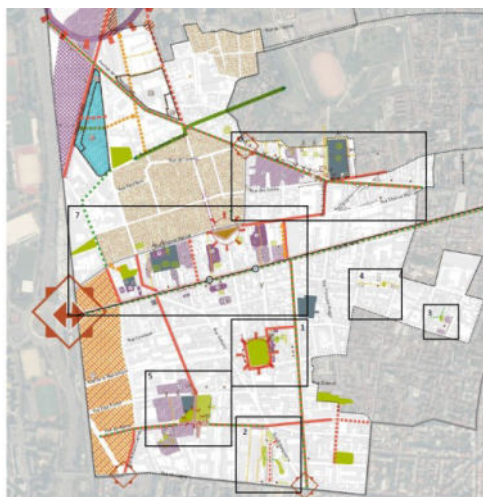
Pièce concernée et numéro :

- Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle intercommunale

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Le renforcement de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour objectifs de préserver au mieux les caractéristiques urbaines, architecturales et programmatiques, propres au tissu faubourien et de développer les cœurs d'îlots vert notamment afin de lutter contre les phénomènes d'îlot de chaleur.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

7. Abaissement des hauteurs sur la rue Barbès, entre les rues Lebour et Raspail

Suppression du filet de hauteur orange rue Barbès inscrit sur le plan de zonage et le plan de hauteur spécifique aux filets de hauteur sur Montreuil.

Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plan de zonage 6.7 Plan Montreuil - Hauteurs spécifiques 6.7.f
- Règlement, carte page 128

Identification de l'état existant :



— 22 mètres, avec les deux derniers niveaux en attique (R+4+2 à titre indicatif)

Proposition de modification en modification 1 :



Suppression du filet de hauteur Barbès République entre les rues Lebour et Raspail.

Justification de la modification demandée :

Ce filet de hauteur permet de déroger à la règle de hauteur maximale autorisée de 19,5 mètres de la zone de centralité dans laquelle se trouve ce secteur. En effet, il permet une hauteur maximale autorisée de 22 mètres. Sa suppression permettra donc d'abaisser les hauteurs sur le secteur afin de se mettre en cohérence avec l'ensemble de la zone de centralité et de permettre une meilleure insertion urbaine du bâti du secteur en harmonisant les hauteurs avec le tissu urbain avoisinant de la zone de centralité.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

8. Suppression d'un filet de hauteur qui impose un retrait au dernier niveau sur la parcelle Edet, îlot formé par les rues Zola, Valmy, Progrès.

Pièce concernée et numéro :

- Plan de zonage 6.7 Plan Montreuil - Hauteurs spécifiques 6.7.f
- Règlement, carte page 128

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Suppression du filet de hauteur de la parcelle EDET (filet qui impose un retrait du dernier niveau) au profit d'un épannelage avec hauteur maxi de 19,50 mètres inscrit en légende de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle communale Valmy.

Justification de la modification demandée :

La suppression du filet de hauteur au droit de cette parcelle permet d'enlever le retrait de dernier niveau ce qui permet de renforcer le futur front bâti. La hauteur finale résultera de l'application de l'indice b2 présent en zone de centralité qui est également à 19,50 mètres. De ce fait, il n'y a pas d'impact sur la hauteur finale au droit de cette parcelle.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

9. Réduction de la constructibilité dans le secteur Boissière, au nord du boulevard, en transformant une partie de la zone de centralité (UC) en zone pavillonnaire (UH)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.7, 6.7.d

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Réduction de la constructibilité au nord du boulevard de la Boissière afin de s'inscrire en continuité des tissus environnants et en coordination avec les projets de Noisy-le-Sec sur ce secteur, en transformant une partie de la zone de centralité (UC43A22) en zone pavillonnaire (UH91D13), présentant de nouvelles règles de gabarit permettant d'augmenter la pleine terre et de réduire l'emprise au sol des constructions et la hauteur :

- réduction de l'emprise au sol maximale de 80 % à 50 %,
- réduction de la hauteur maximale de 22 mètres à 13 mètres,
- augmentation des exigences de pleine terre de 15% (+20 % biotope) à 30 % (+5 % biotope).

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

10. Réduction de la constructibilité dans le secteur Boissière, au sud du boulevard, en transformant une partie de la zone de centralité (UC) en zone mixte (UM)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.7, 6.7.d

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Réduction de la constructibilité au sud du boulevard de la Boissière afin de s'inscrire en continuité des tissus environnants, en transformant une partie de la zone de centralité (UC43A22) en zone mixte (UM91E13), présentant de nouvelles règles de gabarit permettant d'augmenter la pleine terre et de réduire l'emprise au sol des constructions et la hauteur :

- réduction de l'emprise au sol maximale de 80% à 40%,
- réduction de la hauteur maximale de 22 mètres à 13 mètres,
- augmentation des exigences de pleine terre de 15% (+20% biotope) à 40%.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

12. Réajustement d'une petite parcelle de la zone d'équipement (UE) pour la rattacher à la zone mixte (UM) directement limitrophe

Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.7, 6.7.c

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Réajustement ponctuel de la zone d'équipement (UE91Anr) afin de rattacher une petite parcelle à la zone mixte (UM91D13) directement limitrophe, pour des raisons de cohérence urbaine du secteur.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

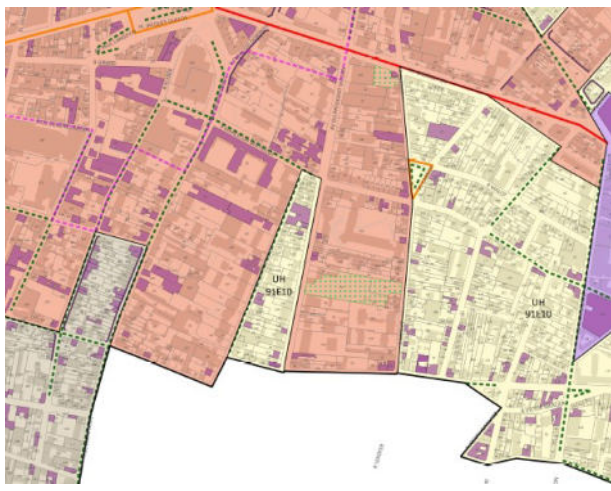
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

13. Création d'une transition entre le centre dense et le tissu pavillonnaire en transformant une partie de la zone de centralité (UC), correspondant aux parcelles comprises entre le 33 rue de Vincennes et le 28 rue de la Fédération, en zone mixte (UM), visant à réduire la constructibilité sur ces parcelles pour améliorer la cohérence avec les zones pavillonnaires limitrophes

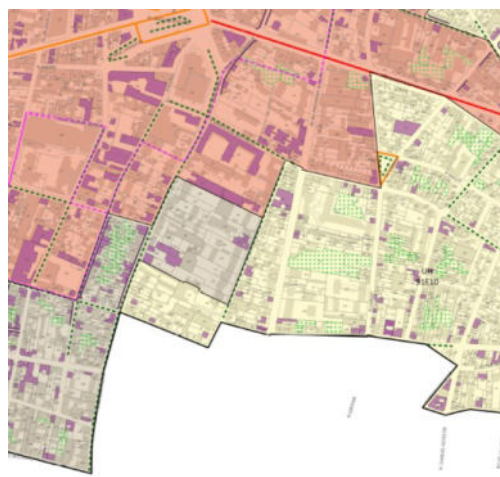
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.7, 6.7.a, 6.7.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Création d'une transition entre le centre dense et le tissu pavillonnaire en transformant une partie de la zone de centralité (UC91Jb2), parcelles comprises entre le 33 rue de Vincennes et le 28 rue de la Fédération, en zone mixte (UM91E13) présentant de nouvelles règles de gabarit permettant d'augmenter la pleine terre et de réduire l'emprise au sol des constructions et leur hauteur :

- réduction de l'emprise au sol maximale de 80% en bande principale de 20 mètres et 30% au-delà de la bande principale à 40% sur l'ensemble du terrain,
- réduction de la hauteur maximale de 19,50 mètres dans la bande principale de 20 mètres à 13 mètres,
- augmentation des exigences de pleine terre de 15% (+20% biotope) sur la bande principale de 20 mètres et 50% au-delà de la bande principale à 40% sur l'ensemble du terrain.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

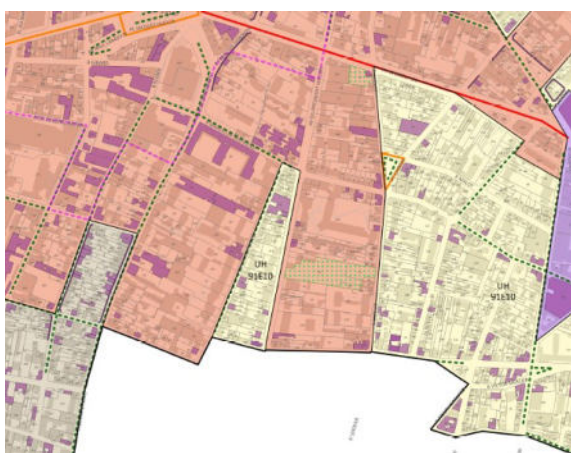
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

14. Création d'une transition entre le centre dense et le tissu pavillonnaire, en transformant une partie de la zone de centralité (UC) en zone pavillonnaire (UH) sur secteurs identifiés sur la carte de droite, visant à réduire la constructibilité sur ces parcelles pour améliorer la cohérence avec les zones pavillonnaires limitrophes

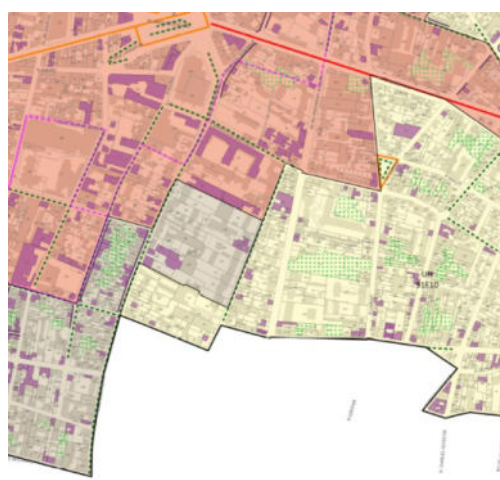
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.7, 6.7.a, 6.7.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Amélioration de la transition entre le centre dense et le tissu pavillonnaire en transformant une partie de la zone de centralité (UC91Jb2) en zone pavillonnaire (UH91E10) sur deux sites, et en présentant de nouvelles règles de gabarit permettant d'augmenter la pleine terre et de réduire l'emprise au sol des constructions et leur hauteur :

- réduction de l'emprise au sol maximale de 80 % en bande principale de 20 mètres et 30 % au-delà de la bande principale à 40 % sur l'ensemble du terrain,
- réduction de la hauteur maximale de 19,50 mètres en bande principale à 10 mètres,
- augmentation des exigences de pleine terre de 15 % (+20% biotope) sur la bande principale de 20 mètres et 50 % au-delà de la bande principale à 40 % sur l'ensemble du terrain.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

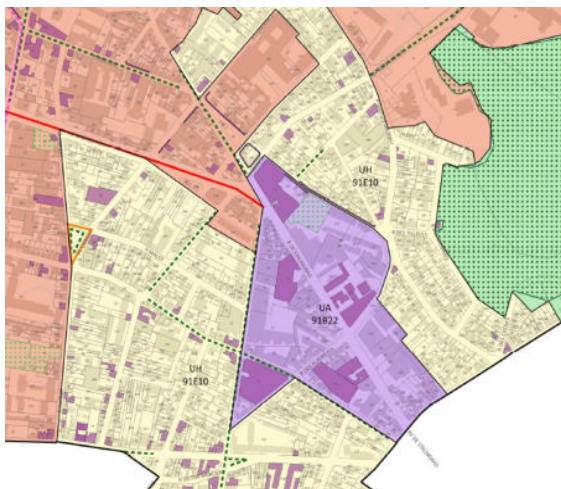
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

15. Création d'une transition entre le centre dense et le tissu pavillonnaire, en transformant une partie de la zone de centralité (UC) en zone pavillonnaire (UH) sur trois secteurs identifiés sur la carte de droite (entourés en rouge), visant à réduire la constructibilité sur ces parcelles pour améliorer la cohérence avec les zones pavillonnaires limitrophes

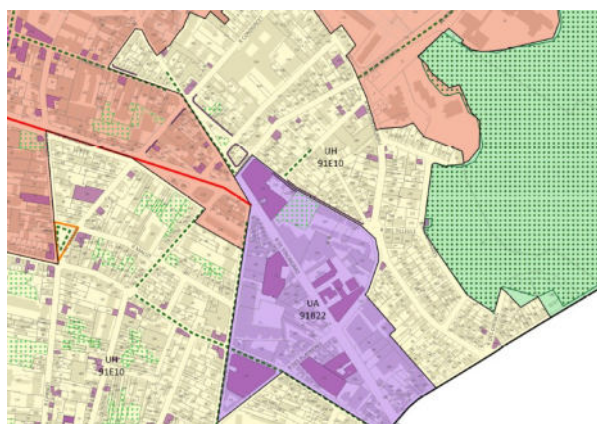
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.7, 6.7.a, 6.7.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Amélioration de la transition entre le centre dense et le tissu pavillonnaire en transformant une partie de la zone de centralité (UC91Jb2) en zone pavillonnaire (UH91E10) sur trois sites, et en présentant de nouvelles règles de gabarit permettant d'augmenter la pleine terre et de réduire l'emprise au sol des constructions et leur hauteur :

- réduction de l'emprise au sol maximale de 80% en bande principale de 20 mètres et 30% au-delà de la bande principale à 40% sur l'ensemble du terrain,
- réduction de la hauteur maximale de 19,50 mètres en bande principale à 10 mètres,
- augmentation des exigences de pleine terre de 15% (+20% biotope) sur la bande principale de 20 mètres et 50% au-delà de la bande principale à 40% sur l'ensemble du terrain.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

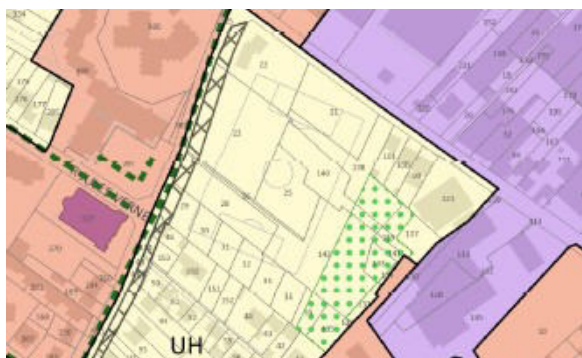
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

16. Modification de zonage de la zone pavillonnaire (UH) en zone d'équipement (UE)

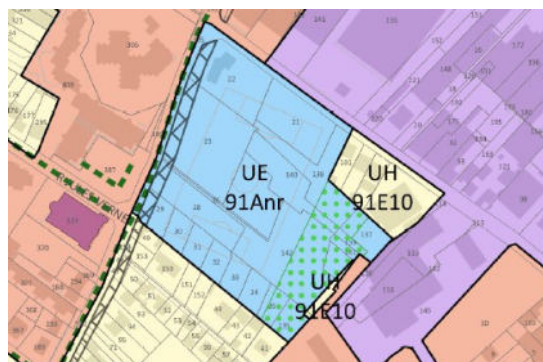
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.7, 6.7.d

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Modification du zonage des parcelles I21, I22, I23, I25, I26, I28, I29, I31, I32, I33, I34, I35, I133, I137, I138, I140, I141 et I142, avec passage de la zone pavillonnaire UH91E10 à la zone d'équipement UE91Anr.

Justification de la modification demandée :

Substitution des règles des zones pavillonnaires actuelles par les règles de zone d'équipement, afin d'encadrer l'évolution du foncier en vue de futurs équipements.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

17. Autorisation des hébergements hôteliers en zone d'équipements à Montreuil sous conditions

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 172

Identification de l'état existant :

Hébergement hôtelier et touristique

Interdit dans toutes les communes

Proposition de modification en modification 1 :

Hébergement hôtelier et touristique

Interdit à **Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les lilas, Noisy Le Sec, Pantin, Romainville**

Autorisé sous conditions à Montreuil, sous condition d'établissements hôteliers déjà existants en UE et en activité.

Justification de la modification demandée :

Objectif de permettre à des établissements hôteliers existants de se développer et d'assurer leur pérennité.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

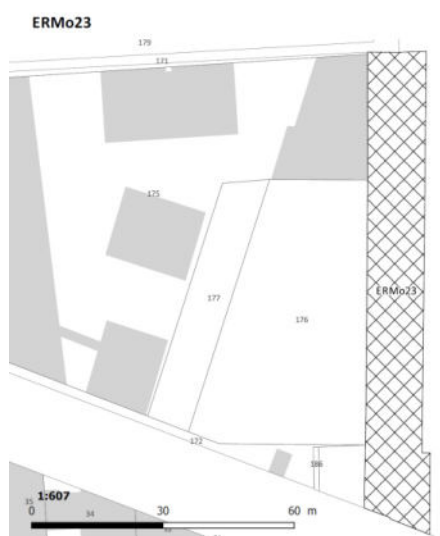
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

18. Suppression de l'emplacement réservé ERMo23 de la ville de Montreuil destiné à la création d'un mail

Pièce concernée et numéro :

- Emplacements réservés (liste des ER et atlas) Liste des emplacements réservés 6,15 et atlas des ER 6.16

Identification de l'état existant :



Création d'un mail d'au moins 12 m de large dans le prolongement de la rue du Centenaire et d'une placette

Proposition de modification en modification 1 :

Suppression de l'emplacement réservé ERMo23.

Justification de la modification demandée :

Le mail qui était l'objet de cet emplacement réservé a été réalisé.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

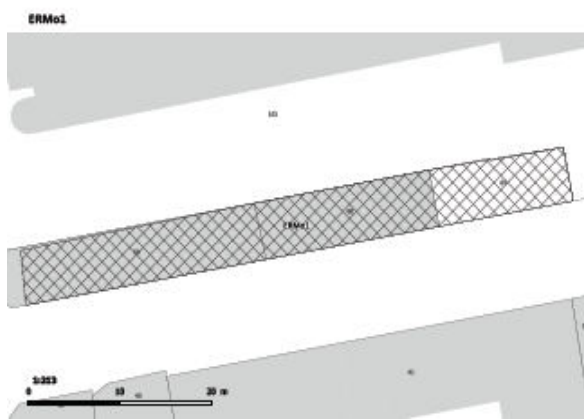
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

19. Suppression de l'emplacement réservé ERMo1 de la ville de Montreuil destiné à la création d'un mail

Pièce concernée et numéro :

- Emplacements réservés (liste des ER et atlas) Liste des emplacements réservés 6,15 et atlas des ER 6.16

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :

Suppression de l'emplacement réservé ERMo1.

Création d'un mail du progrès (largeur 18 m)

Justification de la modification demandée :

Suppression de l'emplacement réservé car le terrain concerné par celui-ci est désormais sous maîtrise foncière publique afin de réaliser le mail projeté.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

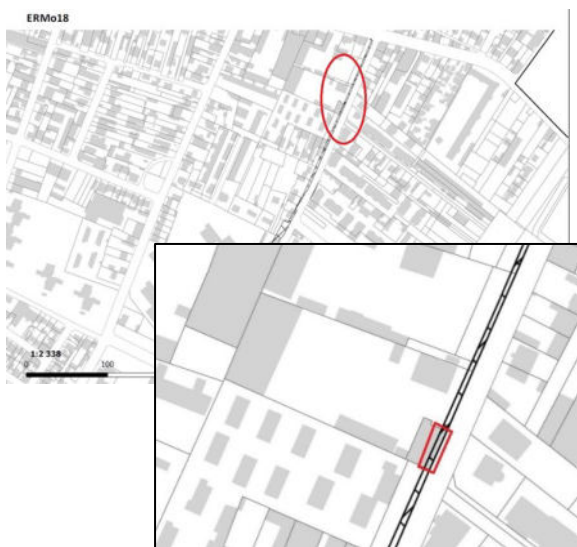
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

20. Suppression localisée (parcelle OD260) d'une partie de l'emplacement réservé ERMo18 de la ville de Montreuil destiné à l'élargissement de la rue Edouard Branly

Pièce concernée et numéro :

- Emplacements réservés (liste des ER et atlas)
- 6.15 Liste des emplacements réservés
- 6.16 Atlas des emplacements réservés

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Elargissement de la rue Edouard Branly (largeur 16 m)

Suppression de la partie de l'emplacement réservé entourée de rouge

Justification de la modification demandée :

Suppression de la parcelle OD260 de l'emplacement réservé, afin de tenir compte de la présence d'un immeuble ancien existant et d'assurer son maintien

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

21. Suppression de l'emplacement réservé pour le logement ELMo3 de la ville de Montreuil destiné à créer de la mixité sociale sur le secteur

Pièce concernée et numéro :

- Emplacements réservés (liste des ER et atlas)
- 6.12 Plan périmètre et ER mixité sociale
- 6.15 Liste des emplacements réservés P 23
- 6.16 Atlas des emplacements réservés P 292

Identification de l'état existant :



ELM03 mixité sociale 40 % de logements sociaux sur l'ensemble du secteur, pour les constructions qui comprennent 4 logements ou plus

Proposition de modification en modification 1 :

Suppression de l'emplacement réservé pour le logement ELMo3

Justification de la modification demandée :

Evolution de l'équilibre de répartition des logements sociaux et des logements privés sur ce secteur et absence de nécessité de cet emplacement réservé dorénavant.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

22. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité **et de préservation des espaces verts donnant sur la rue.**

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

23. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de préservation des espaces verts donnant sur la rue.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

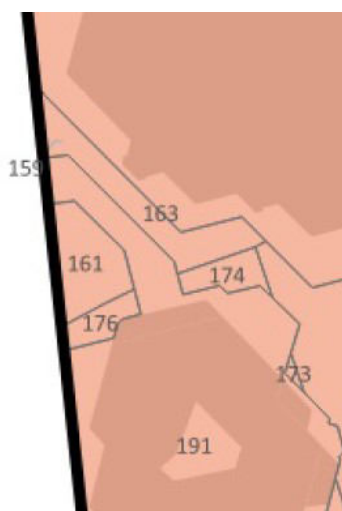
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

24. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols
et de préservation des espaces verts donnant sur la rue.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

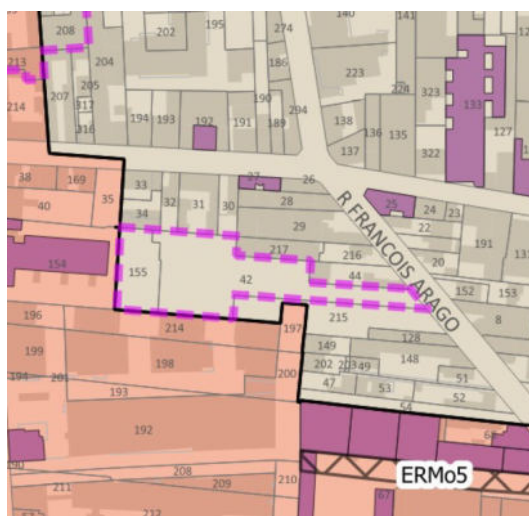
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

25. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

26. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur et de maintien de la perméabilité des sols

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

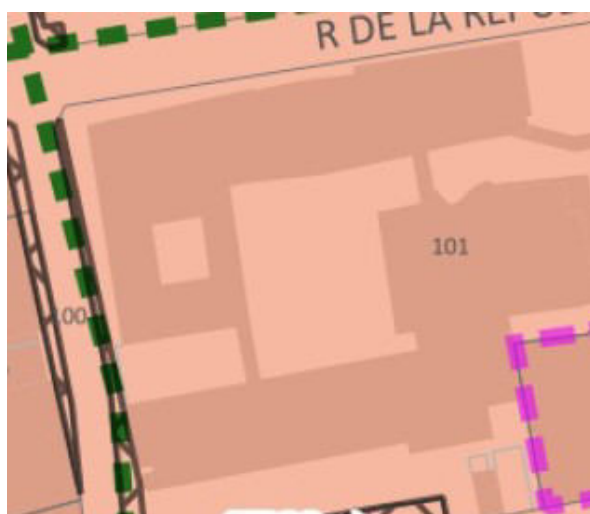
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

27. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur et de maintien de la perméabilité des sols

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

28. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de renforcement des continuités écologiques, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

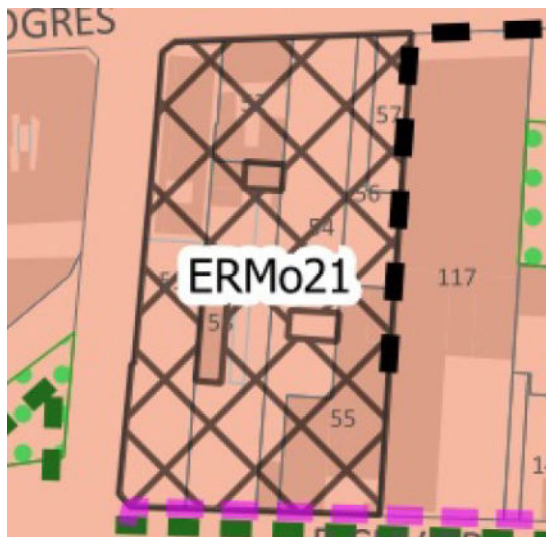
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

29. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols, de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité **et de préservation des espaces verts donnant sur la rue.**

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

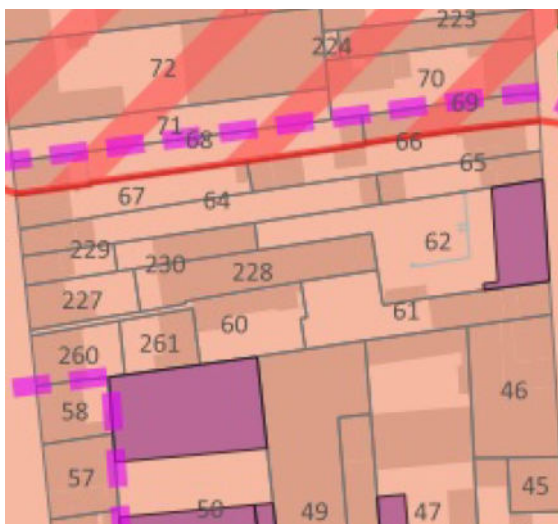
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

30. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

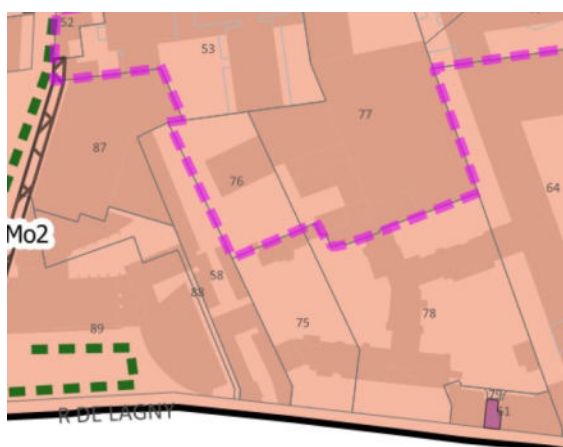
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

31. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols, de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité **et de préservation des espaces verts donnant sur la rue.**

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

32. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols, de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité **et de préservation des espaces verts donnant sur la rue.**

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

33. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de préservation de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

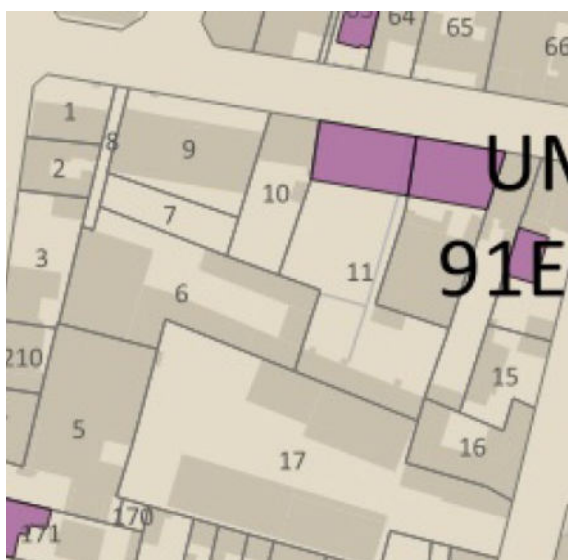
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

34. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

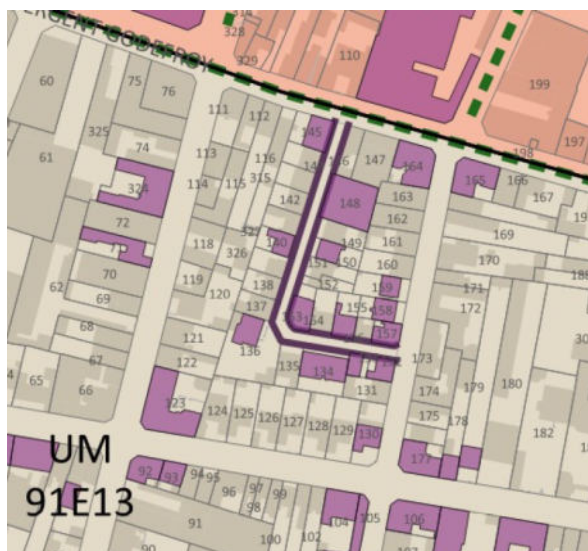
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

35. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

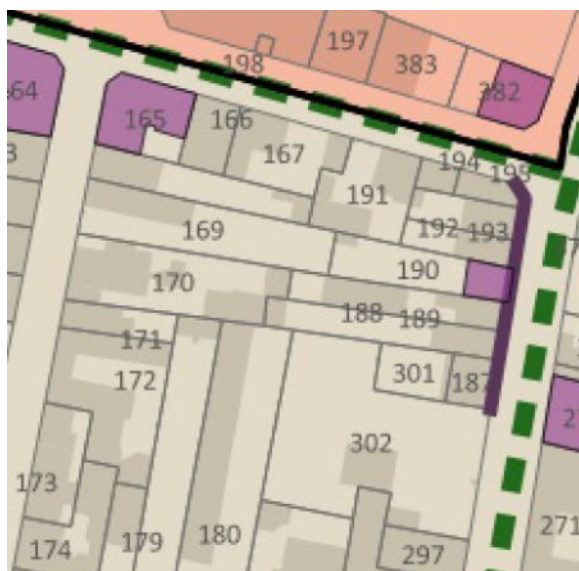
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

36. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

37. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

38. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

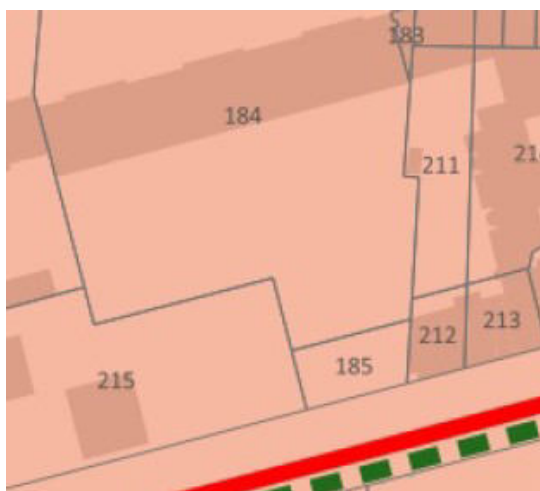
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

39. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'ilots, de préservation de la biodiversité, de lutte contre les ilots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

40. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

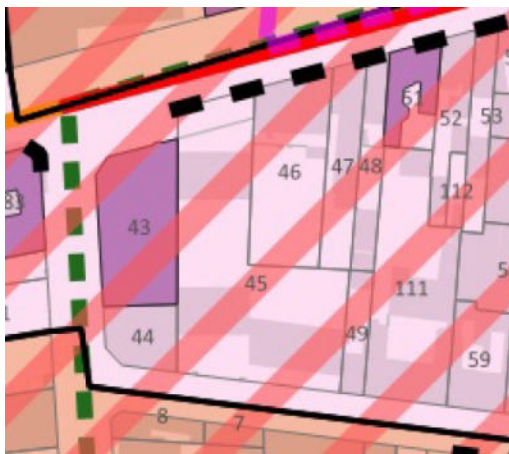
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

41. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de préservation de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

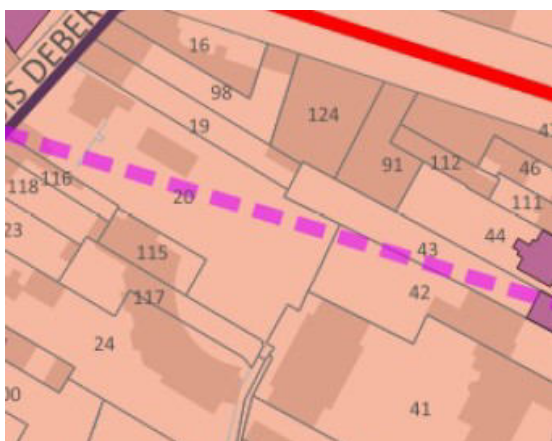
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

42. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

43. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de préservation de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

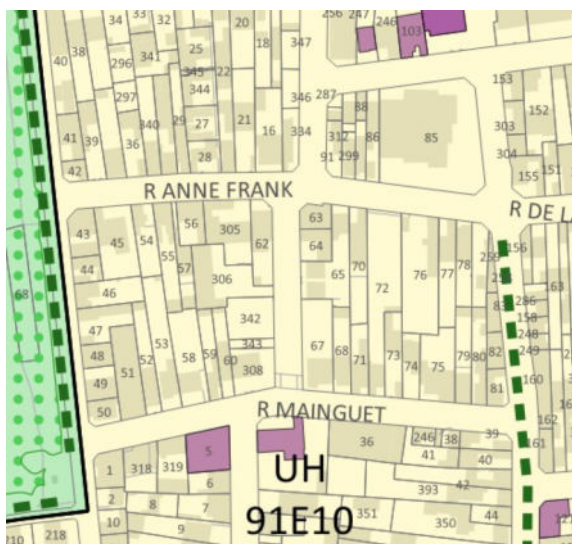
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

44. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de préservation de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

45. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de préservation de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

46. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

47. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols, de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité **et de préservation des espaces verts donnant sur la rue.**

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

48. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

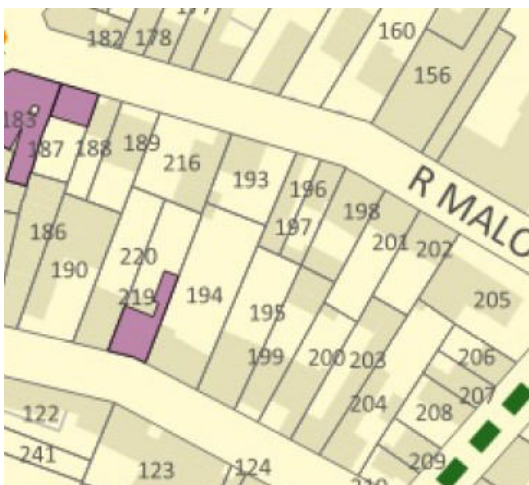
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

49 Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

50 Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols, de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité **et de préservation des espaces verts donnant sur la rue.**

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

51. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de préservation de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols, de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité **et de préservation des espaces verts donnant sur la rue.**

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

52. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de préservation de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols, de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité **et de préservation des espaces verts donnant sur la rue.**

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

53. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de préservation de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols, de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité **et de préservation des espaces verts donnant sur la rue.**

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

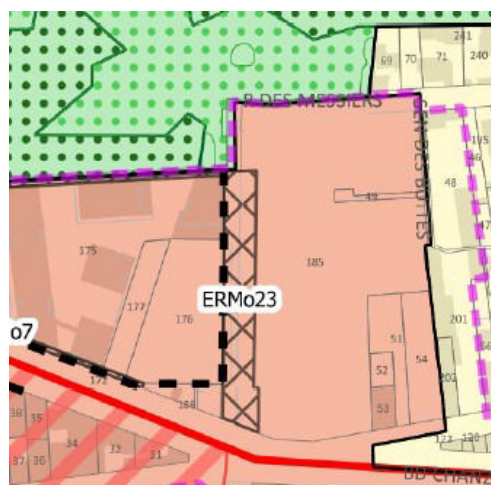
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

54. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de préservation de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

55. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de préservation de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

56. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols, de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité **et de préservation des espaces verts donnant sur la rue.**

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

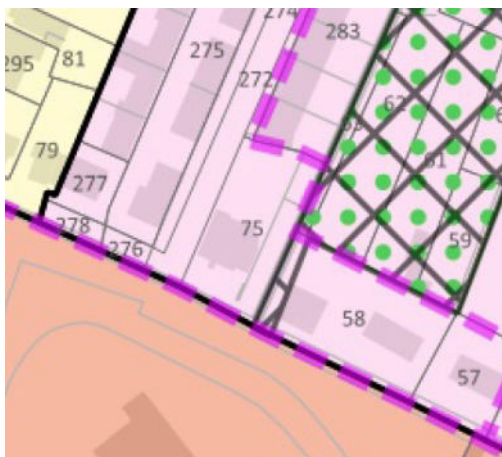
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

57. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

58. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

59. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

60. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

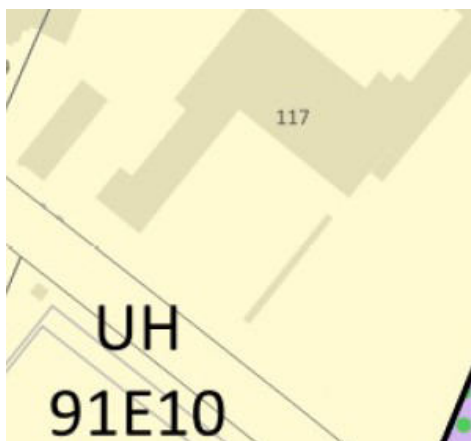
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

61. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

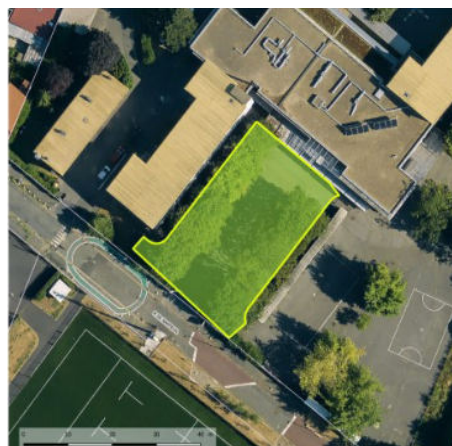
Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de préservation des espaces verts donnant sur la rue.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

62. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

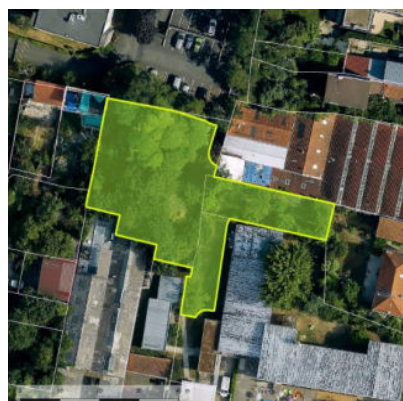
Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

63. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols, de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité **et de préservation des espaces verts donnant sur la rue.**

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

64. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols, de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité **et de préservation des espaces verts donnant sur la rue.**

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

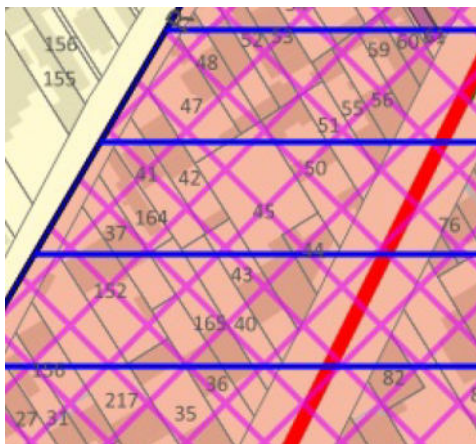
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

65. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

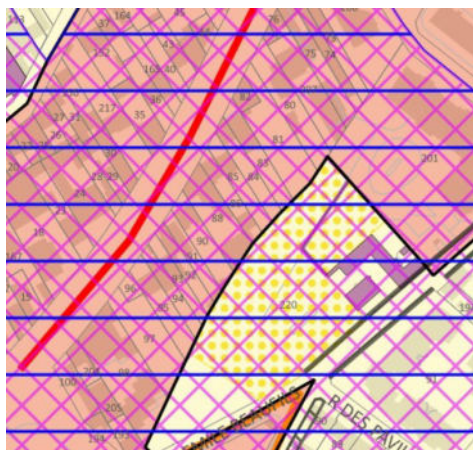
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

66. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur et de maintien de la perméabilité des sols

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

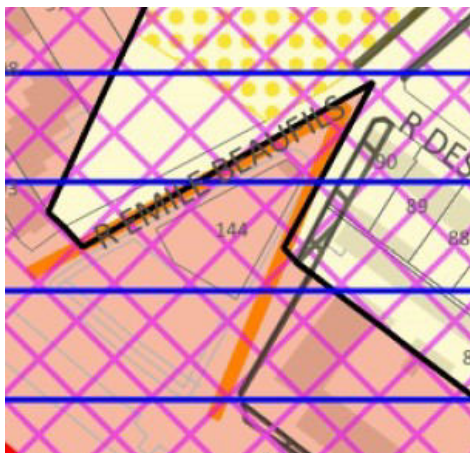
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

67. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols, de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité **et de préservation des espaces verts donnant sur la rue.**

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

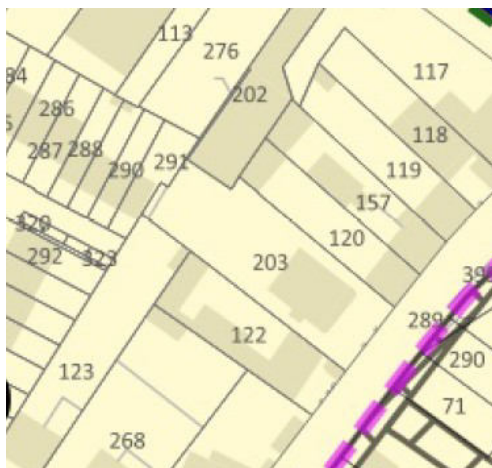
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

68. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de préservation de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

69. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de préservation de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols **et de préservation des espaces verts donnant sur la rue.**

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

70. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

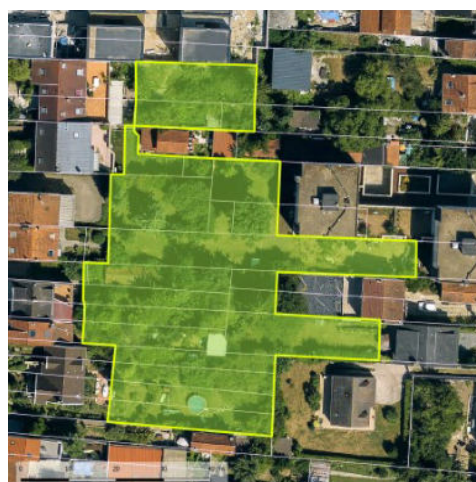
Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'ilots, de préservation de la biodiversité, de lutte contre les ilots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

71. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de préservation de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur et de maintien de la perméabilité des sols

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

72. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de préservation de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

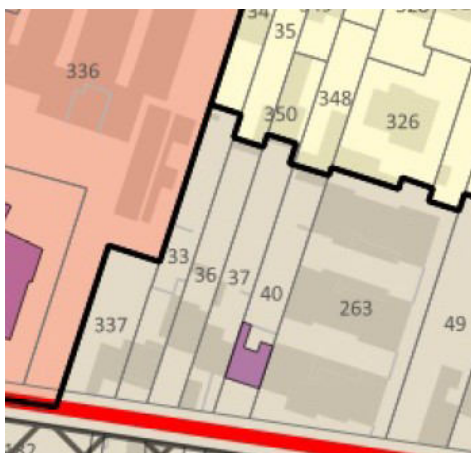
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

73. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de préservation de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

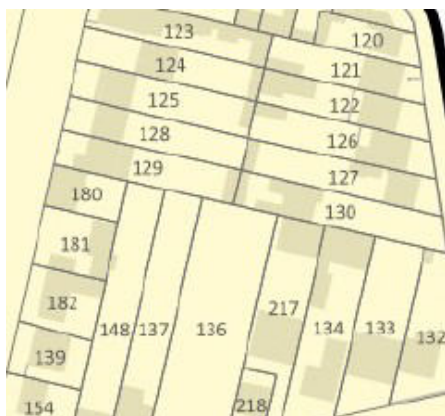
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

74. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de préservation de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

75. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de préservation de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

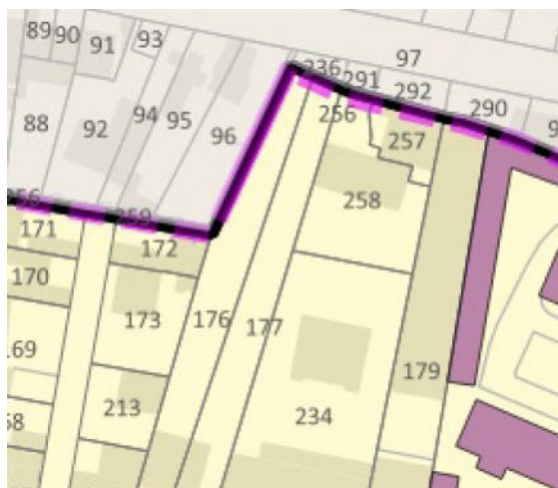
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

76. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

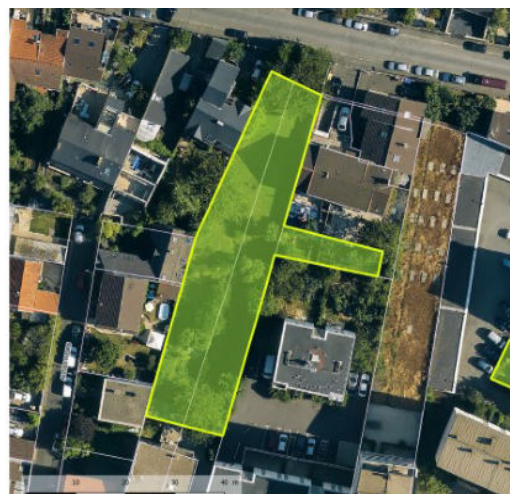
Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols, de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité **et de préservation des espaces verts donnant sur la rue.**

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

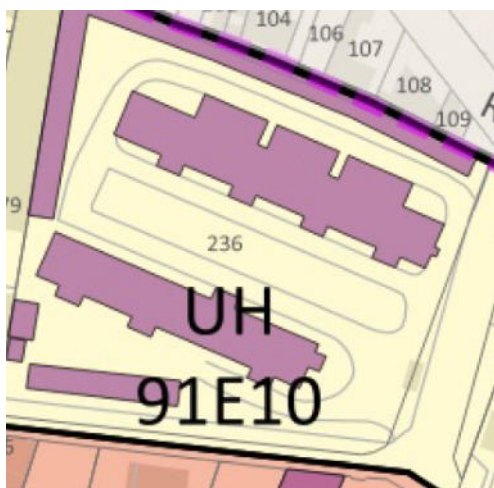
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

77. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

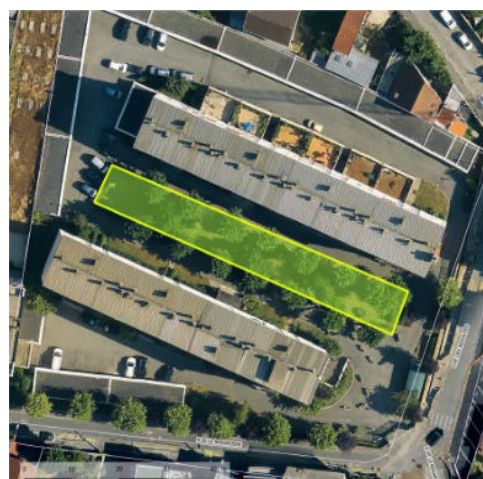
Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

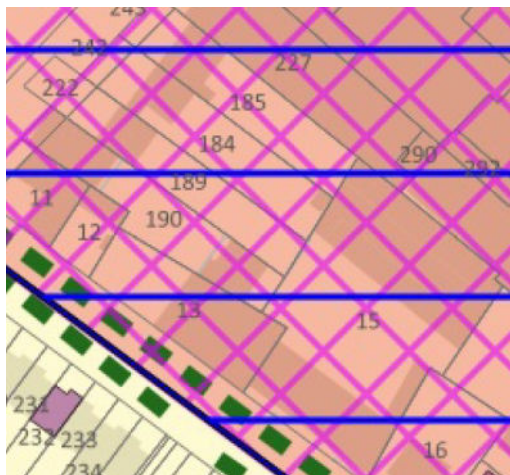
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

78. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

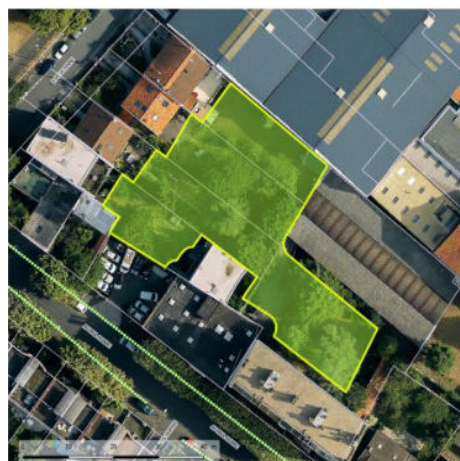
Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

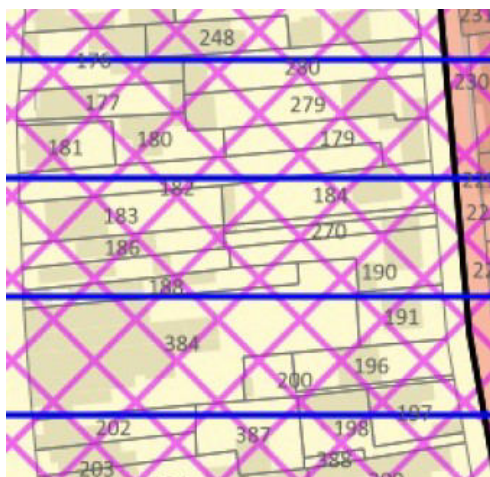
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

79. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

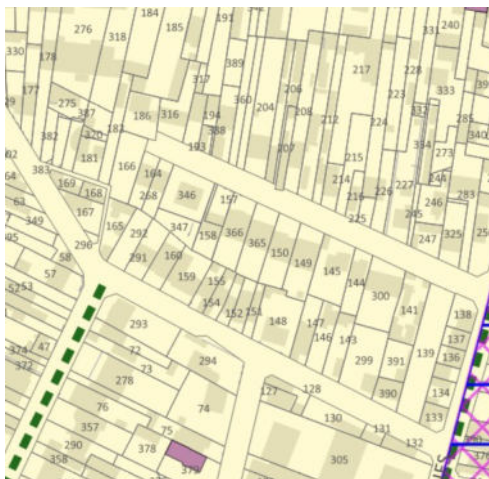
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

80. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

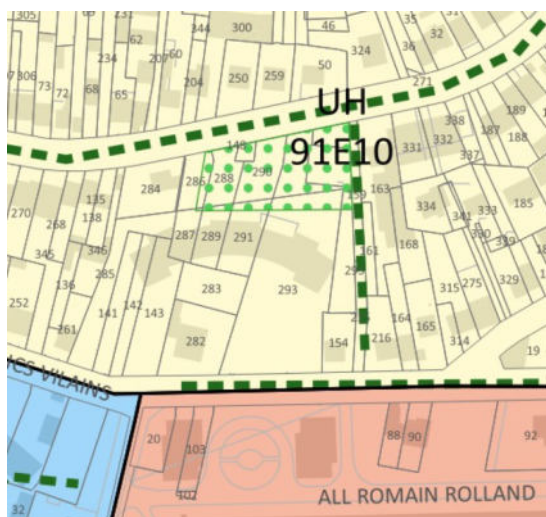
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

81. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

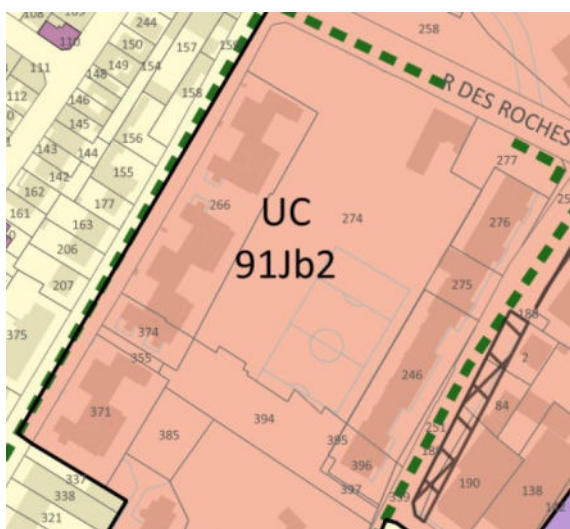
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

82. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

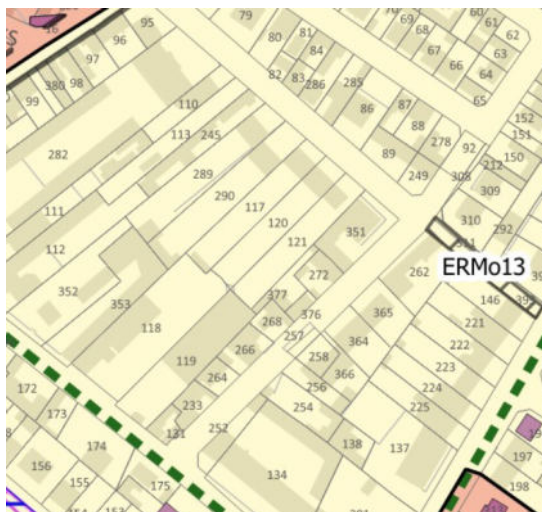
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

83. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

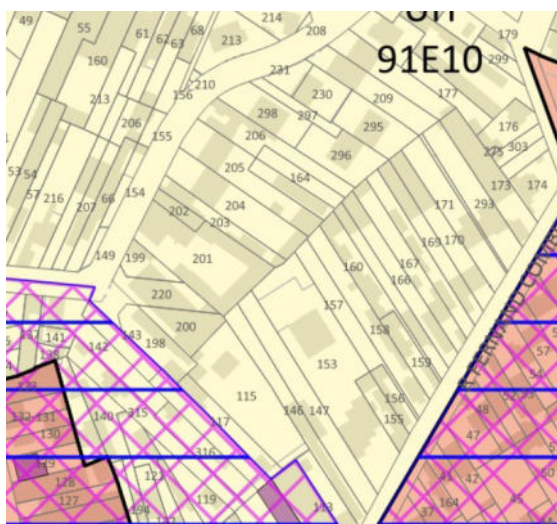
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

84. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

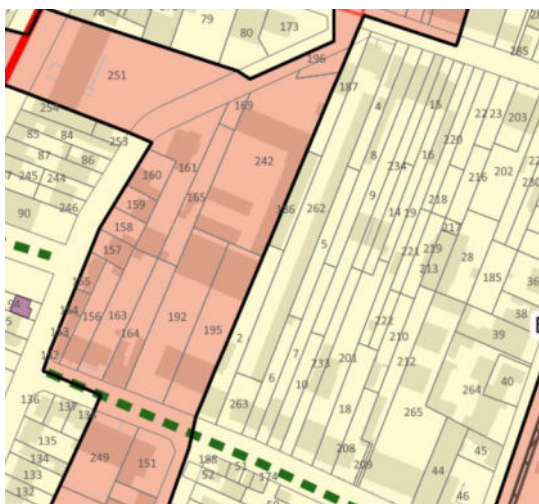
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

85. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

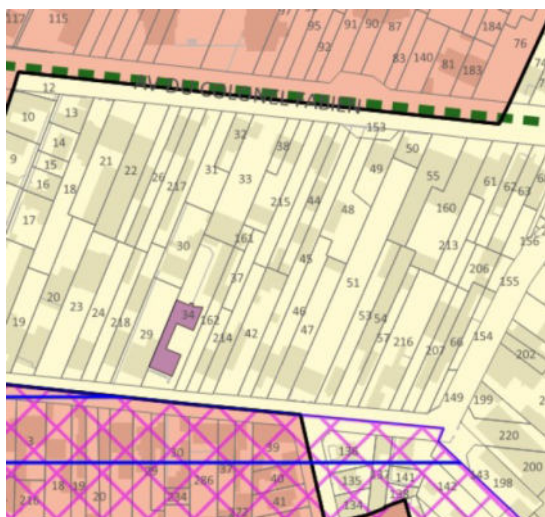
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

86. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

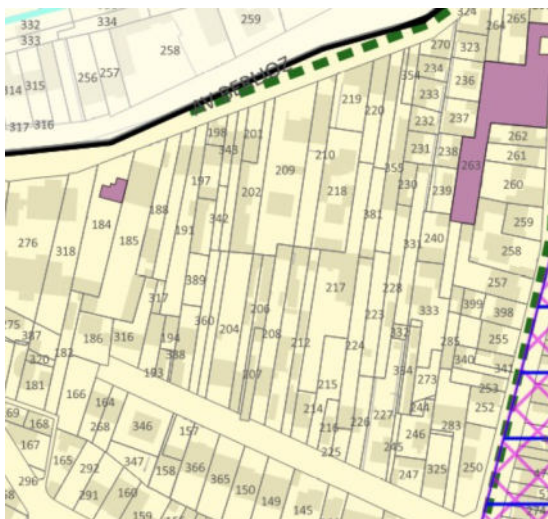
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

87. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

88. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

89. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

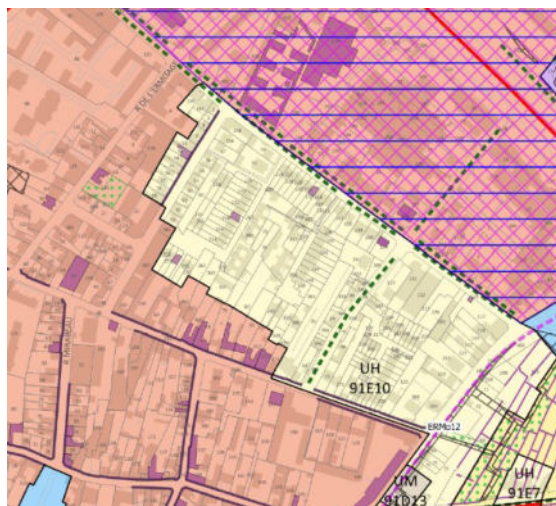
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

90. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

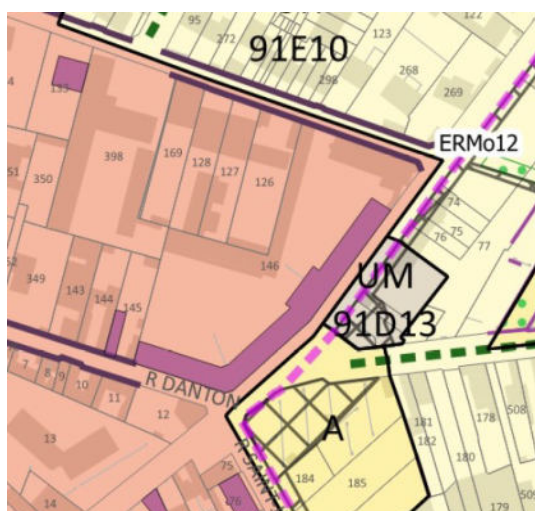
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

91. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de préservation de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

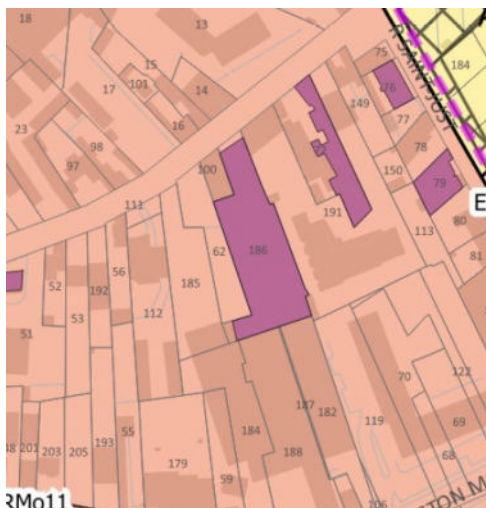
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

92. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de préservation de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

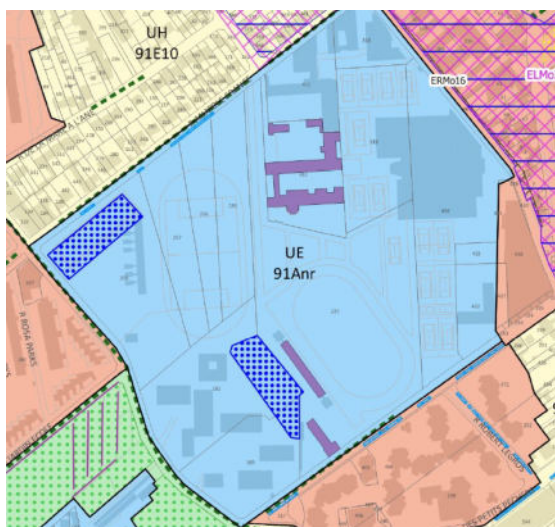
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

93. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de préservation de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

94. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de préservation de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

95. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de préservation des espaces verts donnant sur la rue.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

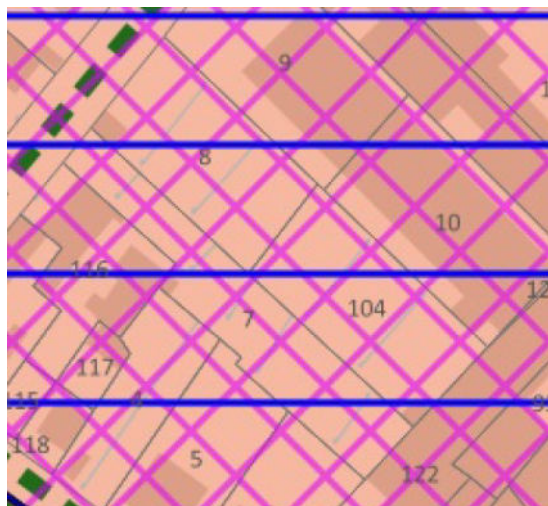
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

96. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

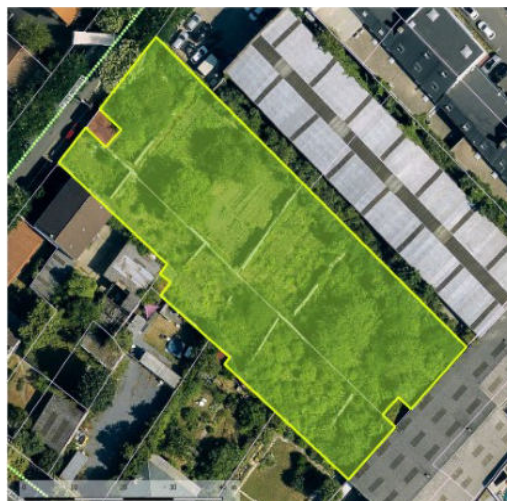
Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de préservation de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols, de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité **et de préservation des espaces verts donnant sur la rue.**

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

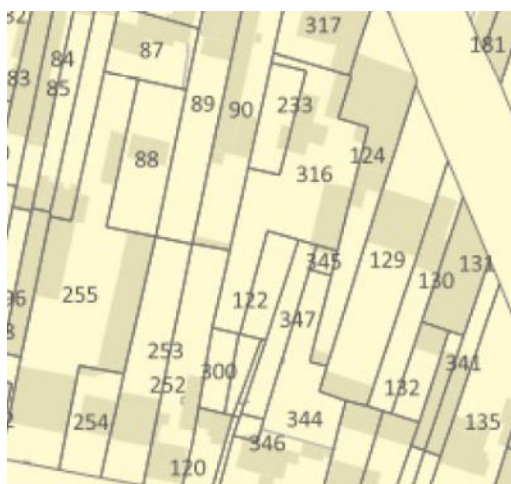
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

97. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de préservation de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

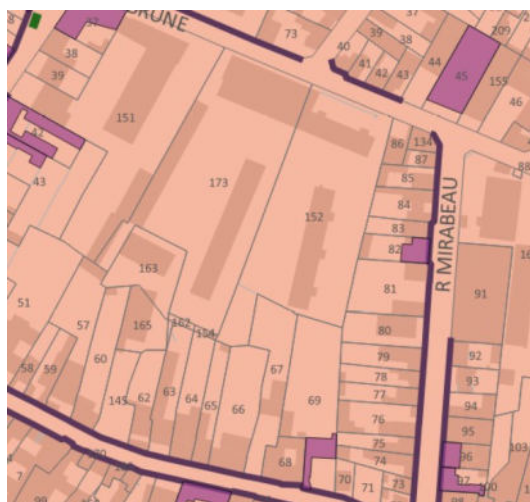
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

98. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

99. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

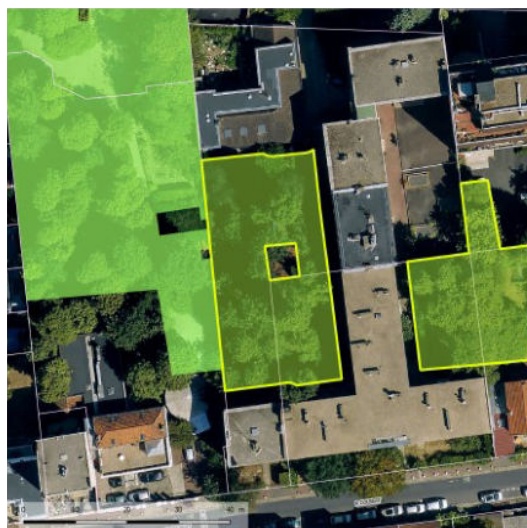
Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de préservation de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

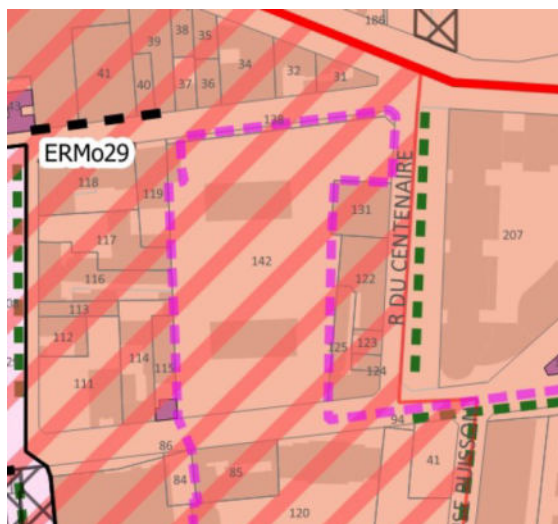
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

100. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de préservation de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols, de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité **et de préservation des espaces verts donnant sur la rue.**

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

101. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols, de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité **et de préservation des espaces verts donnant sur la rue.**

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

102. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

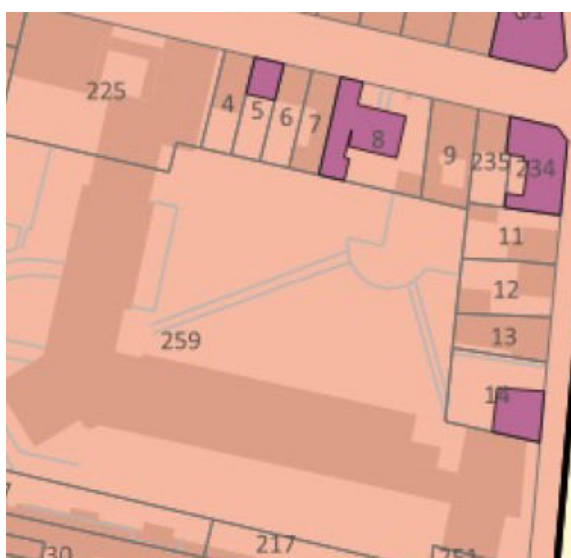
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

103. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

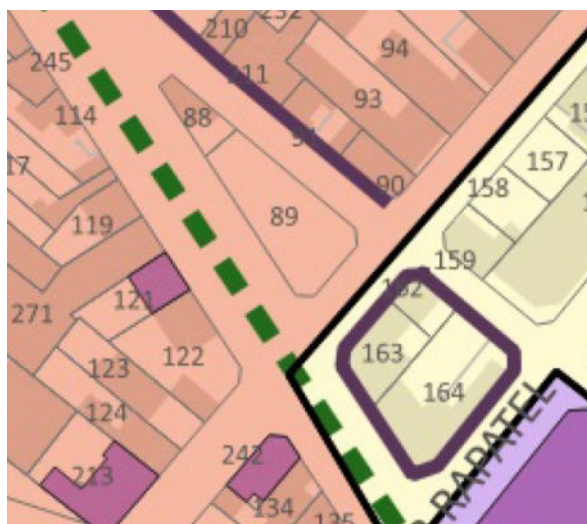
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

104. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de préservation de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols, de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité **et de préservation des espaces verts donnant sur la rue.**

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

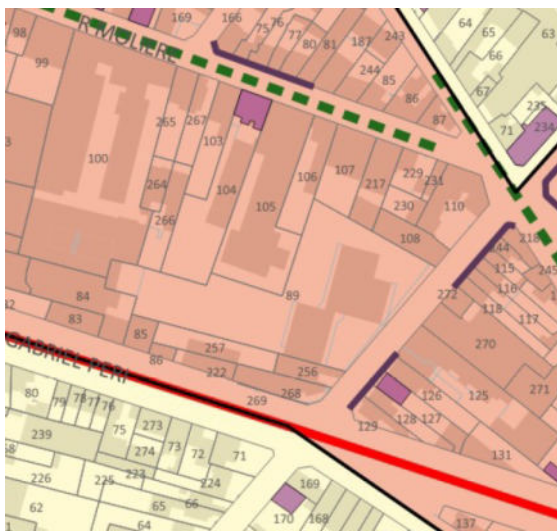
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

105. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

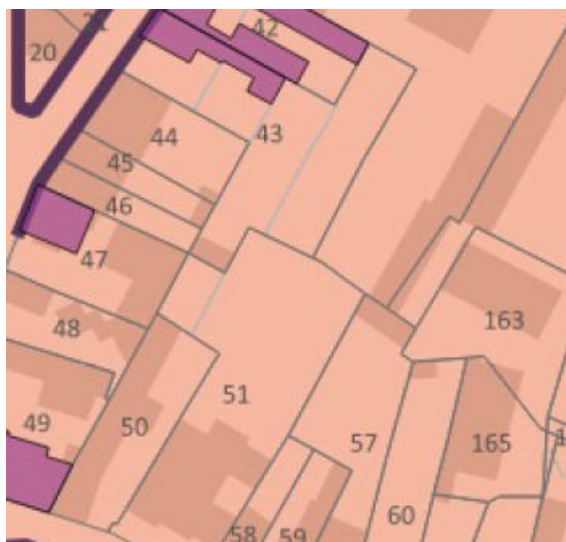
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

106. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

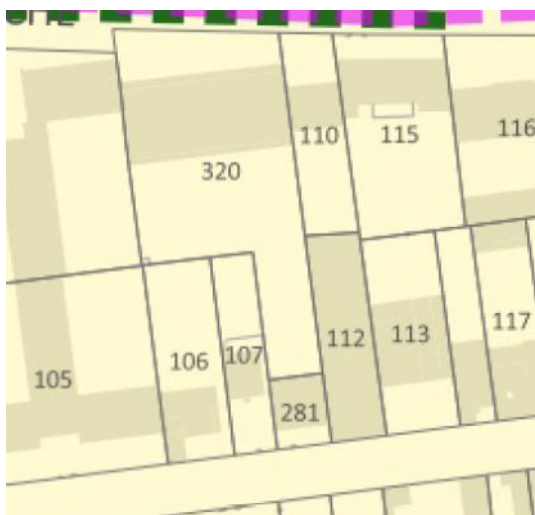
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

107. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de préservation de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

108. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

109. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

110. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de préservation de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

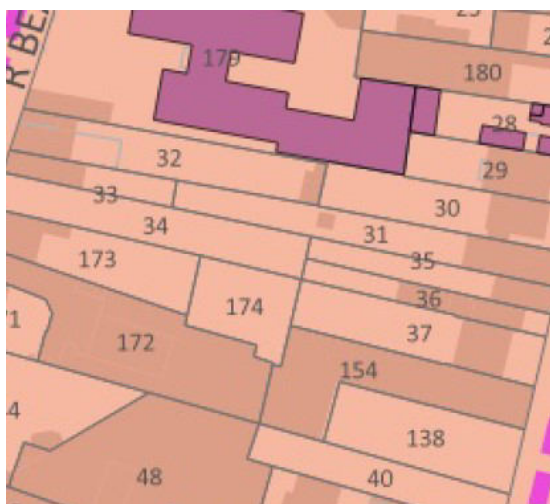
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

III. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

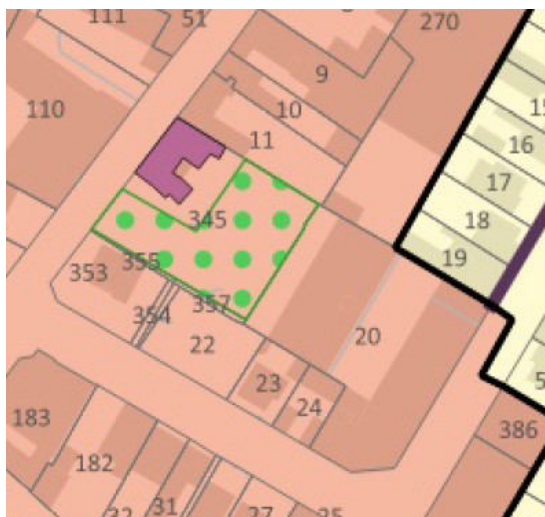
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

112. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols, de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité **et de préservation des espaces verts donnant sur la rue.**

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

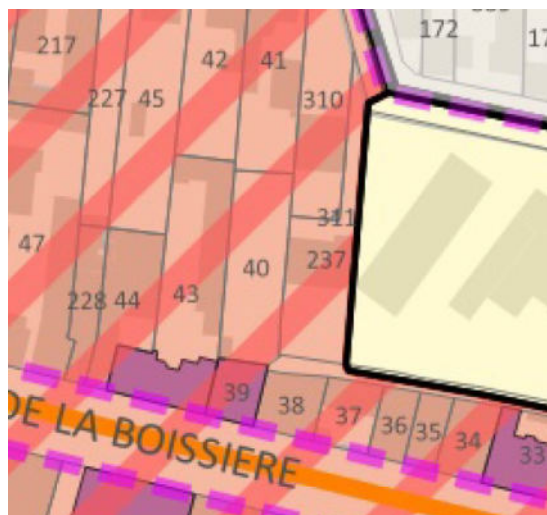
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

113. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur et de maintien de la perméabilité des sols

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

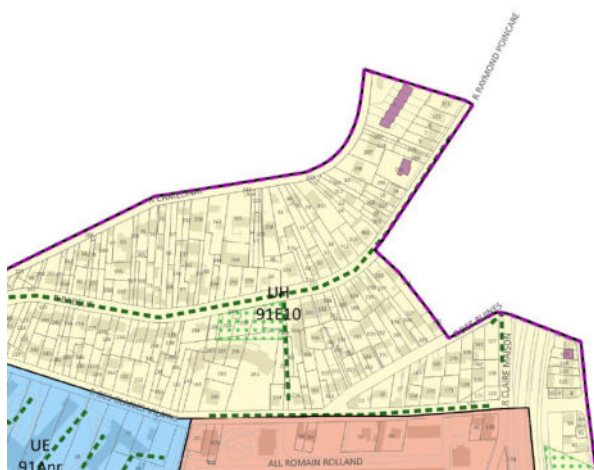
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

114. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

115. Création d'un nouvel espace paysager protégé (figurant en vert sur l'illustration de droite)

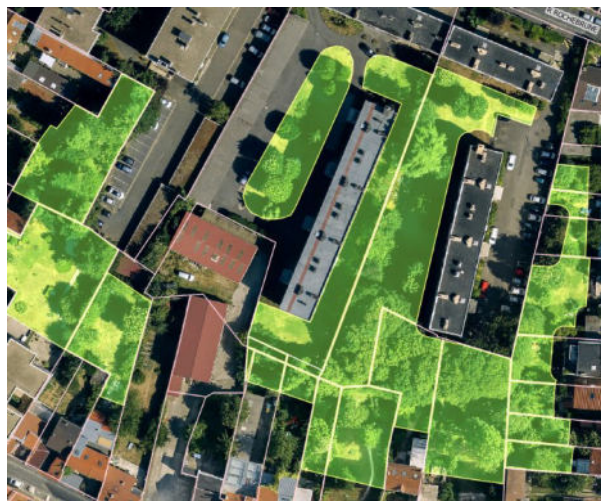
Pièce concernée et numéro :

- Zonage

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de lutte contre les îlots de chaleur, de maintien de la perméabilité des sols et de valorisation d'éléments patrimoniaux à proximité

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

116. Encadrement du développement urbain sur le secteur de la Zone d'Aménagement Concerté de Boissière-Acacia à Montreuil en corrigeant une erreur matérielle et en réinstallant les règles d'implantations des bâtiments par rapport aux limites séparatives existantes initialement

Pièce concernée et numéro :

- Règlement

Identification de l'état existant :

Néant

Proposition de modification en modification 1 :

c. Implantation par rapport aux limites séparatives.

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

En cas de retrait, la distance de retrait minimale est égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

Justification de la modification demandée :

Correction d'une erreur matérielle et reprise du règlement adopté initialement pour la ZAC Boissière-Acacia, afin d'améliorer la qualité du projet urbain.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

117. Limitation des règles de césures uniquement aux constructions neuves en zone UC

Pièce concernée et numéro :

- Règlement

Identification de l'état existant :

Sur la commune de Montreuil

En zone UC : Pour les constructions atteignant une hauteur supérieure ou égale à 16 mètres dans les rues d'une largeur supérieure à 12 mètres, ou pour les constructions atteignant une hauteur (H) supérieure ou égale à $H = L + 3$ dans les rues d'une largeur (L) inférieure ou égale à 12 mètres :
...Chaque construction ainsi créée devra également respecter la première règle de cette page.

Proposition de modification en modification 1 :

Sur la commune de Montreuil

En zone UC : Pour les constructions neuves atteignant une hauteur supérieure ou égale à 16 mètres dans les rues d'une largeur supérieure à 12 mètres, ou pour les constructions atteignant une hauteur (H) supérieure ou égale à $H = L + 3$ dans les rues d'une largeur (L) inférieure ou égale à 12 mètres : Sur la commune de Montreuil...Chaque construction ainsi créée devra également respecter la première règle de cette page.
Ces règles de césure ne s'appliquent pas aux projets de rénovation des bâtiments existants.

Justification de la modification demandée :

Objectif de favoriser les réhabilitations d'immeubles existants..

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

118. Création d'un secteur plan masse en centre-ville de Montreuil, sur l'îlot délimité par les rues Franklin, Rosny, Walwein.

Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.7, 6.7.e

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

La création du secteur plan masse Centre-ville a pour objectif de finaliser un îlot en pied de colline résultant des études d'Alvaro Siza. Celui-ci a pour particularité d'épouser les pentes en mettant en scène la géographie du site. Cet îlot se trouve dans une situation pivot entre les très grandes hauteurs du centre-ville et les épannelages modérés du coteau. Une augmentation des hauteurs pour le seul immeuble existant de bureaux de R+5 à R+8 prévue dans le secteur plan masse, permettrait d'opérer cette transition tout en respectant les principes d'implantation du bâti.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

119. Interdiction de la destination "hébergement hôtelier" en zones d'activités économiques (UA)

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 168

Identification de l'état existant :

Hébergement hôtelier et touristique

Autorisé À Bagnolet, Bondy, Le Pré Saint-Gervais,
Les Lilas Montreuil, Pantin, Romainville

Interdit A Noisy Le Sec

Proposition de modification en modification 1 :

Hébergement hôtelier et touristique

Autorisé À Bagnolet, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les
Lilas, Pantin, Romainville

Interdit **A Montreuil**, Noisy Le Sec,

Justification de la modification demandée :

Objectif d'éviter le développement de l'hébergement hôtelier en zones d'activités afin de favoriser prioritaire le maintien et le renforcement des activités économiques.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

120. Rectification d'une erreur matérielle par la modification du titre "Patrimoine remarquable" des fiches présentant un bandeau jaune en "Patrimoine représentatif"

Pièce concernée et numéro :

- Annexe patrimoine Documents 5.2 Livret 1 et livret 2

Identification de l'état existant :



Extrait - 5.2 Annexe patrimoine (Montreuil-livret1), page 82 à corriger à titre d'exemple en changeant le titre "2 - Patrimoine Remarquable" en "3 - Patrimoine Représentatif"

Proposition de modification en modification 1 :

Les fiches patrimoine concernées par cette correction d'erreur matérielle sont les suivantes :

- 71-83 avenue de Stalingrad, parcelle BT101, 5.2 Annexe patrimoine (Montreuil-livret1), page 82
- 15 avenue Paul Doumer, parcelle CE38, 5.2 Annexe patrimoine (Montreuil-livret1), page 83
- 12-14 rue J.J. Rousseau, parcelle BF67, 5.2 Annexe patrimoine (Montreuil-livret1), page 84
- Groupe scolaire Jules Ferry, 5.2 Annexe patrimoine (Montreuil-livret1), page 96
- Groupe scolaire Paul Bert, 5.2 Annexe patrimoine (Montreuil-livret1), page 96
- Groupe scolaire Danton, 5.2 Annexe patrimoine (Montreuil-livret1), page 97
- Cité Saint Exupéry, 300 rue de Rosny, 5.2 Annexe patrimoine (Montreuil-livret2), page 63
- Groupe des trois communes, 134 rue Saint-Denis, 5.2 Annexe patrimoine (Montreuil-livret2), page 63
- La Renardière, 40-48 rue de la Renardière, 5.2 Annexe patrimoine (Montreuil-livret2), page 64
- 194 rue de Rosny, 5.2 Annexe patrimoine (Montreuil-livret2), page 64
- Le Clos Français, 5.2 Annexe patrimoine (Montreuil-livret2), page 66
- Les ensembles de Maurice Novarina, 5.2 Annexe patrimoine (Montreuil-livret2), page 67

Justification de la modification demandée :

Dans les fiches patrimoines des annexes patrimoine livret 1 et 2 de Montreuil, les bâtiments affichés comme patrimoine représentatif sur le plan patrimoine du PLUi (6.11 Plan Est Ensemble – Patrimoine) sont qualifiés par erreur, au niveau du titre, comme patrimoine remarquable, mais revêtent bien la colorimétrie jaune indicative du patrimoine représentatif.

Tous les bâtiments concernés par cette erreur de mise en page étaient protégés par un niveau équivalent au niveau « 3 – Patrimoine représentatif » dans la pièce 5.2 Annexe patrimoine de la version arrêtée du PLUi et cela correspond donc à une erreur matérielle entre l'arrêt du projet de PLUi en mai 2019 et l'approbation du PLUi en février 2020.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

121. Rectification d'une erreur matérielle sur la mise en page de la fiche patrimoine du 49-51 rue Faidherbe, parcelle AE248, 5.2 Annexe patrimoine (Montreuil-livret1), page 80, par la modification du bandeau jaune indicatif d'un niveau de protection "3 - Patrimoine représentatif" par un bandeau orange indicatif d'un niveau de protection "2 - Patrimoine remarquable"

Pièce concernée et numéro :

- Annexe patrimoine Documents 5.2 Livret 1 et livret 2

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :

Extrait - 5.2 Annexe patrimoine (Montreuil-livret1), page 80 à corriger en changeant le bandeau jaune en bandeau orange, correspondant au patrimoine remarquable.

Justification de la modification demandée :

Cette fiche patrimoine indique une protection de cet ensemble de bâtiments au niveau « 2 – Patrimoine remarquable » mais revête la colorimétrie jaune indicative d'un niveau de protection « 3 – Patrimoine représentatif ».

Dans le plan de zonage des protections patrimoniales, 6.11 Plan Est Ensemble – Patrimoine, cet ensemble de bâtiments est bien représenté par un aplat orange indiquant un niveau de protection « 2 – Patrimoine remarquable ». En outre, dans la version arrêtée du PLUi, cet ensemble est protégé par un niveau équivalent au niveau « 2 – Patrimoine remarquable » du PLUi en vigueur.

Il s'agit donc de modifier la colorimétrie de la fiche patrimoine afin qu'elle corresponde bien au niveau de protection « 2 – Patrimoine remarquable » soit la colorimétrie orange.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

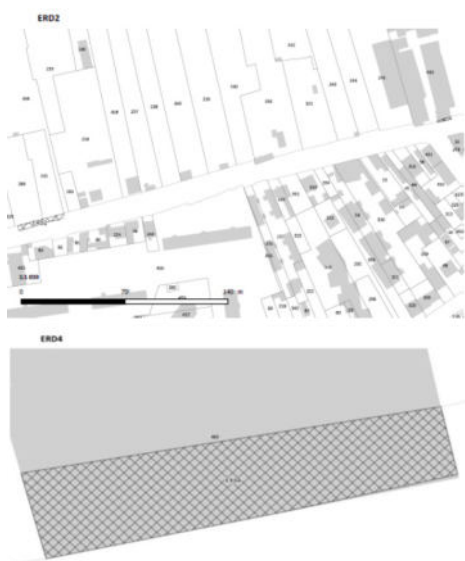
e. Exposé des changements apportés concernant la commune de Montreuil

122. Rectification d'une erreur de numérotation sur l'atlas des emplacements réservés de l'emplacement réservé au bénéfice du département de Seine-Saint-Denis pour l'élargissement de la rue Pierre de Montreuil : modification de la numérotation ERD2 du plan général de l'emplacement réservé page 315 de l'atlas pour ERD4 et modification de la mise en page de l'atlas pour placer l'un à la suite de l'autre le plan général de l'emplacement réservé et le plan zoom sur la parcelle BZ463.

Pièce concernée et numéro :

- Emplacements réservés (liste des ER et atlas) Document 6.15 Liste des emplacements réservés Page 14, Document 6.16 Atlas des emplacements réservés Pages 315 et 317

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :

Modification du titre ERD2 par ERD4 (sans modification du périmètre de l'emplacement réservé) et modification de la mise en page de l'atlas pour placer l'un à la suite de l'autre le plan général de l'emplacement réservé et le plan zoom sur la parcelle BZ463 en précisant que c'est un plan zoom.

Justification de la modification demandée :

Correction d'une erreur matérielle suite au retour du Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis, sans modification des périmètres des emplacements réservés, mais uniquement sur la numérotation et la mise en page des documents.

f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

Au-delà des justifications suivantes, la modification a été élaborée en veillant à respecter les orientations du PADD et la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux (SDRIF, PDUIF, SRCE, PLD, Trame Verte et Bleue d'Est Ensemble Grand Paris, PLHI, ...).

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

1. Modification de la destination de l'emplacement réservé ER n°1 d'équipement sportif de loisirs et scolaire en espace vert

Pièce concernée et numéro :

- Emplacements réservés (liste des ER et atlas) Document 6.15, Page 14

Identification de l'état existant :

Intitulé : ERNo1
Objet : équipement
Commune : Noisy-le-Sec
Description : Estienne d'Orves, équipement sportif, de loisirs et scolaire
Bénéficiaire : Commune
Surface : 11 990
Parcelles : AE56, 57, 256, 49, 415, 44, 315, 393, 329, 314, 391, 53, 312, 348, 235, 236, 370, 245, 229, 356
En partie : AE45, 44, 43, 76, 75, 77, 81, 371, 381

Proposition de modification en modification 1 :

Intitulé : ERNo1
Objet : espace vert
Commune : Noisy-le-Sec
Description : Estienne d'Orves, **espace vert**
Bénéficiaire : Commune
Surface : 11 990
Parcelles : AE56, 57, 256, 49, 415, 44, 315, 393, 329, 314, 391, 53, 312, 348, 235, 236, 370, 245, 229, 356
En partie : AE45, 44, 43, 76, 75, 77, 81, 371, 381

Justification de la modification demandée :

Objectif d'augmentation du taux d'espace vert par habitant et de développement d'espaces verts sur le territoire

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

2. Ajout d'une disposition spécifique sur la commune de Noisy-le-Sec interdisant les parkings mécaniques et ascenseurs à véhicules

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 107

Identification de l'état existant :

Néant

Proposition de modification en modification 1 :

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

Justification de la modification demandée :

Volonté de limitation de ce type de dispositif automatique, ne permettant pas de garantir une utilisation pérenne et risquant d'avoir un impact sur la gestion du stationnement sur l'espace public en cas de panne du système.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

3. Améliorer la compréhension de la règle de stationnement inchangée: pour la sous-destination « bureau » : inverser la ligne « il ne peut être réalisé plus de » avec la ligne « est exigé au minimum »

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 104

Identification de l'état existant :

Il ne peut être réalisé plus de :	Il ne peut être réalisé plus de :
• A Bagnolet, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil et Pantin : 1 place pour 90 m² de surface de plancher créée	• A Bagnolet, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil et Pantin : 1 place pour 70 m² de surface de plancher créée
• A Bobigny, Bondy, Noisy-le-Sec et Romainville : 1 place pour 60 m² de surface de plancher créée	• A Bobigny, Bondy, Noisy-le-Sec et Romainville : 1 place pour 50 m² de surface de plancher créée
Est exigé au minimum :	Est exigé au minimum :
• A Bobigny, Le Pré Saint-Gervais et à Noisy-le-Sec, 1 place pour 100 m² de surface de plancher créée.	• A Bobigny, Le Pré Saint-Gervais et à Noisy-le-Sec, 1 place pour 80 m² de surface de plancher créée.

Proposition de modification en modification 1 :

Est exigé au minimum :	Est exigé au minimum :
• A Bobigny, Le Pré Saint-Gervais et à Noisy-le-Sec, 1 place pour 100 m² de surface de plancher créée.	• A Bobigny, Le Pré Saint-Gervais et à Noisy-le-Sec, 1 place pour 80 m² de surface de plancher créée.
Il ne peut être réalisé plus de :	Il ne peut être réalisé plus de :
• A Bagnolet, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil et Pantin : 1 place pour 90 m² de surface de plancher créée	• A Bagnolet, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil et Pantin : 1 place pour 70 m² de surface de plancher créée
• A Bobigny, Bondy, Noisy-le-Sec et Romainville : 1 place pour 60 m² de surface de plancher créée	• A Bobigny, Bondy, Noisy-le-Sec et Romainville : 1 place pour 50 m² de surface de plancher créée

Justification de la modification demandée :

Objectif de clarification de la règle, sans modification du fond de celle-ci.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

4. Exclure la zone UH, à Noisy-le-Sec, des dispositions générales sur le stationnement relatives au changement de destination d'une construction.

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 106

Identification de l'état existant :

Dispositions générales :

En cas de changement de destination d'une construction, les obligations de stationnement doivent être réalisées conformément au nombre de places dues en fonction du nombre de logements créés (Il n'y a donc pas d'obligation de création de places de stationnement supplémentaires en cas de changement de destination vers les autres destinations et sous-destinations : bureaux, commerces, artisanat, hébergement hôtelier...). Il n'est pas fixé de règle pour les éléments de patrimoine de niveau 1 et 2 repérés sur le plan de zonage pour les extensions et/ou en cas de création de logements dans ces bâtiments.

Proposition de modification en modification 1 :

Dispositions générales :

En cas de changement de destination d'une construction, les obligations de stationnement doivent être réalisées conformément au nombre de places dues en fonction du nombre de logements créés (Il n'y a donc pas d'obligation de création de places de stationnement supplémentaires en cas de changement de destination vers les autres destinations et sous-destinations : bureaux, commerces, artisanat, hébergement hôtelier...). Il n'est pas fixé de règle pour les éléments de patrimoine de niveau 1 et 2 repérés sur le plan de zonage pour les extensions et/ou en cas de création de logements dans ces bâtiments.

Sur la commune de Noisy-le-Sec :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas en zone UH

Justification de la modification demandée :

Ces dispositions contreviennent au règlement de la zone et il convient de corriger cette disposition afin d'améliorer la préservation des secteurs pavillonnaires sur la commune.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

5. Correction d'une erreur matérielle d'un nom de zone (UA à la place d'UC) au sein du secteur de l'OAP Plaine Ouest située à Noisy Le Sec

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 106

Identification de l'état existant :

En zone UP à Bondy et en zone UA au sein du périmètre de l'OAP Plaine Ouest à Noisy-le-Sec :

Proposition de modification en modification 1 :

En zone UP à Bondy et en zone **UC** au sein du périmètre de l'OAP Plaine Ouest à Noisy-le-Sec :

Justification de la modification demandée :

Correction d'une erreur matérielle.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

6. Précision de la règle pour l'obligation des locaux vélos pour les constructions et les divisions : cas des changements de destinations sur existant

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 108

Identification de l'état existant :

Constructions à sous-destination de logement :

Création de 2 logements et plus :

- Il est exigé au minima la réalisation d'un local d'une superficie minimale de 3m².
- Il est exigé la réalisation d'au moins 1,5m² par logement créé.

Proposition de modification en modification 1 :

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

Création de 2 logements et plus :

- Il est exigé au minima la réalisation d'un local d'une superficie minimale de 3m².
- Il est exigé la réalisation d'au moins 1,5m² par logement créé.

Justification de la modification demandée :

Répondre aux obligations en matière de stationnement vélos dans le cadre de travaux visant à la création de logements sur des constructions existantes

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

7. Précision de hauteur des Rez-de-Chaussée en ZAC du quartier durable de la Plaine de l'Ourcq au titre des dispositions concernant les linéaires

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 120

Identification de l'état existant :

Dispositions particulières :

Sur les communes du Pré Saint-Gervais et des Lilas et dans le secteur de la Sablière de la ZAC du quartier durable de la Plaine de l'Ourcq à Noisy-le-Sec :

- 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 comprenant un rez-de-chaussée commercial 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 1 :

Dispositions particulières :

Sur les communes du Pré Saint-Gervais et des 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 comprenant un rez-de-chaussée commercial 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.

Sur le secteur de la Sablière de la ZAC du quartier durable de la Plaine de l'Ourcq à Noisy-le-Sec, la hauteur des rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur rue doit être au minimum de 3,50 mètres de hauteur libre sous plafond.

Justification de la modification demandée :

Erreur matérielle, relative à la hauteur minimum sous dalle des rez-de-chaussée actifs qui doit être modifié de 3 mètres à 3,5 mètres afin d'être en cohérence avec le règlement de la zone UPNo2

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

8. Préciser la rédaction concernant l'implantation en limites séparatives en inscrivant une règle dérogatoire pour les terrains dont la largeur est inférieure à 10 mètres

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 205

Identification de l'état existant :

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Sur la commune de Noisy-le-Sec

En zone UH :

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives et de la limite séparative de fond de terrain.

Proposition de modification en modification 1 :

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Sur la commune de Noisy-le-Sec

En zone UH :

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives **latérales** et de la limite séparative de fond de terrain.

Pour les terrains dont la largeur sur rue est inférieure à 10 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales.

Justification de la modification demandée :

Permettre une meilleure habitabilité des logements situés sur les terrains de faibles largeurs

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

9. Ajout d'une disposition spécifique sur la commune de Noisy-le-Sec concernant l'indice 7 relatif à l'obligation d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives pour application sur le secteur de la cité Merlan

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 209

Identification de l'état existant :

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives :

La distance de retrait minimale est égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

Proposition de modification en modification 1 :

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives :

La distance de retrait minimale est égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

Sur la commune de Noisy-le-Sec :

En zone UH, au sein du secteur de la cité Merlan :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives :

La distance de retrait minimale est égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 6 mètres

Justification de la modification demandée :

Adaptation de la règle à la morphologie urbaine du secteur de la cité Merlan dans lequel les constructions sont historiquement implantées en retrait des limites séparatives avec passage d'un retrait de 3 à 6 mètres. Cette implantation est, par ailleurs, conforme au règlement du lotissement inscrit au titre des monuments historiques

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

10. Au sein des zones UC, UM, UR, UH et UP à Noisy-le-Sec, il est précisé, pour les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « restauration », les autorisations sous conditions.

Pour les zones UR et UP ces dispositions n'intègrent pas la condition d'autorisation liée aux projets de transports collectifs. Ces zones ne doivent pas faire exception, il y a lieu de corriger cet élément.

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Pages 146, 150, 151, 156, 157, 162, 163, 350, 354, 360, 364, 368, 372, 376, 380

Identification de l'état existant :

Zones UC, UM, UH :

À Noisy-le-Sec, à condition que ces constructions soient liées à des projets de transports collectifs souterrains ou à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique et dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

Zones UR, UP :

À Noisy-le-Sec, à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique et dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

Proposition de modification en modification 1 :

Zones UC, UM, UR, UH, UP :

À Noisy-le-Sec, à condition que ces constructions :

- se situent le long des linéaires identifiés sur le document graphique,
- ou
- excèdent 150 m² SDP 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

Justification de la modification demandée :

Mise en cohérence de l'ensemble des zones concernant les projets de transports collectifs souterrains.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

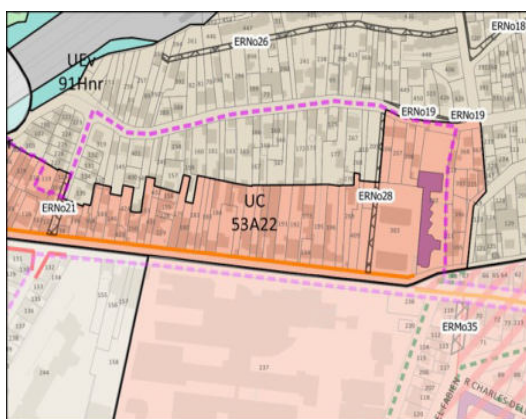
f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

11. Réduction de la constructibilité de parcelles, par le passage de la zone de centralité (UC) à la zone mixte (UM)

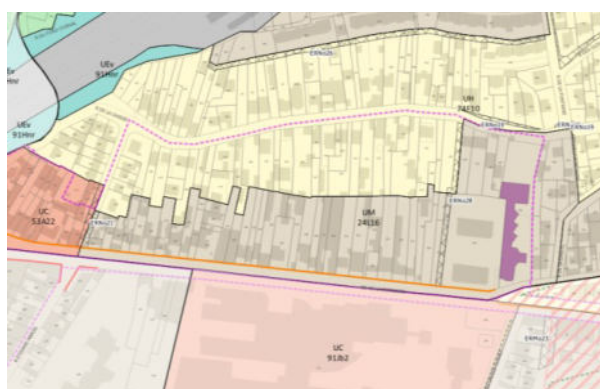
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.8, 6.8.a, 6.8.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Mise en cohérence du zonage sur l'ensemble du secteur, avec les secteurs urbains environnants et prise en compte de la topographie forte du quartier, en :

- réduisant la constructibilité, avec diminution des hauteurs de 22 à 16 mètres et de l'emprise au sol au sol de 80 % rapporté à la superficie du terrain à 80 % rapporté à la bande principale de 18 mètres,
- augmentant les règles de nature en ville, en passant de 15% de pleine terre minimum (+20% de biotope) sur l'ensemble de la surface du terrain à 15% de pleine terre minimum (+20% de biotope) sur la bande principale de 18 mètres et 70% de pleine terre au-delà de la bande principale.
- Les indices d'implantations sont en outre harmonisés avec ceux des autres zones UM de Noisy-le-Sec.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

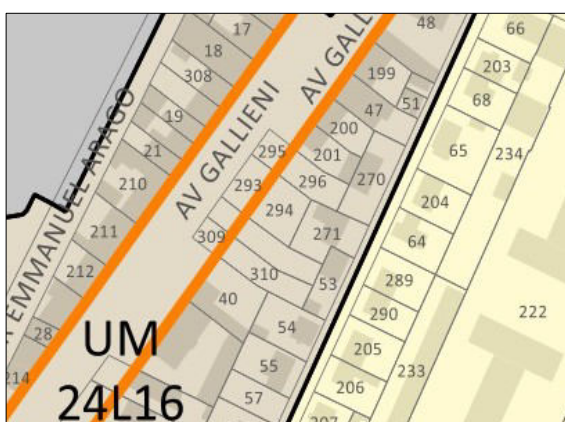
f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

12. Création d'un nouvel emplacement réservé (ERNo30) pour création d'espace vert

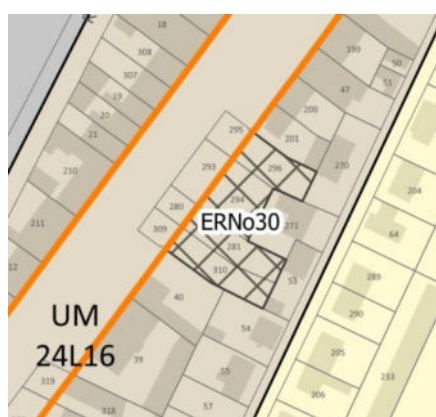
Pièce concernée et numéro :

- Zonage & Emplacements réservés (liste des ER et atlas)
- Plans 6.1, 6.8, 6.8.a, 6.8.b et documents 6.15, 6.16

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Intitulé : ERNo30
Objet : espace vert
Commune : Noisy-le-Sec
Description : Création d'un espace vert
Bénéficiaire : Commune
Surface : 852
Parcelles : E281, E294, E296, E310

Justification de la modification demandée :

Objectif de création d'un espace vert sur des délaissés fonciers de la première tranche de réalisation du T1, le long de l'avenue Gallieni

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

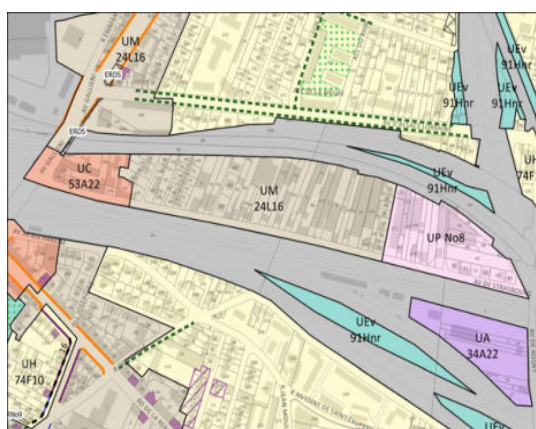
f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

14. Instauration d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) "Ile du Petit Noisy" (au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme), avec une autorisation limitée à 50 m² de surface de plancher pour les constructions nouvelles et extensions

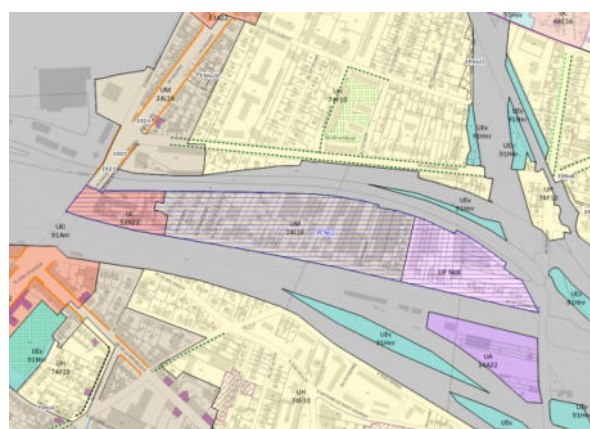
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.8, 6.8.a, 6.8.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Le PAPAG "Ile du Petit Noisy" permet de préserver l'évolution de ce secteur pendant la durée de la définition des orientations et évolutions souhaitables, en cours de définition dans le cadre de l'étude urbaine lancée en 2021, afin de prendre en compte les contraintes fortes de ce secteur.

À cet effet, dans un double objectif de donner du sens du développement du tissu urbain et d'associer pleinement la population noiséenne aux enjeux d'urbanisme, la Ville de Noisy-le-Sec lance début 2022 une étude et une concertation dédiée. Cette étude a officiellement démarré en février 2022 par une phase de diagnostic réalisée par le bureau d'étude retenu.

Cette étude vise notamment à élaborer un document cadre sur l'urbanisme et le développement urbain à Noisy-le-Sec, dont la forme dépendra de la conduite de cette démarche (charte, document stratégique, contribution au Plan Local d'Urbanisme intercommunal ... ?).

Cette étude intégrera notamment une vaste consultation de la population, à travers des ateliers thématiques, mais également une consultation menée quartier par quartier sur le territoire communal, afin de percevoir les enjeux et les spécificités de chaque secteur de la ville. Cette concertation s'étalera sur l'année 2022 et l'objectif est de mener les consultations par quartier avant la période estivale, les réunions thématiques étant aujourd'hui prévues pour la rentrée 2022. Une campagne de communication préalable participera à la mobilisation et à l'information des habitantes et des habitants.

A travers cette étude et compte tenu des enjeux urbains et des tensions de développement qui se sont exprimés ces dernières années, il est convenu que 2 secteurs feront l'objet d'une attention particulière : le secteur de la Boissière, qui subit une pression foncière et de développement urbain extrêmement forte compte tenu du projet de prolongement du Métro de la ligne 11, et le quartier du Petit Noisy, qui a subi l'arrivée de près de 1 000 nouveaux logements à travers la ZAC du Quartier Durable de la Plaine de l'Ourcq, sans que parviennent concomitamment les autres fonctions urbaines nécessaires (transports en commun, requalification des voies principales, commerces et services).

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

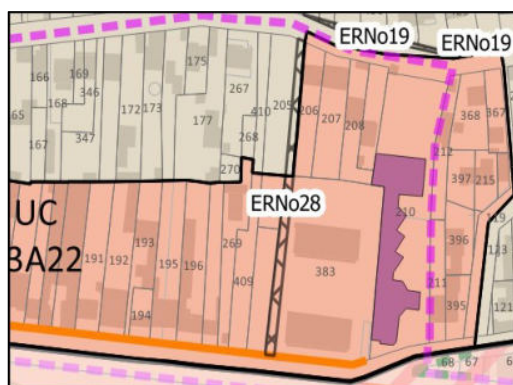
f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

15 . Modification sur une limite en lien avec plan parcellaire de l'emplacement réservé No28.

Pièce concernée et numéro :

- Zonage & Emplacements réservés (liste des ER et atlas)
- Plans 6.1, 6.8, 6.8.a, 6.8.b ; 6.15 : P 16, 220, 6.16

Identification de l'état existant :



Intitulé : ERNo28

Objet : équipement

Commune : Noisy-le-Sec

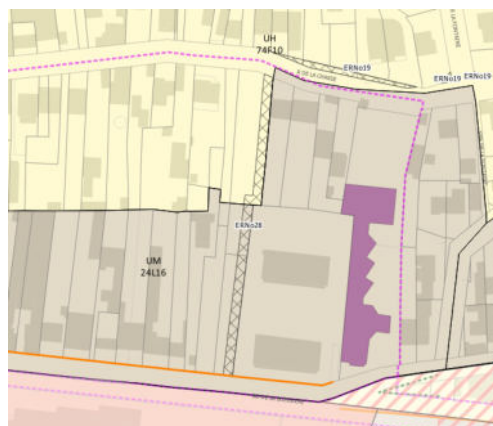
Description : Voie piétonne à créer, emprise de 4m

Bénéficiaire : Commune

Surface : 464

Parcelles : En partie : BE383, 205

Proposition de modification en modification 1 :



Intitulé : ERNo28

Objet : équipement

Commune : Noisy-le-Sec

Description : Voie piétonne à créer, emprise de 4m

Bénéficiaire : Commune

Surface : 532

Parcelles : En partie : BE383, BE411, 412, 205

Justification de la modification demandée :

Modification de l'emplacement réservé No28 dont la position était erronée : modification apportée aux plans de zonage, atlas et listes des emplacements réservés

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

16. Modification du règlement de la zone UPNo3

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 360

Identification de l'état existant :

Artisanat et commerce de détail et Restauration :

En zone UPNo3, à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique et dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

Proposition de modification en modification 1 :

Artisanat et commerce de détail et Restauration :

En zone UPNo3, à condition que ces constructions :

- se situent le long des linéaires identifiés sur le document graphique,
- ou
- excèdent 150m² 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.

Justification de la modification demandée :

La justification renvoie à une nouvelle condition, en fonction de l'existence projets de transports collectifs souterrains, afin de renforcer les possibilités de création de ces sous destinations.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

16. Suite : Modification du règlement de la zone UPNo3

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 360

Identification de l'état existant :

Industrie :

Autorisée en zone UPNo3

Proposition de modification en modification 1 :

En zone UPNo3, à condition de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage.

Justification de la modification demandée :

Le passage d'autorisé à autorisé sous conditions vise à assurer une bonne insertion de cette destination par rapport à un tissu résidentiel.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

16. Suite : Modification du règlement de la zone UPNo3

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 362

Identification de l'état existant :

e. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Proposition de modification en modification 1 :

e. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à **80% maximum** de la superficie du terrain

Justification de la modification demandée :

La diminution de l'emprise au sol d'une absence de règle à une emprise de 80 % vise à éviter une trop grande consommation au détriment de la nature en ville.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

16. Suite : Modification du règlement de la zone UPNo3

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 362

Identification de l'état existant :

f. Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est limitée à **60 mètres** ;

Proposition de modification en modification 1 :

f. Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est limitée à **22 mètres maximum** ;
- Le nombre de niveaux est limité à **R+6 maximum**.

Justification de la modification demandée :

La diminution des hauteurs de 60 mètres à 22 mètres maximum avec R+6 maximum vise à une bonne insertion des projets par rapport au tissu environnant.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

16. Suite : Modification du règlement de la zone UPNo3

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 362

Identification de l'état existant :

g. Nature en ville

- Une part de **15% minimum** de la superficie du terrain doit être traitée en *coefficient de biotope*.

Proposition de modification en modification 1 :

g. Nature en ville

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

Justification de la modification demandée :

La création d'une exigence de pleine terre à 15% et le renforcement du coefficient de biotope de 15 à 20 % vise à renforcer la nature en ville s'appliquant aux projets dans cette zone.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

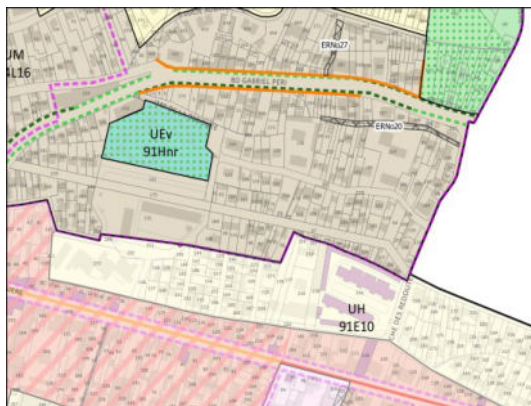
f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

20 . Réduction de la constructibilité de parcelles de tissu pavillonnaire, par le passage de la zone mixte (UM) à la zone pavillonnaire (UH)

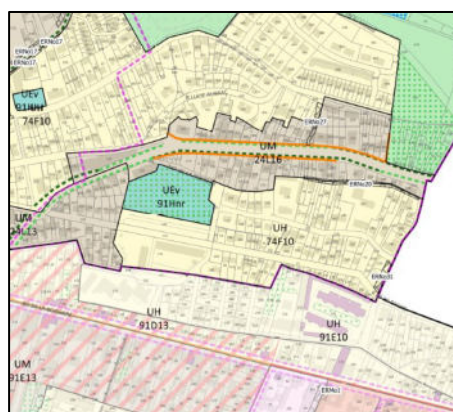
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.8, 6.8.a, 6.8.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Mise en cohérence du zonage avec le tissu pavillonnaire existant afin de garantir sa préservation et prise en compte de la topographie forte du quartier, à travers la baisse des hauteurs de 16 à 10 mètres et de l'emprise au sol maximale de 80 % dans la bande principale de 18 mètres à 30% sur l'ensemble de la surface du terrain et l'augmentation des règles de nature en ville, en passant de 15% de pleine terre minimum (+20% de biotope) dans la bande principale de 18 mètres et 70% de pleine terre minimum dans la bande secondaire à 50% de pleine terre minimum sur l'ensemble de la surface du terrain

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

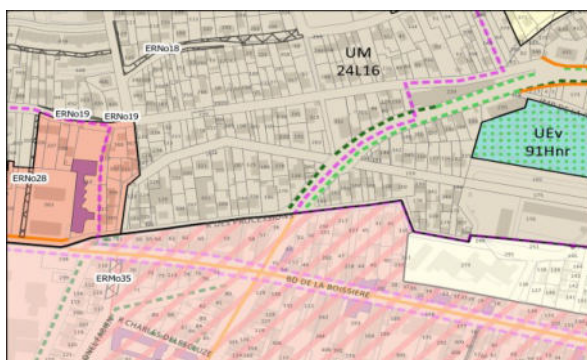
f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

21 . Diminution de la hauteur de la zone mixte (UM) sur le secteur sud de Gabriel Péri, avec abaissement de 16 à 13 mètres.

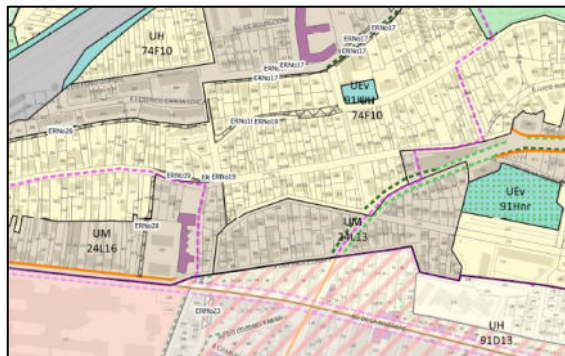
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.8, 6.8.a, 6.8.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Prise en compte de la topographie forte du quartier par la réduction des hauteur de 16 à 13 mètres, notamment sur ce secteur situé sur la ligne de crête

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

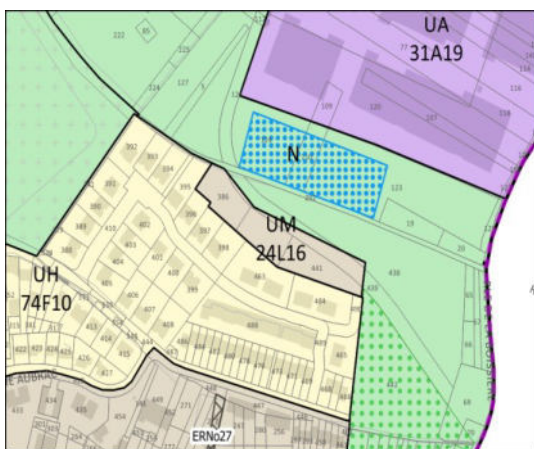
f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

22 . Réduction de la constructibilité de parcelles de tissu pavillonnaire, par le passage de la zone mixte (UM) à la zone pavillonnaire (UH)

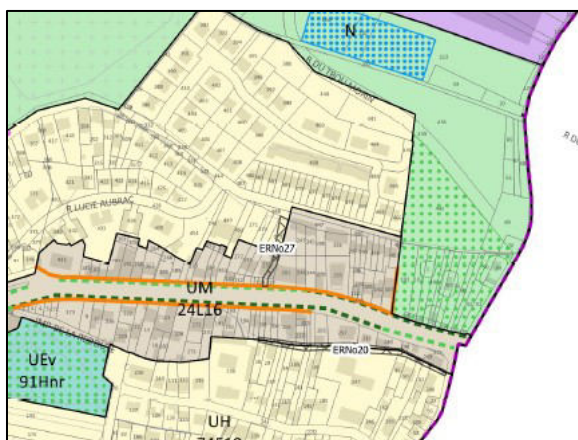
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.8, 6.8.a, 6.8.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Mise en cohérence du zonage avec le tissu pavillonnaire existant afin de garantir sa préservation, à travers la baisse des hauteurs de 16 à 10 mètres et de l'emprise au sol maximale de 80 % dans la bande principale de 18 mètres à 30% sur l'ensemble de la surface du terrain et l'augmentation des règles de nature en ville, en passant de 15% de pleine terre minimum (+20% de biotope) dans la bande principale de 18 mètres et 70% de pleine terre minimum dans la bande secondaire à 50% de pleine terre minimum sur l'ensemble de la surface du terrain

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

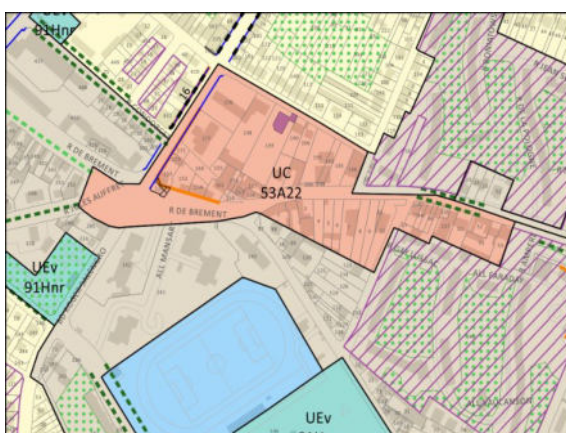
f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

23 . Réduction de la constructibilité de parcelles, par le passage de la zone de centralité (UC) à la zone mixte (UM), sur la rue de Brément.

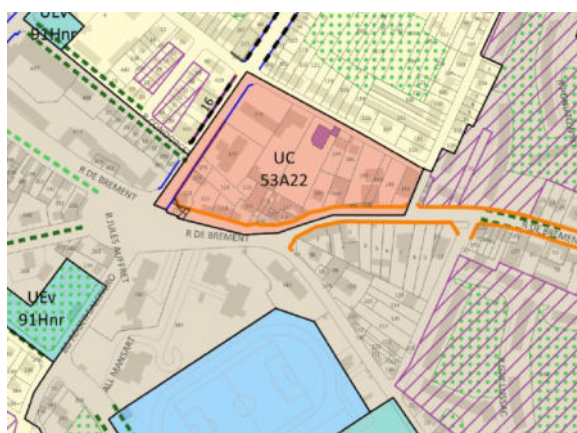
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.8, 6.8.a, 6.8.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Mise en cohérence du zonage sur l'ensemble du secteur, avec les secteurs urbains environnants, en réduisant la constructibilité, avec diminution des hauteurs de 22 à 16 mètres et de l'emprise au sol au sol de 80 % rapporté à la superficie du terrain à 80 % rapporté à la bande principale de 18 mètres, et augmentation des règles de nature en ville, en passant de 15% de pleine terre minimum (+20% de biotope) sur l'ensemble de la surface du terrain à 15% de pleine terre minimum (+20% de biotope) sur la bande principale de 18 mètres et 70% de pleine terre au-delà de la bande principale

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

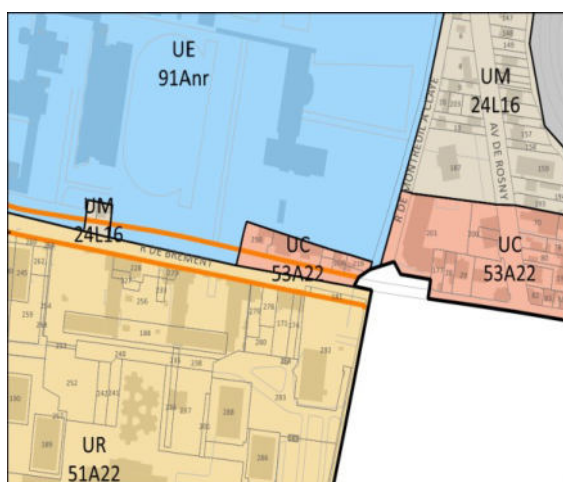
f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

24 . Réduction de la constructibilité de parcelles, par le passage de la zone de centralité (UC) à la zone mixte (UM), sur la rue de Brément

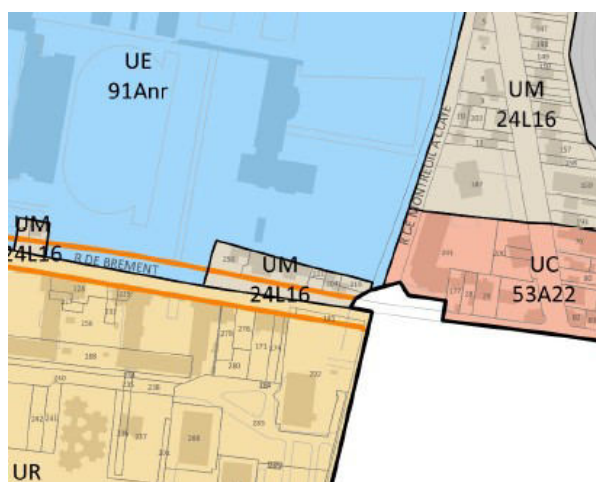
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.8, 6.8.a, 6.8.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Mise en cohérence du zonage sur l'ensemble du secteur, avec les secteurs urbains environnants, en réduisant la constructibilité, avec diminution des hauteurs de 22 à 16 mètres et de l'emprise au sol au sol de 80 % rapporté à la superficie du terrain à 80 % rapporté à la bande principale de 18 mètres, et augmentation des règles de nature en ville, en passant de 15% de pleine terre minimum (+20% de biotope) sur l'ensemble de la surface du terrain à 15% de pleine terre minimum (+20% de biotope) sur la bande principale de 18 mètres et 70% de pleine terre au-delà de la bande principale.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

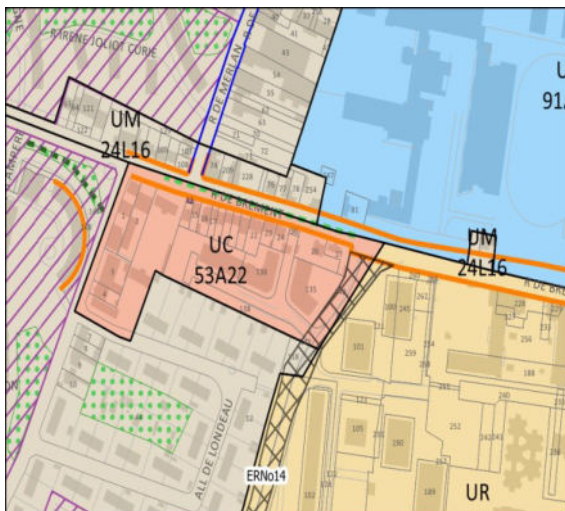
f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

25 . Réduction de la constructibilité de parcelles, par le passage de la zone de centralité (UC) à la zone mixte (UM), sur la rue de Brément.

Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.8, 6.8.a, 6.8.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Mise en cohérence du zonage sur l'ensemble du secteur, avec les secteurs urbains environnants, en réduisant la constructibilité, avec diminution des hauteurs de 22 à 16 mètres et de l'emprise au sol au sol de 80 % rapporté à la superficie du terrain à 80 % rapporté à la bande principale de 18 mètres, et augmentation des règles de nature en ville, en passant de 15% de pleine terre minimum (+20% de biotope) sur l'ensemble de la surface du terrain à 15% de pleine terre minimum (+20% de biotope) sur la bande principale de 18 mètres et 70% de pleine terre au-delà de la bande principale.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

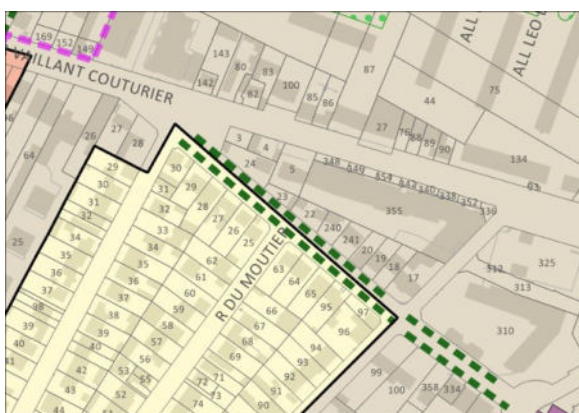
f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

26 . Réduction de la constructibilité de parcelles de tissu pavillonnaire, par le passage de la zone mixte (UM) à la zone pavillonnaire (UH), le long de la rue de Chaâlons

Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.8, 6.8.a, 6.8.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Mise en cohérence du zonage avec le tissu pavillonnaire existant au sein de la rue de Chaâlons afin de garantir sa préservation, à travers la baisse des hauteurs de 16 à 10 mètres et de l'emprise au sol maximale de 80 % dans la bande principale de 18 mètres à 30% sur l'ensemble de la surface du terrain et l'augmentation des règles de nature en ville, en passant de 15% de pleine terre minimum (+20% de biotope) dans la bande principale de 18 mètres et 70% de pleine terre minimum dans la bande secondaire à 50% de pleine terre minimum sur l'ensemble de la surface du terrain

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

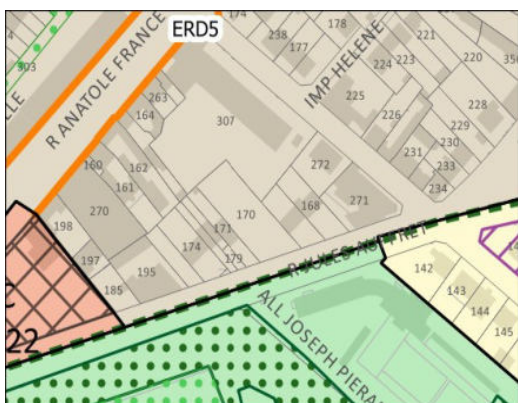
f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

27 . Basculement d'un espace vert présent en zone mixte (UM) afin de l'intégrer en zone d'espace vert urbain (UEv)

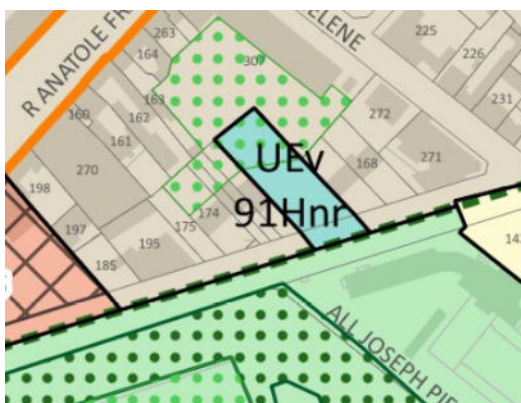
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.8, 6.8.a, 6.8.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Intégration du square Truffaut dans la zone UEv, afin de mettre en cohérence le zonage comme pour l'ensemble des autres espaces verts, squares et parcs de la ville

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

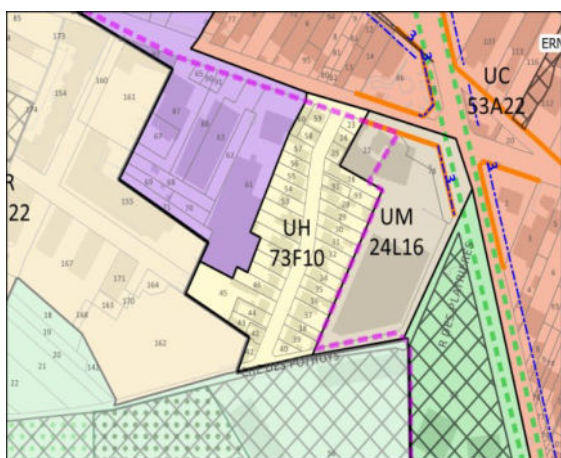
f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

29 . Modification du nom de ce secteur pavillonnaire afin de réajuster l'implantation en limites séparatives avec passage de 3 à 6 mètres si retrait, sur le secteur de la rue Alexandre Ribot

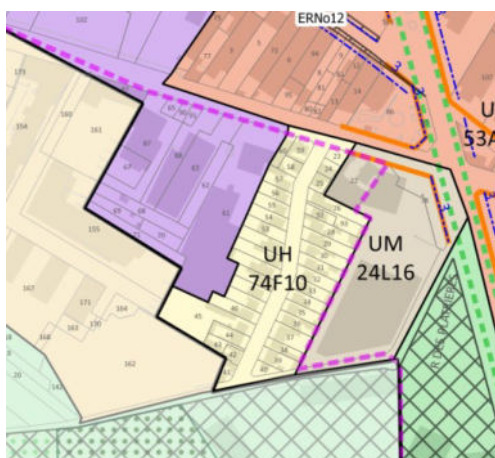
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.8, 6.8.a, 6.8.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Correction d'une erreur matérielle : l'ensemble des zones UH sur la commune de Noisy-le-Sec dispose des mêmes indices (UH74F10). Ce secteur ne constitue pas une exception.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

30 . Modification de la géométrie du zonage sur le secteur de la Cité Merlan selon les limites parcellaires.

Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.8, 6.8.a, 6.8.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Correction d'une erreur matérielle : la limite de zone produit un décroché ne suivant pas la limite parcellaire

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

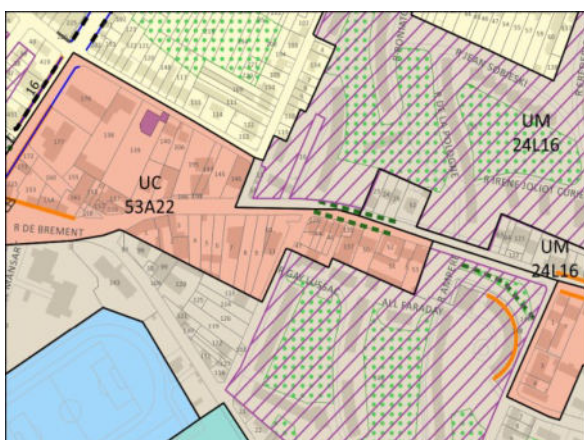
f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

31 . Ajout de linéaires de « commerces et d'activités de services à créer » le long de la rue de Brément entre le rond-point du Général de Gaulle et la rue Merlan

Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.8, 6.8.a, 6.8.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Renforcement et développement de l'animation des pieds d'immeubles le long de cet axe départemental à travers l'ajout de linéaires de commerces et activités de services à créer le long de la rue de Brément

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

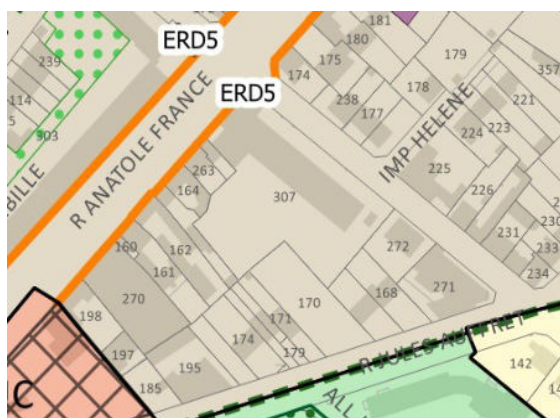
f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

32 . Création d'un nouvel espace paysager protégé, au niveau du cœur d'îlot entre les rues Anatole France, Jules Auffret et Hélène

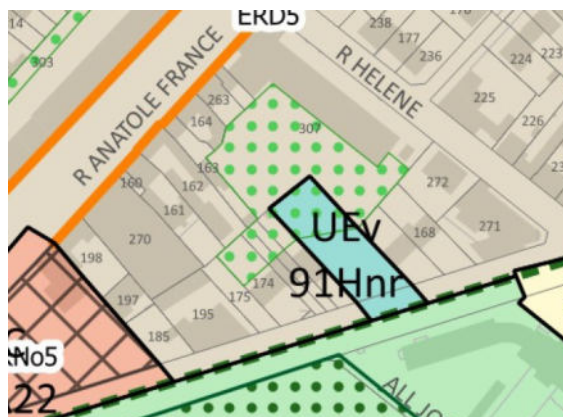
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.8, 6.8.a, 6.8.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de renforcement des continuités écologiques, de lutte contre les îlots de chaleur et de maintien de la perméabilité des sols

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

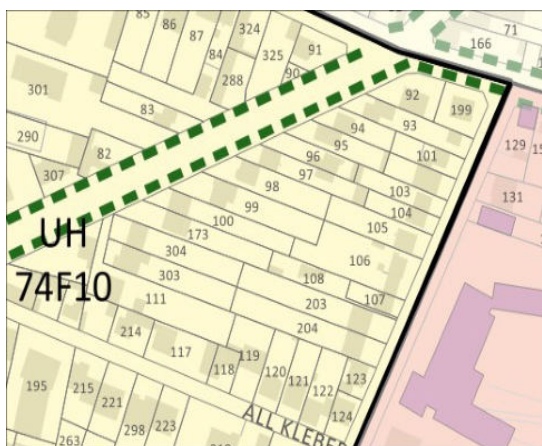
f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

34 . Création d'un nouvel espace paysager protégé, au niveau du cœur d'îlot entre l'avenue d'Alsace Lorraine, l'allée Kléber et la rue du Vieux Moulin

Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.8, 6.8.a, 6.8.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de renforcement des continuités écologiques, de lutte contre les îlots de chaleur et de maintien de la perméabilité des sols

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

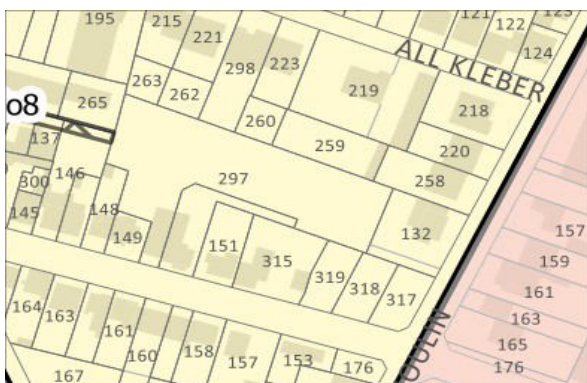
f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

35 . Création d'un nouvel espace paysager protégé au niveau du cœur d'îlot entre l'allée Kléber, la rue du Vieux Moulin et la rue des Deux Gares

Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.8, 6.8.a, 6.8.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de renforcement des continuités écologiques, de lutte contre les îlots de chaleur et de maintien de la perméabilité des sols

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

36 . Extension d'un espace paysager protégé existant, au niveau du cœur d'îlot entre la rue de Romainville et le fort de Noisy

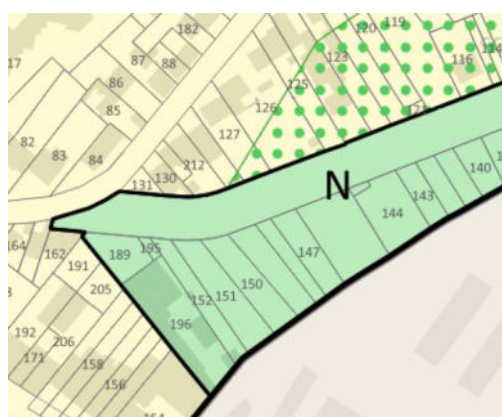
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.8, 6.8.a, 6.8.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de renforcement des continuités écologiques, de lutte contre les îlots de chaleur et de maintien de la perméabilité des sols

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

37 . Extension d'un espace paysager protégé existant, au niveau du cœur d'îlot entre la rue de Romainville et l'Île de Loisirs et de Plein Air de la Corniche des Forts

Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.8, 6.8.a, 6.8.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de renforcement des continuités écologiques, de lutte contre les îlots de chaleur et de maintien de la perméabilité des sols

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

38 . Création d'un nouvel espace paysager protégé, au niveau du cœur d'îlot entre la rue Denfert-Rochereau et l'avenue Marceau

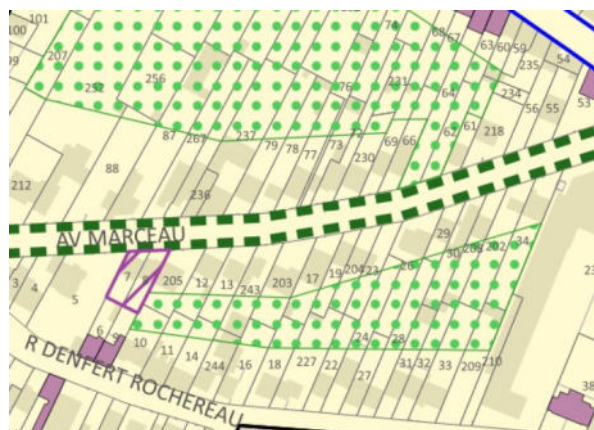
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.8, 6.8.a, 6.8.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de renforcement des continuités écologiques, de lutte contre les îlots de chaleur et de maintien de la perméabilité des sols

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

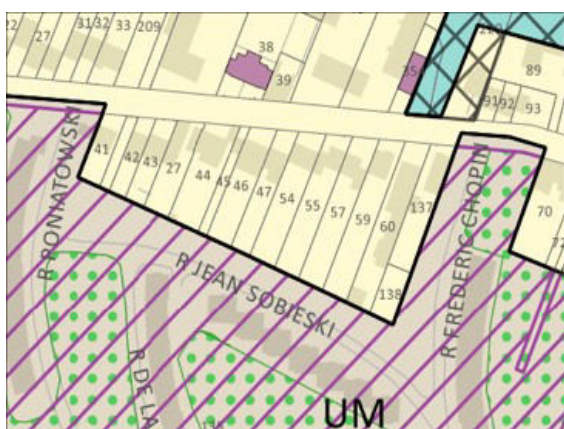
f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

39 . Création d'un nouvel espace paysager protégé, au niveau du cœur d'îlot entre la rue Denfert-Rochereau la rue Jean Sobieski

Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.8, 6.8.a, 6.8.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de renforcement des continuités écologiques, de lutte contre les îlots de chaleur et de maintien de la perméabilité des sols

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

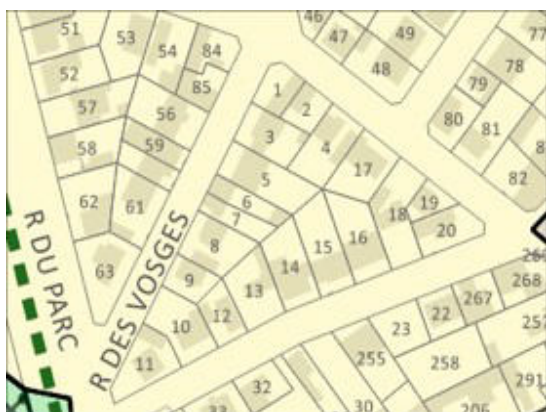
f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

40 . Création d'un nouvel espace paysager protégé, au niveau du cœur d'îlot entre la rue des Vosges, la rue du Jura et la rue Tripier

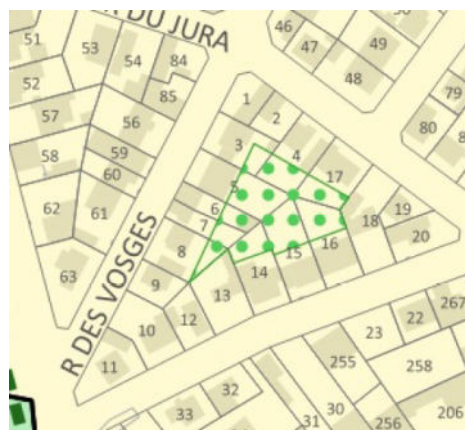
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.8, 6.8.a, 6.8.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de renforcement des continuités écologiques, de lutte contre les îlots de chaleur et de maintien de la perméabilité des sols.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

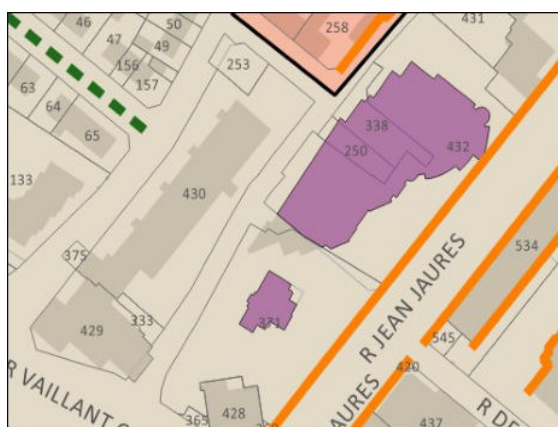
f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

41 . Identification de la partie sud de la médiathèque en tant qu'élément patrimonial

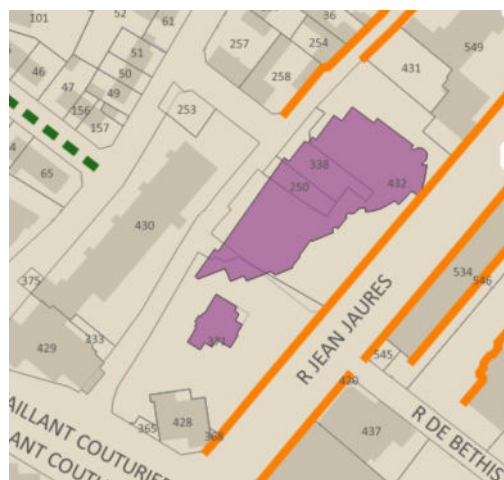
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.8, 6.8.a, 6.8.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Correction d'une erreur matérielle : mise à jour également du plan patrimoine et des dispositions graphiques du règlement – patrimoine bâti, page 135

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

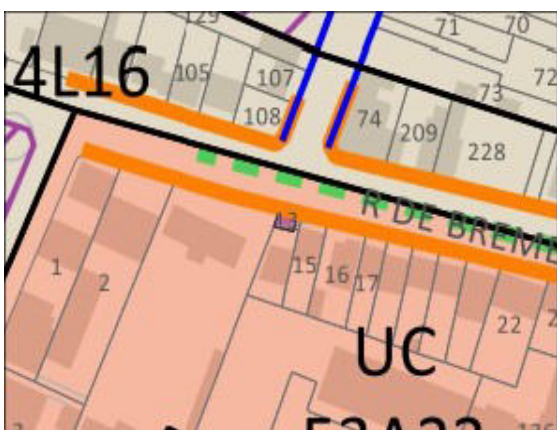
f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

42 . Mise en évidence des éléments patrimoniaux de petite taille sur les plans de zonage (rue de Brément)

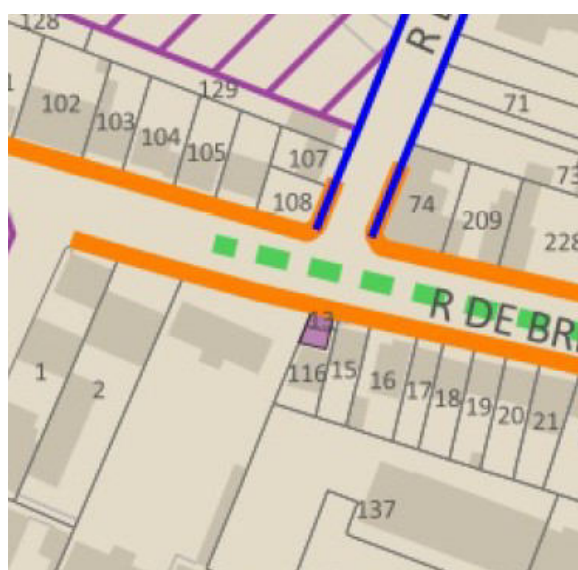
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.8, 6.8.a, 6.8.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Amélioration de la lisibilité des plans de zonage

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

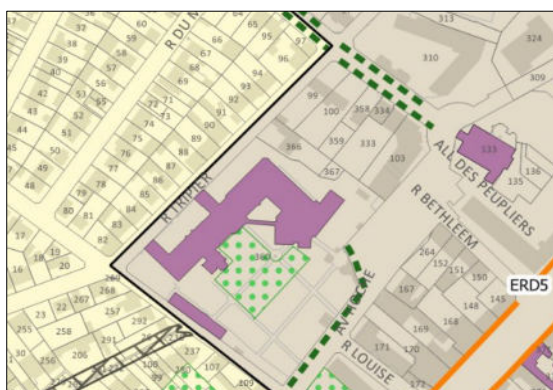
f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

43 . Correction d'une erreur matérielle au niveau de l'EHPAD Sainte Antoine de Padoue, avec mise en cohérence du zonage avec la fiche patrimoniale.

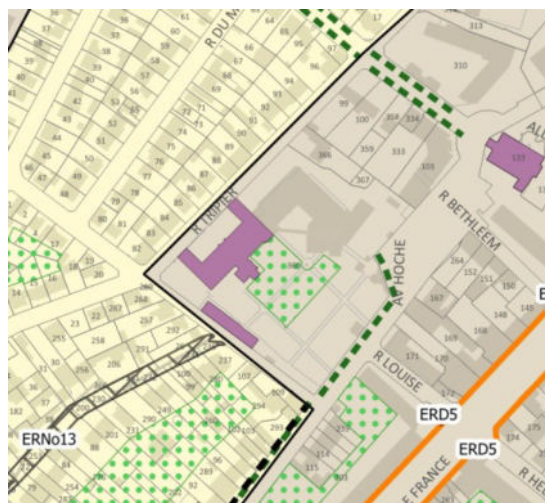
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.8, 6.8.a, 6.8.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Correction d'une erreur matérielle, car la fiche patrimoniale du bâtiment (Pièce 5.2, p.30-31) vise uniquement le bâtiment d'origine, en U, côté rue Tripier en spécifiant les mesures de protection.

Le bâtiment contemporain situé en limite du centre administratif est présent par erreur sur le plan de zonage.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

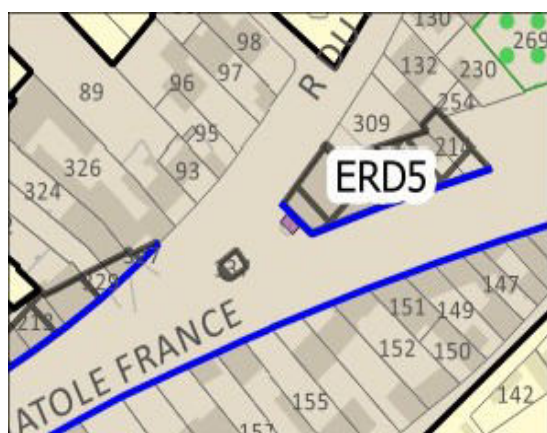
f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

44 . Mise en évidence des éléments patrimoniaux de petite taille sur les plans de zonage (rue Anatole France)

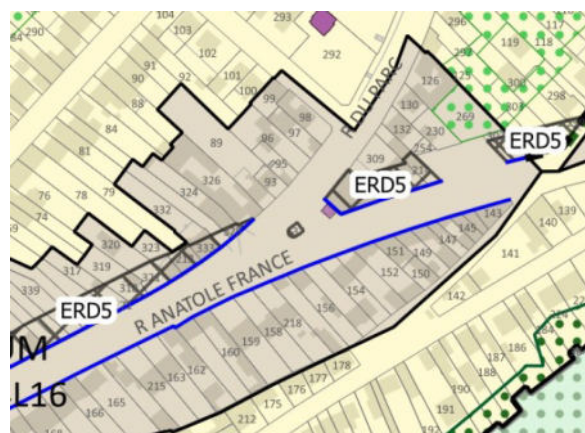
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.8, 6.8.a, 6.8.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Amélioration de la lisibilité des plans de zonage

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

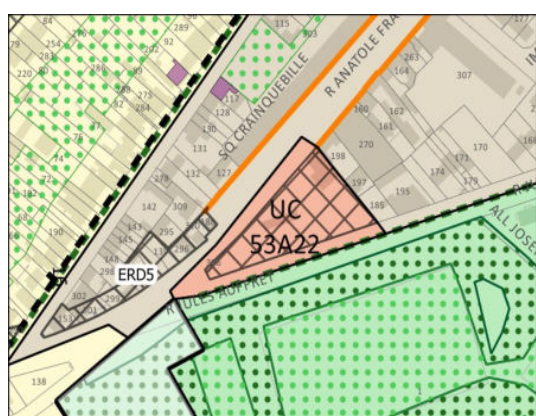
f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

45 . Inscrire l'identifiant de l'ERNo5 sur les plans de zonage

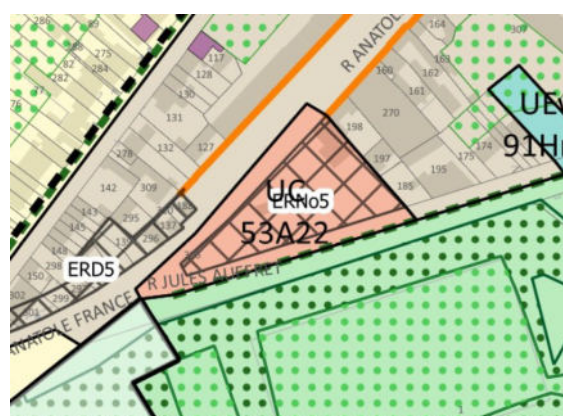
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.8, 6.8.a, 6.8.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Amélioration de la lisibilité des plans de zonage, correction d'une erreur matérielle

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

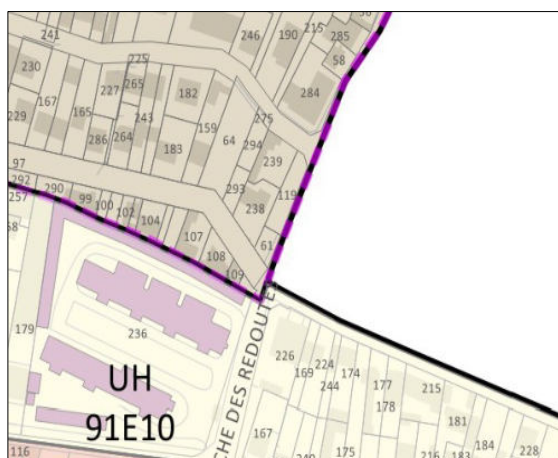
f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

46 . Création d'un nouvel emplacement réservé (ERNo31) pour création d'espace public

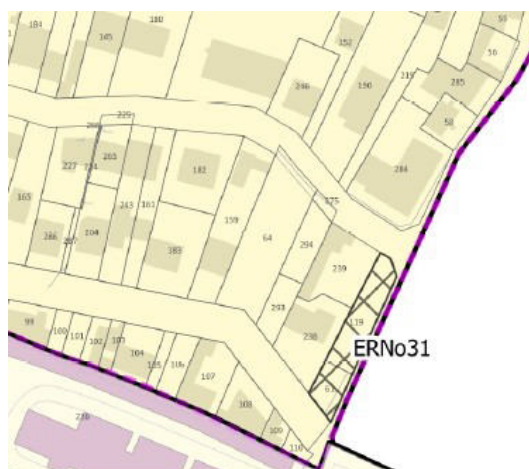
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.8, 6.8.a, 6.8.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Intitulé : ERNo31
Objet : espace public
Commune : Noisy-le-Sec
Description : Création d'espace public
Bénéficiaire : Commune
Surface : 341
Parcelles : BC61, BC119

Justification de la modification demandée :

Opportunité d'élargissement de l'espace public sur deux parcelles non bâties, directement situées aux abords de la future station de la ligne 11 prolongée « La Dhuis

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

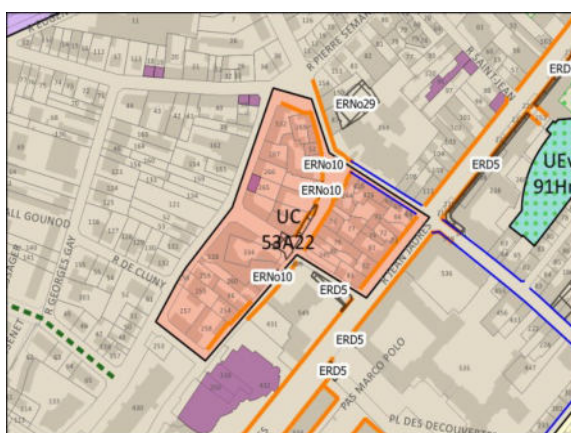
f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

47 . Réduction de la constructibilité des parcelles de la zone de centralité (UC) en les basculant en zone mixte (UM) au sein du secteur Bouquet-Bergeries

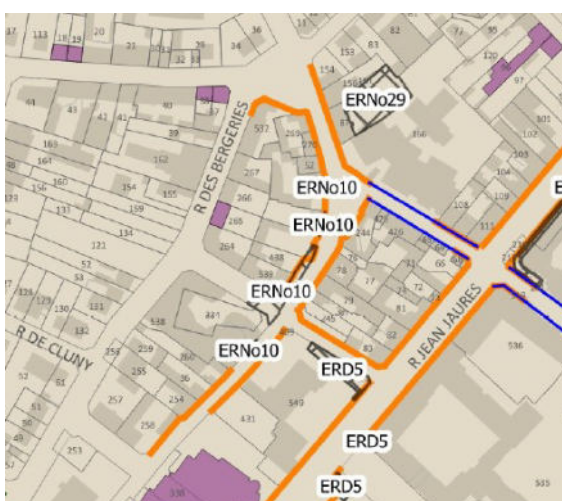
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.8, 6.8.a, 6.8.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Ajustement du zonage permettant une meilleure cohérence et prise en compte du tissu faubourien du secteur à travers la réduction de la hauteur de 22 mètres à 16 mètres ainsi que de l'emprise au sol maximale de 80 % rapporté au terrain à 80 % rapporté à une bande principale de 18 mètres uniquement, afin de conserver des coeurs d'ilots non construits.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

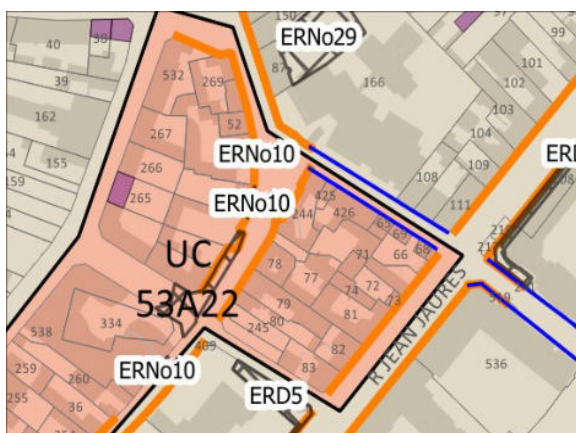
f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

48 . Extension des linéaires de « commerces et d'activités de services à créer » sur le secteur Bouquet Bergeries (place du 8 mai 1945, rue Bouquet, rue Henri Barbusse)

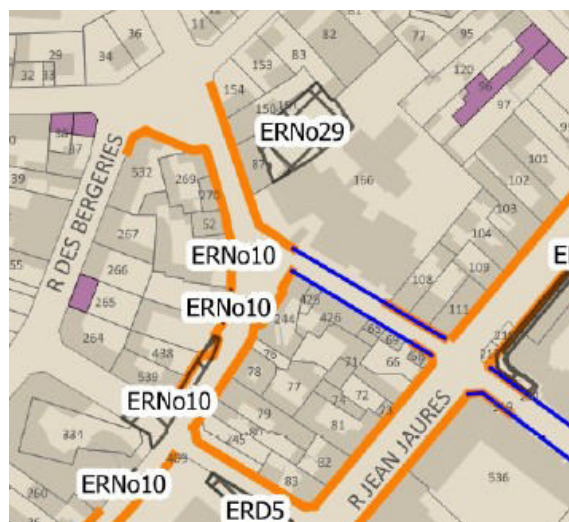
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.8, 6.8.a, 6.8.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Mise en cohérence du linéaire créé avec les activités de commerces et de services déjà existantes sur ce secteur : mise à jour également des dispositions graphiques du règlement – mixité fonctionnelle, pages 116 et 117

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

f. Exposé des changements apportés concernant la commune de Noisy-le-Sec

49 . Modification sur une limite en lien avec le parcellaire de l’emplacement réservé No1.

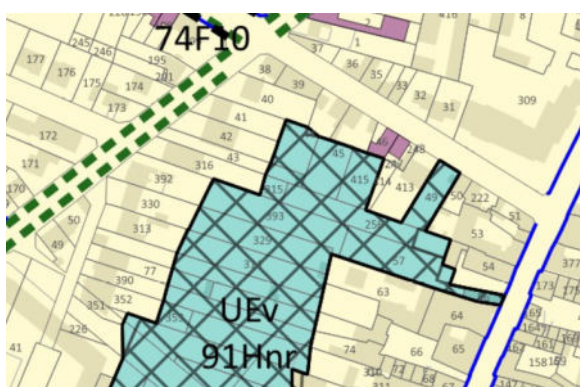
Pièce concernée et numéro :

- Zonage & Emplacements réservés (liste des ER et atlas)
- Plans 6.1, 6.8, 6.8.a, 6.8.b ; 6.15 : P 15, 175, 6.16.

Identification de l’état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Réduction de l’ERNo1 d’environ 24 m² afin de correspondre au découpage cadastral et au foncier maîtrisé par la commune : modification à apporter aux plans de zonage, atlas et listes des emplacements réservés.

g. Exposé des changements apportés concernant la commune de Pantin

Au-delà des justifications suivantes, la modification a été élaborée en veillant à respecter les orientations du PADD et la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux (SDRIF, PDUIF, SRCE, PLD, Trame Verte et Bleue d'Est Ensemble Grand Paris, PLHI, ...).

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

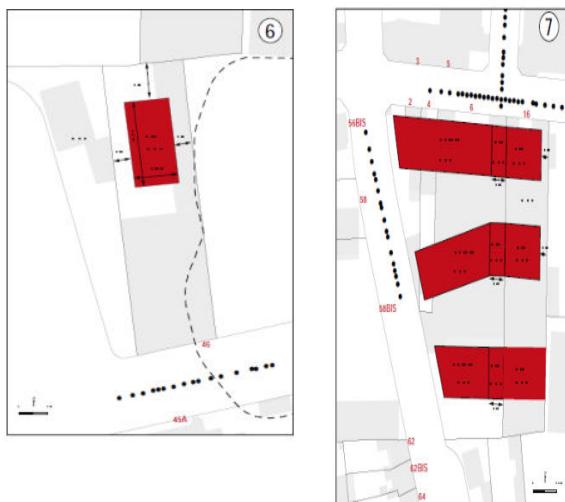
g. Exposé des changements apportés concernant la commune de Pantin

1. Correction d'une erreur matérielle d'affichage du texte sur les plans de volumes alternatifs pages 6 et 7 de deux plans en volumes alternatifs

Pièce concernée et numéro :

- Zonage
- Document 6.9.e, volumes alternatifs Pages 7 et 8

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Correction d'une erreur matérielle, afin d'assurer la lisibilité des chiffres et du texte.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

g. Exposé des changements apportés concernant la commune de Pantin

2. Précision relative au nombre de niveaux applicable à la règle particulière à Pantin le long de certaines voies, pour l'indice b3

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 250

Identification de l'état existant :

Règles particulières :

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

- Une verticale de 17,00 mètres de haut à compter du terrain naturel ;
- Une oblique de 2/1 limitée par une horizontale située à 4,00 mètres de la verticale. 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.

Justification de la modification demandée :

Réajustement de l'indice de hauteur b3, pour lequel le nombre de niveaux est limité à 6 étages (R+6) le long des avenues Jean Lolive et Jean Jaurès, ainsi que du quai de l'Aisne à Pantin. Ce niveau supplémentaire est rendu possible, mais sans modification de la hauteur maximale et du gabarit enveloppe, afin de garantir une cohérence de volumes et de niveaux avec les opérations déjà réalisées.

Proposition de modification en modification 1 :

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.**

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

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

g. Exposé des changements apportés concernant la commune de Pantin

3. Précision relative au nombre de niveaux applicable à la règle particulière à Pantin le long de l'avenue Jaurès, pour l'indice b6

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 255

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.

Proposition de modification en modification 1 :

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.
- **Un nombre de niveaux limité à R + 6.**

Justification de la modification demandée :

Réajustement de l'indice de hauteur b6, pour lequel le nombre de niveaux est limité à 6 étages (R+6) le long de l'avenue Jean Jaurès à Pantin. Ces deux niveaux supplémentaires sont rendus possibles, mais sans modification de la hauteur maximale et du gabarit enveloppe, afin de garantir une cohérence de volumes et de niveaux avec les opérations déjà réalisées.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

g. Exposé des changements apportés concernant la commune de Pantin

4. Précision dans l'écriture de la hauteur appliquée au secteur de plan masse chemin latéral

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 236

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 concernées qui s'appliquent à compter d'une côte de nivellement NGF, sans application d'une oblique de pente.

Proposition de modification en modification 1 :

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.

Justification de la modification demandée :

Autorisation de hauteurs adaptées et variables et non pas d'une hauteur impérative.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

g. Exposé des changements apportés concernant la commune de Pantin

5. Complément de la disposition particulière à la commune de Pantin concernant le mode de calcul de l'emprise au sol en ajoutant les voies privées aux cas des voies ne générant pas de bande de constructibilité principale.

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 52

Identification de l'état existant :

Sur la commune de Pantin

Les voies se finissant en impasse et/ou non maillées avec le réseau viaire ne génèrent pas de bande de constructibilité principale.

Proposition de modification en modification 1 :

Sur la commune de Pantin

Les voies se finissant en impasse et/ou non maillées avec le réseau viaire **ainsi que les voies privées**, ne génèrent pas de bande de constructibilité principale.

Justification de la modification demandée :

Maîtrise du développement des opérations et encadrement de la densification en générant des voies nouvelles participant au maillage global.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

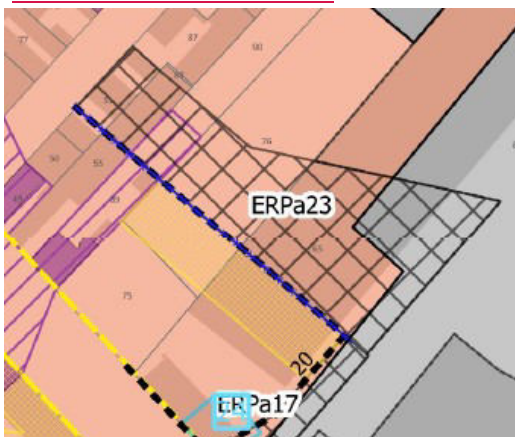
g. Exposé des changements apportés concernant la commune de Pantin

6. Complément des disposition propres aux éléments graphiques linéaires "implantation spécifique au droit d'une emprise publique accueillant des parcs, squares ou jardins publics" et "Filet de hauteur maximale autorisée" afin que dans le cas d'une superposition de ces deux éléments, le dernier niveau de la construction soit traité sous la forme d'un attique.

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 129

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..

Proposition de modification en modification 1 :

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 demandée :

Amélioration de l'intégration des opérations urbaines limitrophes aux parcs, squares et jardins par l'introduction d'un attique

h. Exposé des changements apportés concernant la commune de Romainville

Au-delà des justifications suivantes, la modification a été élaborée en veillant à respecter les orientations du PADD et la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux (SDRIF, PDUIF, SRCE, PLD, Trame Verte et Bleue d'Est Ensemble Grand Paris, PLHI, ...).

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

h. Exposé des changements apportés concernant la commune de Romainville

1. Suppression de la prise en compte du coefficient de biotope à 0.2 pour les revêtements perméables, dans toutes les zones de la commune de Romainville

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 61

Identification de l'état existant :

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
---	--	--	-----

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

Proposition de modification en modification 1 :

Sur **les communes** de Montreuil et de **Romainville**
Le type de surface n°1 n'est pas comptabilisé dans le calcul du coefficient de biotope.

Justification de la modification demandée :

Le coefficient de biotope de 0,2 permet de valoriser certains types de surface végétalisés mais au vu de certains projets présentés à l'instruction sur la commune de Romainville, en dynamique de forte mutation urbaine, il ne semble pas présenter assez de qualité environnementale et de pérennité dans les projets par rapport aux autres type de surface. Afin d'augmenter l'ambition environnementale des projets et de sa dimension paysagère et la durabilité du projet, il est souhaité que les revêtements perméables ne soient pas comptabilisés dans le coefficient de biotope

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

h. Exposé des changements apportés concernant la commune de Romainville

2. Elargissement de la disposition des Lilas sur la commune de Romainville sur les distances à respecter entre façades d'un même bâtiment à destination d'habitation de plus d'un logement, au regard de tissus urbains et de trame parcellaire inscrits dans la même dynamique sur ces deux communes.

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 195

Identification de l'état existant :

Sur la commune des Lilas

Les règles de distance entre constructions non contiguës s'appliquent aussi en cas de contiguïté, aux façades et vues en vis-à-vis des bâtiments d'habitation de plus de 1 logement.

Proposition de modification en modification 1 :

Sur **les communes** des Lilas et de **Romainville**

Les règles de distance entre constructions non contiguës s'appliquent aussi en cas de contiguïté, aux façades et vues en vis-à-vis des bâtiments d'habitation de plus de 1 logement.

Justification de la modification demandée :

Amélioration de la qualité d'usage des logements dans les bâtiments d'habitat collectif pour éviter des morceaux de bâtis limitant de manière démesurée l'ensoleillement des logements, et créant des espaces de promiscuité non souhaitables pour les occupants des logements.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

h. Exposé des changements apportés concernant la commune de Romainville

3. Réduction de la constructibilité par la suppression d'une exception communale qui permet de prévoir un comble, en plus de la hauteur maximale autorisée, pour repasser au principe général de hauteur en zones centrale (UC), de mixité (UM) de renouvellement (UR) et pavillonnaire (UH)

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Pages 245-246

Identification de l'état existant :

"Sur la commune de Romainville

Pour l'indice de hauteur 10 • La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres maximum à l'égout et à 12 mètres maximum en cas de combles ; • Le nombre de niveaux est limité à R+2+ combles maximum.

Pour l'indice de hauteur 13 • La hauteur des constructions est limitée à 13 mètres maximum à l'égout et à 15 mètres maximum en cas de combles. • Le nombre de niveaux est limité à R+3+ combles maximum"

Proposition de modification en modification 1 :

Sur la commune de Romainville

Pour l'indice de hauteur 10

- La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres maximum ;
- Le nombre de niveaux est limité à R+2 maximum.

Pour l'indice de hauteur 13

- La hauteur des constructions est limitée à 13 mètres maximum ;
- Le nombre de niveaux est limité à R+3 maximum.

Justification de la modification demandée :

L'analyse des projets développés avec ce gabarit de combles supplémentaires montre que cela revient dans la majeure partie des cas à produire une surdensité par rapport au tissu environnant, que ce soit dans le tissu pavillonnaire où deux étages sont suffisants pour permettre un habitat individuel, ou dans les tissus mixtes et de centre-ville où les hauteurs moyennes existantes sont plus basses.

L'objectif est donc de revenir dans la disposition générale en matière de hauteur et de nombre de niveaux.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

h. Exposé des changements apportés concernant la commune de Romainville

4. Interdiction de la destination « Commerces et activités de services » dans le secteur de projet UPRo 3e de la Zone d'Aménagement Concertée de l'Horloge, correspondant au secteur Biocitech voisin du Paddock Paris, pour favoriser l'implantation d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Pièce concernée et numéro :

- Règlement Page 404

Identification de l'état existant :

Artisanat et commerce de détail
Autorisé au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d, UPRo3e
Interdit Néant

Restauration
Autorisé au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d, UPRo3e
Interdit Néant

Commerce de gros
Autorisé au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d, UPRo3e
Interdit Néant

Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
Autorisé au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d, UPRo3e
Interdit Néant

Hébergement hôtelier et touristique
Autorisé au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d, UPRo3e
Interdit Néant

Cinéma
Autorisé au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d, UPRo3e
Interdit Néant

Proposition de modification en modification 1 :

Artisanat et commerce de détail
Autorisé au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d
Interdit **UPRo3e**

Restauration
Autorisé au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d
Interdit **UPRo3e**

Commerce de gros
Autorisé au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d
Interdit **UPRo3e**

Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
Autorisé au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d
Interdit **UPRo3e**

Hébergement hôtelier et touristique
Autorisé au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d
Interdit **UPRo3e**

Cinéma
Autorisé au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d
Interdit **UPRo3e**

Justification de la modification demandée :

La zone UPRo3e est située dans la ZAC de l'Horloge, entre la zone UPRo3a occupée en partie par le centre commercial Paddock Paris, et une zone UA contenant notamment le parc d'activités Biocitech.

Afin de développer une zone d'emploi diversifiée, et compte tenu des surfaces d'activités commerciales de type city-outlet et de services à proximité déjà importantes sur la zone, la ville ne souhaite pas augmenter davantage ce type de destinations à cet endroit, mais plutôt privilégier le développement de commerces de proximité directement sur l'espace public et notamment le long de l'avenue Gaston Roussel.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

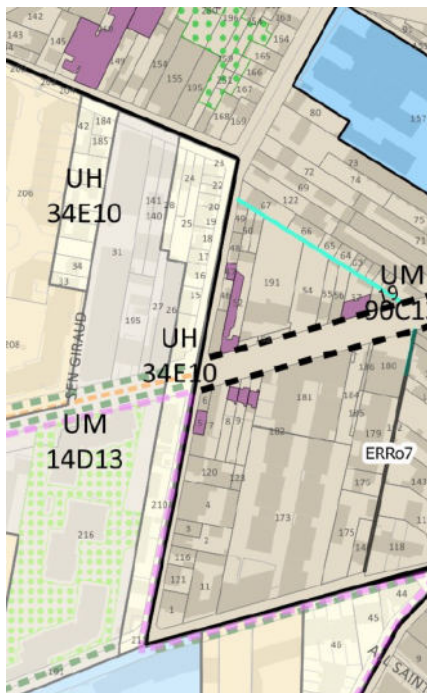
h. Exposé des changements apportés concernant la commune de Romainville

5. Réduction de constructibilité d'un secteur pavillonnaire en le basculant d'un zonage mixte (UM) à un zonage pavillonnaire (UH), au niveau de la rue de la liberté, en articulation avec les formes urbaines autorisées sur la commune limitrophe des Lilas

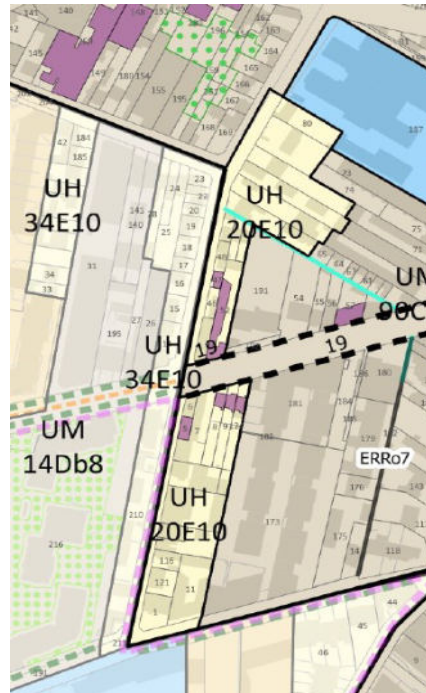
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.10, 6.10.a, 6.10.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Réduction d'une partie de la zone mixte (UM90C13), correspondant à un tissu urbain essentiellement pavillonnaire, au profit de la zone pavillonnaire (UH20E10), pour préserver le tissu pavillonnaire existant sur un secteur en forte tension immobilière et en cohérence avec le tissu urbain de la commune limitrophe des Lilas.

Cela implique principalement :

- une réduction de l'emprise au sol autorisée, de 60% à 40%
- une augmentation de la pleine terre minimale demandée, de 25% (+10% de biotope) à 40%
- une réduction de la hauteur maximale autorisée de 13 mètres à 10 mètres.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

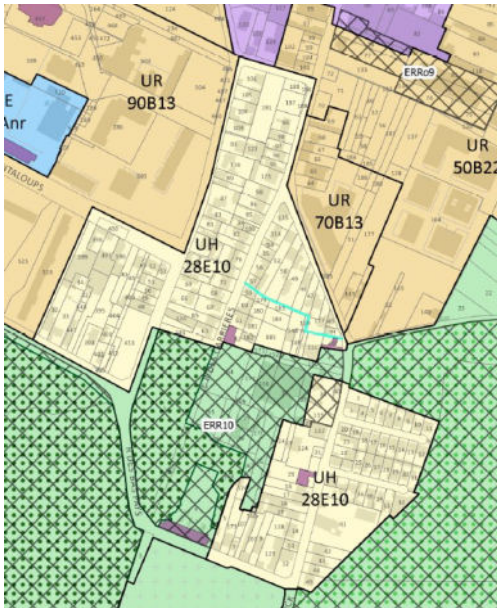
h. Exposé des changements apportés concernant la commune de Romainville

6. Instauration d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) "Bas-pays"

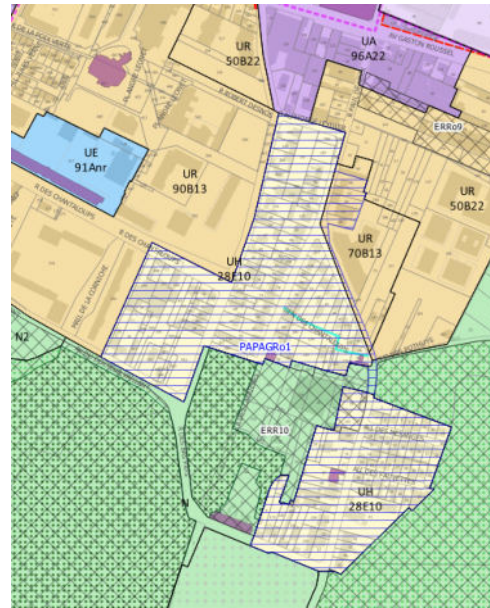
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1 et 6.10 et liste 6.15

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



 Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global
(au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme)

Seules sont autorisées les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes dans la limite de 50 m² de Surface de Plancher.
La date de levée de cette servitude sur Romainville est fixée au 1er juin 2025 pour les 4 secteurs : Bas-pays, Centre ville - Carnot, 3 communes - Kéroulret et Ormes - Chemin Vert

Justification de la modification demandée :

Le PAPAG "Bas-pays" permet de préserver l'évolution de ce secteur pendant la durée de la définition des orientations et évolutions souhaitables, en lien avec l'arrivée future de la ligne 11 du métro et le futur redimensionnement de la station "Bobigny/Pantin Raymond Queneau", et donc de répondre aux objectifs du PADD d'articulation temporelle entre l'arrivée de transports collectifs structurants et les mutations urbaines

Le secteur en question représente une superficie de 5,7 hectares. Il est en zone UH du plan de zonage du PLUi.

Le périmètre d'attente proposé pour le secteur des Bas-Pays est à proximité immédiate de la ZAC de l'Horloge pour laquelle des études urbaines, tant de programmation que de maîtrise d'œuvre urbaine, ont été lancées à la fin de l'année 2021 et sont actuellement en cours. Ces études ont pour objectifs de faire un état des lieux des réalisations survenues à ce jour dans ce quartier de Romainville et de redéfinir les orientations du projet urbain avec un enjeu d'assurer une plus grande perméabilité entre le bas-pays et le plateau. L'intégration du quartier Parat dans cette dynamique apparaît également centrale dans les réflexions à venir.

Les bureaux d'études Alphaville et Atelier Ruelle ont ainsi été missionnés par l'aménageur Sequano en 2021 et vont travailler sur ce secteur durant toute l'année 2022, notamment au sujet des continuités de déplacement pour définir un urbanisme apaisé intégrant la topographie du site.

Le périmètre d'attente des Bas-Pays proposé est également à l'interface entre cette zone de projet et le plateau de Romainville. Il est positionné sur une zone topographique spécifique de coteau, au pied de la Corniche des Forts composée de plusieurs parties accessibles au public. Un protocole d'ORE (Obligations Réelles Environnementales) a par ailleurs été signé en 2021 entre les différentes collectivités propriétaires et gestionnaires de ces espaces afin de préserver la zone boisée existante. Un enjeu de définition des conditions de continuité écologiques de ce site à proximité d'espaces naturels protégés émerge donc de cette position particulière dans la ville

Ce PAPAG interdit toute nouvelle construction ou extension de constructions existantes dans la limite de 50m² de surface de plancher, et il sera levé en date du 1er juin 2025.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

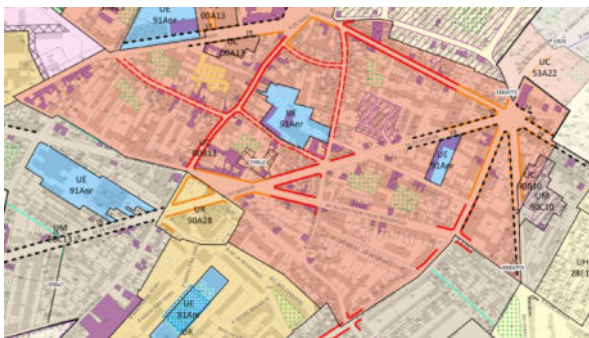
h. Exposé des changements apportés concernant la commune de Romainville

7. Instauration d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) "Centre-ville - Carnot"

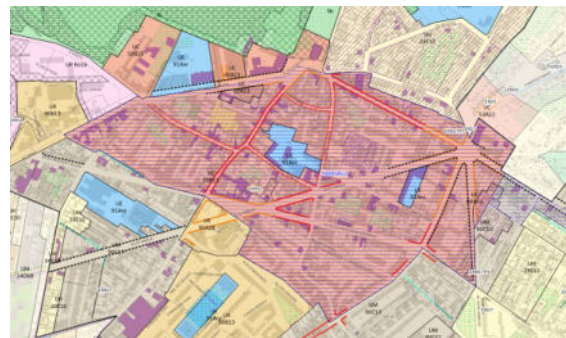
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1 et 6.10 et liste 6.15

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



 Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global
(au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme)

Seules sont autorisées les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes dans la limite de 50 m² de Surface de Plancher.
La date de levée de cette servitude sur Romainville est fixée au 1er juin 2025 pour les 4 secteurs : Bas-pays, Centre-ville - Carnot, 3 communes - Kérautret et Ormes - Chemin Vert

Justification de la modification demandée :

Une étude urbaine en concertation avec les populations étant en cours sur ce secteur, le PAPAG "Centre-ville - Carnot" permet de préserver l'évolution de ce secteur pendant la durée de la définition des orientations et évolutions souhaitables, en lien avec l'arrivée future de la ligne 11 du métro et de la ligne 1 du tramway, et donc de répondre aux objectifs du PADD d'articulation temporelle entre l'arrivée de transports collectifs structurants et les mutations urbaines

Le secteur en question s'étend sur une superficie de 27.5 hectares. Il est en zone UC du plan de zonage du PLUi. Cette zone correspond au centre ancien de Romainville, composé du tracé de voirie historique desservant les différents quartiers de la commune. Les voies de ce secteur sont majoritairement peu larges, avec des gabarits de bâtiments anciens du 19e et 20e siècle de deux étages. Le développement urbain que la commune a connu ces dernières années a apporté des constructions contemporaines permettant de renouveler le tissu bâti et de densifier le centre autour de trois principaux pôles que sont la place du marché, la place Carnot, et la mairie. Un certain nombre de bâtiments répertoriés dans le volet patrimonial du PLUi figurent dans cet endroit de la ville. Ce secteur est également concerné par l'arrivée des transports en commun structurants du territoire que sont le prolongement de la ligne 11 du métro, et le prolongement du Tramway T1. Ces nouvelles infrastructures induisent de fortes mutabilités des terrains dont les conditions d'évolution sont à définir en lien avec la problématique de préservation et valorisation patrimoniale du centre-ville.

Plusieurs études sont actuellement à l'oeuvre par Est Ensemble sur ces questions de développement autour des axes de transports (étude aux abords du T1 entre Noisy, Romainville et Montreuil) et ces enjeux patrimoniaux (étude patrimoniale à l'échelle du Territoire).

Ce PAPAG interdit toute nouvelle construction ou extension de constructions existantes dans la limite de 50m² de surface de plancher, et il sera levé en date du 1er juin 2025.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

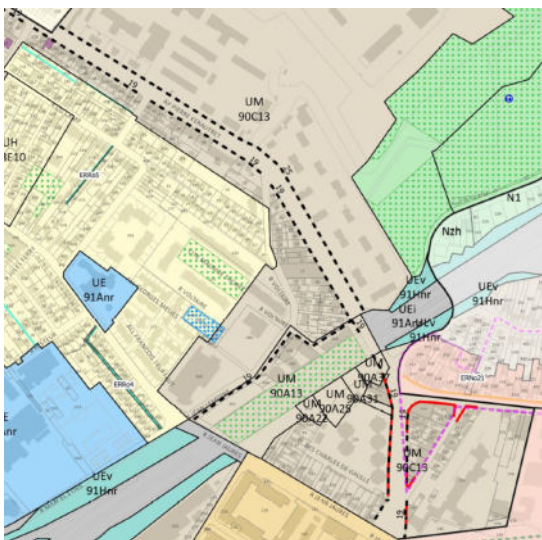
h. Exposé des changements apportés concernant la commune de Romainville

8. Instauration d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) "3 communes - Kerautret"

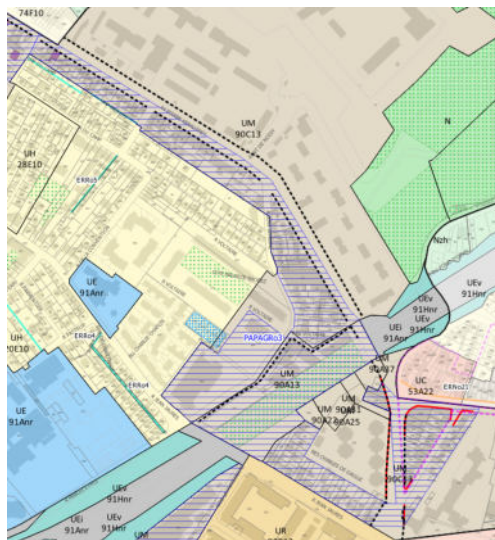
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1 et 6.10 et liste 6.15

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global
(au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme)

Seules sont autorisées les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes dans la limite de 50 m² de Surface de Plancher.

La date de levée de cette servitude sur Romainville est fixée au 1er juin 2025 pour les 4 secteurs : Bas-pays, Centre ville - Carnot, 3 communes - Kerautret et Ormes - Chemin Vert

Justification de la modification demandée :

Le PAPAG "3 communes Kerautret" permet de préserver l'évolution de ce secteur pendant la durée de la définition des orientations et évolutions souhaitables, en lien avec l'arrivée future de la ligne 11 du métro, et donc de répondre aux objectifs du PADD d'articulation temporelle entre l'arrivée de transports collectifs structurants et les mutations urbaines

Le secteur en question représente une superficie de 7.4 hectares. Il est en zone UM du plan de zonage du PLUi.

Le périmètre d'attente proposé relie la place Carnot du centre-ville au quartier des trois communes, en limite avec Noisy-le-Sec et Montreuil à l'Est de Romainville. Il correspond principalement à l'axe du boulevard Pierre Kerautret et de la route de Montreuil, pour lesquels une structuration urbaine apparaît nécessaire du fait des fortes mutabilités observées. La définition des volumétries des espaces bâtis apparaît comme un enjeu important pour concevoir les caractéristiques du futur front urbain amené à devenir une zone d'interface entre deux polarités du territoire. Cet axe a également été identifié comme une zone de corridor écologique, à proximité du Fort de Noisy catégorisé zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique. La préservation de ces caractéristiques environnementales nécessite donc de réfléchir aux conditions de développement compatibles avec cette thématique.

Ce PAPAG interdit toute nouvelle construction ou extension de constructions existantes dans la limite de 50m² de surface de plancher, et il sera levé en date du 1er juin 2025.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

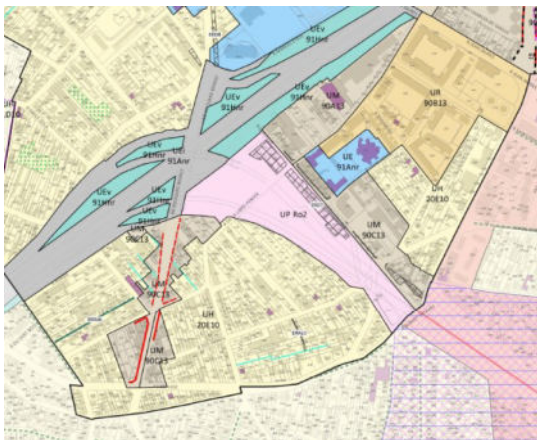
h. Exposé des changements apportés concernant la commune de Romainville

9. Instauration d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) "Ormes - Chemin vert"

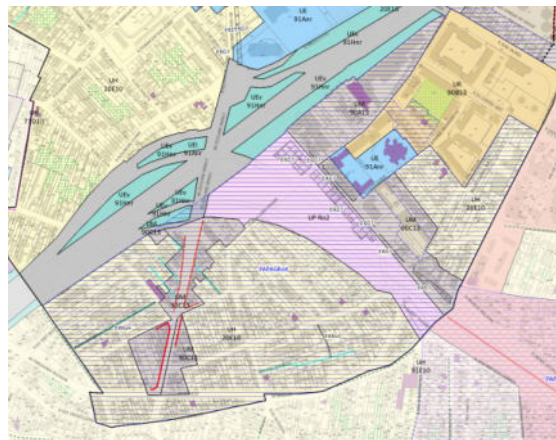
Pièce concernée et numéro :

- Zonage et liste zonage Plans 6.1 et 6.10 et liste 6.15

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



 Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme)

Seules sont autorisées les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes dans la limite de 50 m² de Surface de Plancher.

La date de levée de cette servitude sur Romainville est fixée au 1er juin 2025 pour les 4 secteurs : Bas-pays, Centre ville - Carnot, 3 communes - Méroux et Ormes - Chemin Vert

Justification de la modification demandée :

Une étude urbaine en concertation avec les populations étant en cours sur ce secteur, le PAPAG "Ormes - Chemin Vert" permet de préserver l'évolution de ce secteur pendant la durée de la définition des orientations et évolutions souhaitables, en lien avec l'arrivée future de la ligne 11 du métro et de la ligne 1 du tramway, et donc de répondre aux objectifs du PADD d'articulation temporelle entre l'arrivée de transports collectifs structurants et les mutations urbaines

Le secteur en question s'étend sur une superficie de 27.6 hectares. Il comprend des zones diverses du règlement graphique du PLUi : principalement UH mais également UM et UP Ro2 (abond du futur T1).

Le périmètre d'attente proposé est directement concerné par les aménagements induits par le prolongement du tramway T1. Les travaux de démolition des anciennes infrastructures autoroutières de l'A186 ont fait émerger de vastes emprises amenées à muter dans les prochaines années. Une nouvelle passerelle urbaine relie l'axe Henri Barbusse aux quartiers des Ormes et Chemin vert, transformant l'accessibilité de ces quartiers avec le reste de la commune. Cette reconfiguration du quartier via de nouvelles infrastructures viaires va conduire à des mutabilités importantes dont il convient de définir les conditions d'évolutions. Cela va notamment générer une modification du parcellaire et entraîner des impacts sur les équipements de proximité et les besoins pour la commune. Le projet d'aménagement du secteur nécessite donc la définition du niveau de constructibilité adéquat autour d'un axe de transport en commun structurant, mais aussi d'aménités offertes aux habitants actuels et futurs, et au cadre de vie pour la population en matière de nature en ville et d'équipements.

Une étude urbaine actuellement menée par Est Ensemble prend en considération ce secteur dit "de l'échangeur" pour réfléchir aux mutations à venir dans le quartier.

Ce PAPAG interdit toute nouvelle construction ou extension de constructions existantes dans la limite de 50m² de surface de plancher, et il sera levé en date du 1er juin 2025.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

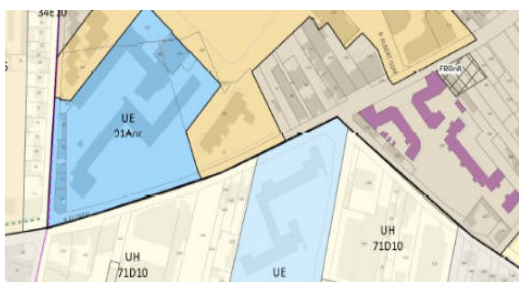
h. Exposé des changements apportés concernant la commune de Romainville

10. Ajustement d'un secteur UE dans le quartier Cachin, pour ajouter, dans la partie est du périmètre existant, une crèche départementale et supprimer, dans la partie ouest du périmètre existant, des maisons rue Saint-Germain en les basculant en zone pavillonnaire UH20E10

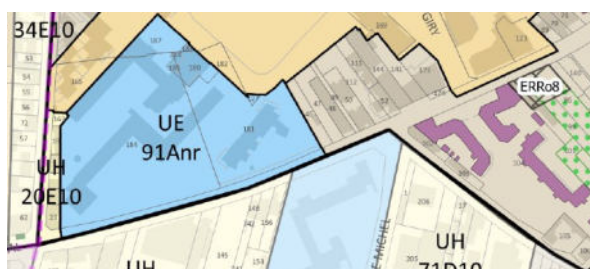
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.10 et 6.10.b

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Adaptation du zonage au tissu existant de part et d'autre de la zone UE

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

h. Exposé des changements apportés concernant la commune de Romainville

11. Ajout d'une légende sur le plan de zonage nord 6.10a, concernant le « linéaire actif à protéger »

Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plan 6.10.a

Identification de l'état existant :

MIXITÉ FONCTIONNELLE À PROTÉGER OU À DÉVELOPPER
(au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme)

— Linéaire actif à créer

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

Proposition de modification en modification 1 :

MIXITÉ FONCTIONNELLE À PROTÉGER OU À DÉVELOPPER
(au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme)

— Linéaire actif à créer

--- Linéaire actif à protéger

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

Justification de la modification demandée :

Correction d'une erreur matérielle

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

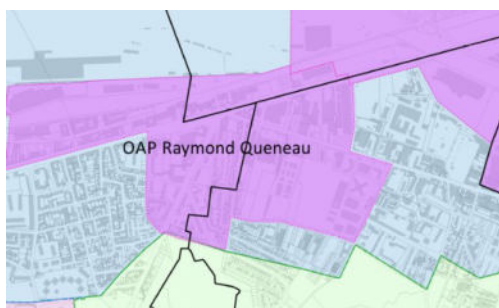
h. Exposé des changements apportés concernant la commune de Romainville

12. Intégration des parcelles Fareva et lots D1-D2-D3 dans le périmètre de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation sectorielle intercommunale Raymond Queneau et au sein des plans de zonage, en reprenant tout le grisé et tous les pointillés verts.

Pièce concernée et numéro :

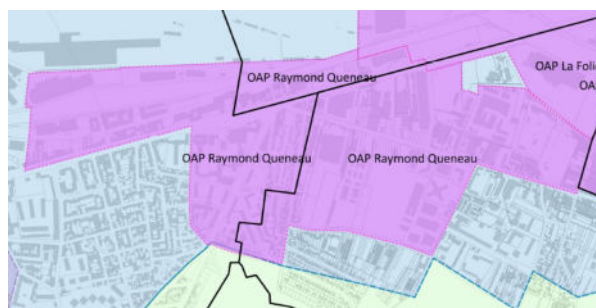
- Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle intercommunale
- 4.3. P 30, 6.1; 6.10, 6.10.a, 6.14

Identification de l'état existant :



Limites actuelles de l'OAP

Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Correction d'erreur matérielle relative aux limites de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Le périmètre de l'OAP est étendu afin d'intégrer les îlots comportant des orientations au titre de l'OAP Raymond Queneau.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

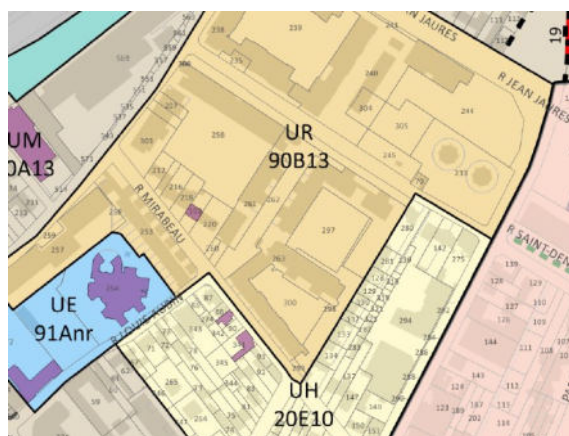
h. Exposé des changements apportés concernant la commune de Romainville

14. Création d'un nouvel espace paysager protégé "grandes résidences"

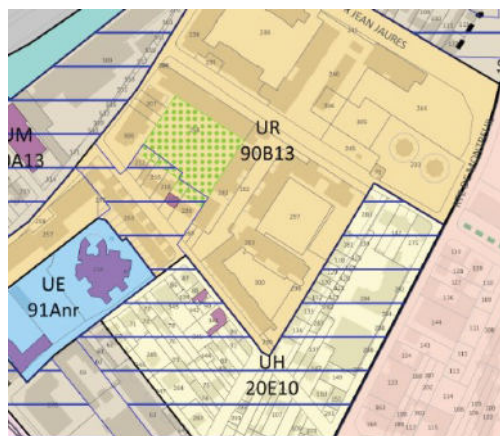
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.1, 6.10, 6.10.a, 6.10.b..

Identification de l'état existant :



Proposition de modification en modification 1 :



Justification de la modification demandée :

Objectif de préservation des cœurs d'îlots, de renforcement des continuités écologiques, de lutte contre les îlots de chaleur et de maintien de la perméabilité des sols

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

h. Exposé des changements apportés concernant la commune de Romainville

15. Correction d'une erreur matérielle

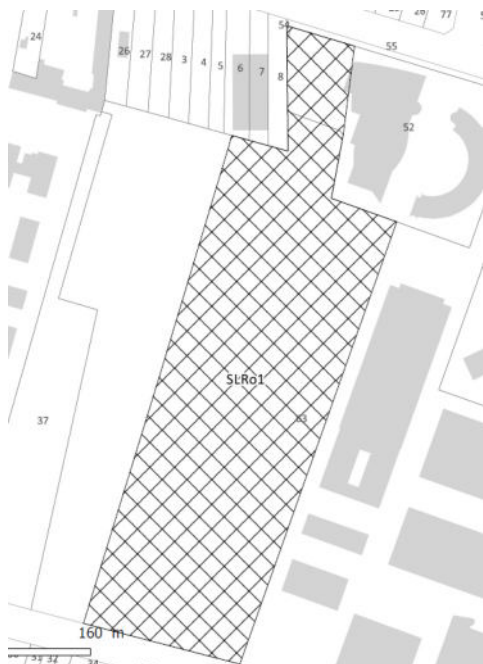
Pièce concernée et numéro :

- Zonage Plans 6.10, 6.10.a, 6.10.b.
- Atlas des ER 6.16

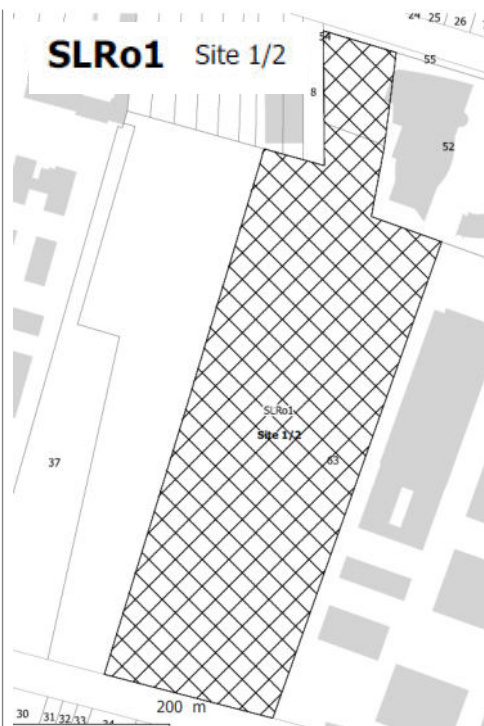
Identification de l'état existant :

Proposition de modification en modification 1 :

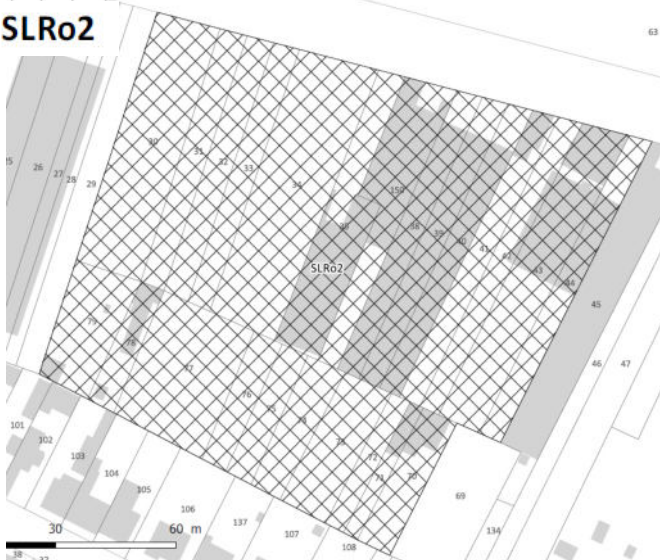
SLRo1



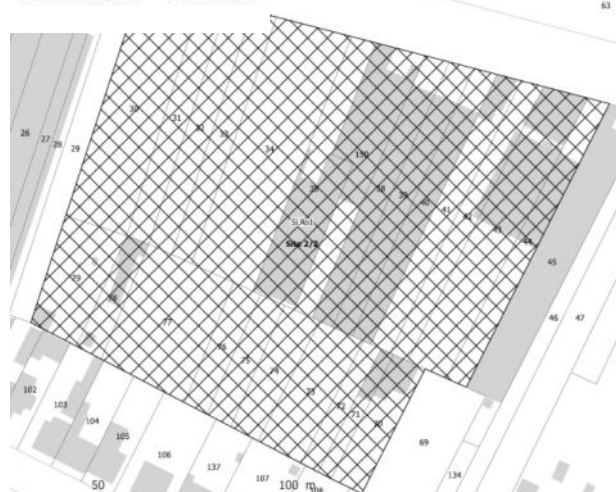
SLRo1 Site 1/2



SLRo2



SLRo1 Site 2/2



Justification de la modification demandée :

L'étiquetage de la servitude de localisation SLRo1 est rectifiée : il s'agit en effet d'une même servitude de localisation scindée en deux parties et non deux servitudes de localisation différentes.