

Dossier de présentation des évolutions à l'étude dans le cadre de la modification simplifiée 1 (2020) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Est Ensemble

1. Identification de la personne publique responsable

Etablissement public territorial Est Ensemble

Direction Aménagement et Déplacements

100 avenue Gaston Roussel

93232 ROMAINVILLE CEDEX

Chef de projet : Charles OTT (charles.ott@est-ensemble.fr)

2. Caractéristiques principales de la procédure

La procédure de modification simplifiée d'un PLU ou d'un PLUi a son champ d'application défini par les articles L153-41 et L151-28 du code de l'urbanisme, à savoir :

- Augmentation des possibilités de construction inférieure ou égale à 20% rapportée à la zone concernée
- Rectification d'erreur matérielle
- Modifications autres que la majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan, que la diminution des possibilités de construire et que la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

La procédure d'une modification simplifiée se déroule en application des articles L153-45 à L153-48 et L153-37 du code de l'urbanisme.

Elle suppose la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLUi durant un mois. A l'issue de cette mise à disposition, le projet, éventuellement modifié en fonction des observations émises est approuvé par le conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble.

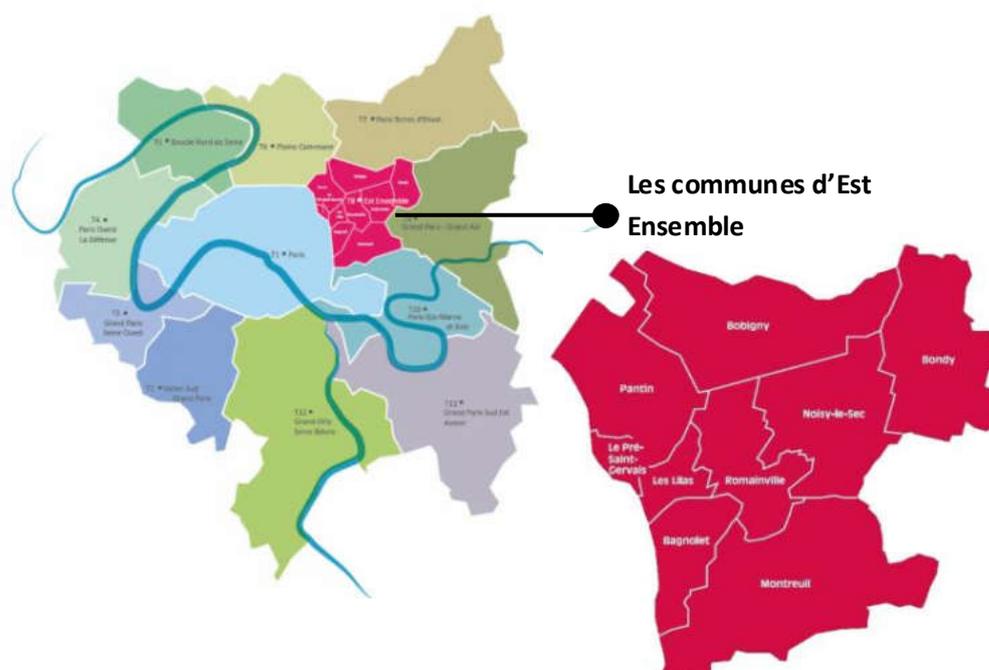
La présente consultation relative au dossier de présentation des modifications à l'étude dans le cadre de la modification simplifiée 2020 (ou modification simplifiée 1) du PLUi d'Est Ensemble se fait en application de la décision n°400420 du 19 juillet 2017 du Conseil d'Etat, au titre de la saisine au cas par cas de l'autorité environnementale, concernant l'évaluation environnementale des évolutions projetées.

Elle précède la finalisation du dossier de projet de modification simplifiée 2020 (ou modification simplifiée 1) du PLUi d'Est Ensemble et sa mise à disposition au public.

3. Présentation du choix de la procédure de modification simplifiée

3.1 Caractéristiques générales du territoire

Est Ensemble Grand Paris, est un Etablissement Public Territorial de la Métropole du Grand Paris. Il est issu de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble créée en 2010. Il regroupe 9 communes de l'est parisien situées en première couronne : Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville. L'EPT rassemble 425 000 habitants et 165 000 emplois. Territoire en croissance situé au cœur de la Métropole parisienne, Est Ensemble est un acteur-clé du développement francilien. Il s'agit d'un territoire fortement urbanisé, au passé industriel, en plein renouvellement urbain.



Chiffres clés

9 villes
3 850 hectares
165 000 emplois
99% de TPE
13 000 habitants/km²
182 000 logements
3 lignes de tramway (T1, T3b et T4)
5 lignes de métro (5, 7, 9 et 11)
1 ligne de RER (E)
11 quartiers faisant l'objet de projets de rénovation urbaine
3 grands projets de territoire

3.2 Grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

	Est Ensemble : vers une ville renaturée de qualité pour tous	Est Ensemble : l'humain et le vivre ensemble au cœur du projet	Est Ensemble : l'héritage, la résilience et la transition écologique comme moteurs d'une évolution maîtrisée
 Populations Logements Equipements Densités	Affirmer les mixités fonctionnelles et les diversités des formes d'habitat (diversités urbaine et de l'habitat, intégration urbaine et renouvellement urbain, mixité fonctionnelle et vie urbaine)	Répondre qualitativement aux besoins des populations et favoriser leurs mixités (qualité de l'habitat, mixité sociale et générationnelle, offre en équipements, commerces et services)	Maîtriser l'évolution du territoire (encadrement des mutations urbaines, localisation des polarités et équilibre du territoire, dimension humaine et diversité urbaine)
 Economie et emplois	Cultiver une identité économique équilibrée et diversifiée (rééquilibrage économique, attractivité du territoire, territoire de fabriques et besoins induits)	Rapprocher la formation et l'emploi (offre de formation, développement de l'emploi et accompagnement des entreprises)	Favoriser et initier l'innovation et l'expérimentation sur le territoire (innovation économique, innovation écologique, innovation et développement de la logistique urbaine)
 Environnement Santé Energie	Intégrer la nature en ville et la biodiversité dans la conception urbaine et l'aménagement pour renforcer la résilience du territoire (renaturation et place de l'eau en milieu urbain, place de la biodiversité en ville, continuités écologiques)	Agir pour un environnement vecteur de santé publique (amélioration du bien être, lutte contre les nuisances et pollution, prise en compte des risques)	Rendre le territoire résilient face au dérèglement climatique (transition énergétique et lutte contre le dérèglement climatique, prise en compte et adaptation au dérèglement climatique)
 Mobilités et coupures urbaines	Favoriser à court et moyen termes l'amélioration et la création de transports collectifs (développement des TC, renforcement de l'offre existante, conditions à l'évolution urbaine)	Développer et diversifier les moyens de se déplacer (mobilités apaisées, mobilités actives, mobilités diverses)	Réduire l'impact des coupures urbaines et améliorer les espaces déqualifiés du territoire (liens et franchissements, bassin de vie, franges et entrées du territoire)
 Paysages Patrimoine Citoyenneté	Valoriser et développer les qualités architecturales paysagères et urbaines dans les projets (qualité architecturale, paysagère et urbaine, qualité architecturale et environnementale, qualité du grand paysage)	Valoriser les pratiques et initiatives citoyennes dans les usages et l'évolution du territoire (appropriation du territoire par les populations et lien social, concertation et implication des citoyens dans l'évolution du territoire)	Valoriser le patrimoine existant et l'histoire du territoire (marqueurs historiques, patrimoine évolutif)

Le tableau ci-dessus, extrait du PLUi approuvé le 4 février 2020, reprend la totalité des 15 grands objectifs figurant au Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Aucune des composantes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'est concernée par les évolutions contenues dans la présente modification simplifiée du PLUi.

Par ailleurs, autre composante du PLUi, les annexes du PLUi en vigueur ne sont pas concernées par la présente procédure de modification simplifiée du PLUi.

3.3 Raison du choix de cette procédure

La procédure nécessitant un examen au cas par cas porte sur une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble Grand Paris, approuvé au Conseil de Territoire du 4 février 2020.

Les objectifs spécifiques à cette procédure sont :

- De corriger des erreurs matérielles écrites ou graphiques au sein du règlement du PLUi approuvé,
- De préciser certaines définitions présentes au dictionnaire dans le règlement du PLUi,
- D'ajuster, à la marge, certains éléments présents dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement écrit et graphique du PLUi, qu'il s'agisse d'éléments de portée générale sur le territoire, ou spécifiques à une zone ou à un secteur d'une des neuf communes du territoire.

Par ailleurs, cette procédure a pour objet de répondre à certaines des observations émises par l'Etat, dans sa note d'observations du Préfet en date du 5 avril 2020, au titre du contrôle de légalité du PLUi approuvé le 4 février 2020.

La totalité des corrections, adaptations et évolutions contenues dans la présente modification simplifiée du PLUi a été défini spécifiquement avec pour objectif l'absence de tout impact environnemental par rapport à l'écriture initiale du PLUi en vigueur.

De plus, le choix de cette procédure résulte du respect de son champ d'application au titre des articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme, à savoir :

- Augmentation des possibilités de construction inférieure ou égale à 20% rapportée à la zone concernée
- Rectification d'erreur matérielle
- Modifications autres que la majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan, que la diminution des possibilités de construire et que la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Les évolutions réglementaires écrites ou graphiques sont détaillées ci-après, en fonction des pièces du PLUi concernées. Les éléments de précision sont apportés en tant que de besoin en fonction des évolutions exposées.

4. Description des modifications envisagées, pour chaque pièce du PLUi, dans le cadre de la modification simplifiée, et comparaison entre le document d'urbanisme actuellement en vigueur et le projet de document d'urbanisme réajusté

4.1 Description du rapport de présentation complémentaire au rapport de présentation présent dans le PLUi opposable

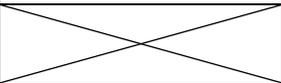
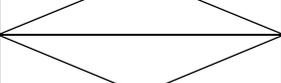
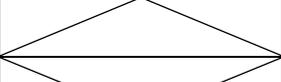
- Un rapport de présentation complémentaire spécifique sera constitué, dans la même logique que le présent document, avec la présentation et la justification de toutes les évolutions réglementaires, tant écrites que graphiques, ainsi que pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation, qu'il s'agisse de mises à jour, de compléments ou d'autres évolutions, et ce en fonction des objectifs poursuivis.
- Des éléments complémentaires seront ajoutés à ce document, afin de répondre à la note des services de l'Etat en date du 5 avril 2020, réalisée dans le cadre du contrôle de légalité du PLUi suite à son approbation (voir en fin de document). Ainsi, les justifications et compléments suivants seront intégrés :
 - a) **Justification des choix retenus dans le règlement quant à la formulation relative au régime des installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) autorisées sous conditions au sein du règlement :**
initialement, dans la version arrêté du projet de PLUi, les ICPE de niveau SEVESO, soumises à autorisation et à l'installation d'une servitude d'utilité publique étaient interdites sur le territoire d'Est Ensemble. De plus, les ICPE étaient admises, quels que soient les régimes auxquels elles étaient soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
Suite à l'avis de l'Etat sur le projet de PLUi, demandant de préciser ce point, la règle a été réajustée en ce sens (page 82 du document « 5.1 Règlement ») :
 - *Les ICPE de niveau SEVESO seuil haut soumises à un périmètre de protection sont interdites sur tout le territoire, sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.*
 - *Les ICPE sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :*
 - *elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone,*
 - *elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation,*

- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation et les ICPE soumises à enregistrement existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à ne pas aggraver ou à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

Cette rédaction inscrite dans le PLUi opposable vise à encadrer ces ICPE existantes et nouvelles dans un tissu urbain dense et fortement constitué, tout en n'empêchant pas leur développement, sous certaines conditions.

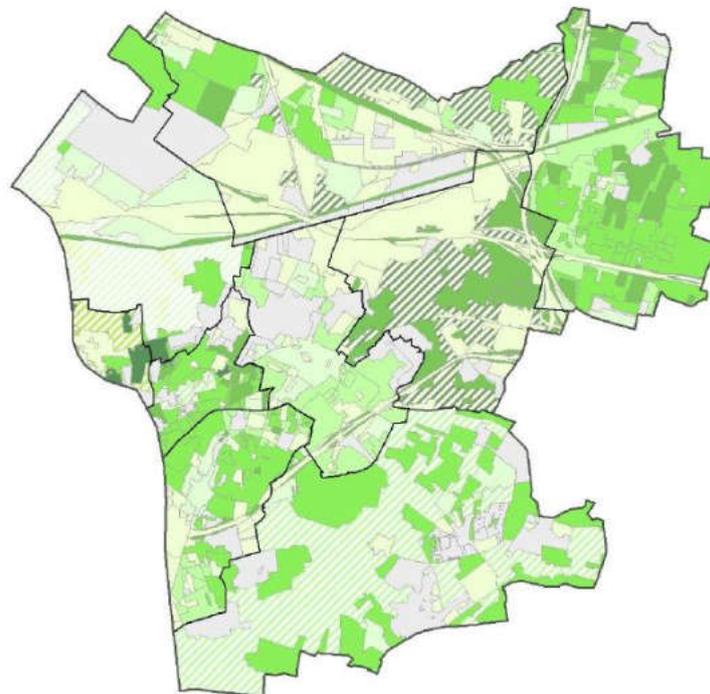
- b) **Justification de la disposition particulière au règlement admettant dans plusieurs zones urbaines les destinations d'exploitation agricole et forestière :** Concernant les exploitations agricoles, cette disposition correspond à la traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, et plus particulièrement l'objectif « développer l'agriculture urbaine et les productions locales ». Le PLUi ayant une seule zone agricole au sein des Murs à Pêches, les espaces urbains doivent ainsi pouvoir également participer à la valorisation des pratiques agricoles en milieu urbain. De même, concernant les exploitations forestières, il ne semble pas pertinent d'interdire cette destination, dans un territoire fortement urbanisé mais pour lequel des projets du type « pépinières » pourraient être pertinents à développer sur certaines parcelles, y compris dans les zones urbaines.
- c) **Précisions concernant les évolutions des zonages UP entre l'arrêt du projet de PLUi et l'approbation du PLUi, afin de les expliquer :** les zones UP ont été réajustées entre l'arrêt du projet de PLUi et son approbation. Aussi, le tableau ci-dessous identifie les zones UP existantes dans le projet de PLUi arrêté et leur correspondance avec les zones UP du PLUi opposable, ainsi que les zones UP nouvellement apparues dans le PLUi opposable, par rapport au projet de PLUi arrêté (en gris dans le tableau ci-dessous).

Nom de zone UP dans le projet de PLUi arrêté	Nom de zone UP dans le PLUi actuellement opposable	Description du secteur et identification de la création de la zone UP entre l'arrêt et l'approbation, le cas échéant
	UP Ba1	Projet « Inventons la Métropole du Grand Paris » 1 (Bagnolet)
	UP Ba2	Projet « Inventons la Métropole du Grand Paris » 2 (Bagnolet)
UP1 (avec 4 secteurs : a, b, c et d)	UP Bb1 (avec 4 secteurs : a, b, c et d)	ZAC Ecocité (Bobigny)
UP13	UP Bb2	Cœur de ville de Bobigny
UP12	UP Bd1	ZAC des Rives de l'Ourcq (Bondy)
UP2	UP Li1	ZAC Centre Ville (Les Lilas)
UP3	UP Li2	Secteur de plan masse de l'ancienne Usine Gutermann (Les Lilas)

Nom de zone UP dans le projet de PLUi arrêté	Nom de zone UP dans le PLUi actuellement opposable	Description du secteur et identification de la création de la zone UP entre l'arrêt et l'approbation, le cas échéant
UP4 (avec 2 secteurs : a et b)	UP Li3 (avec 2 secteurs : a et b)	Fort de Romainville (Les Lilas)
UP5 (avec 2 secteurs : a et b)	UP Mo1 (avec 2 secteurs : a et b)	Abords des Murs à pêches et ilot Branly-Boissière (Montreuil)
UP6	UP Mo2	ZAC Boissière-Acacia (Montreuil)
UP7	UP Mo3	ZAC Faubourg-Fraternité (Montreuil)
UP8	UP No1	Triangle Est (Noisy-le-Sec)
	UP No2	Sablère (Noisy-le-Sec), inclus dans la ZAC Quartier Durable de la Plaine de l'Ourcq
	UP No3	Port de Noisy (Noisy-le-Sec), inclus dans la ZAC Quartier Durable de la Plaine de l'Ourcq
	UP No4	Madeleine Ouest (Noisy-le-Sec), inclus dans la ZAC Quartier Durable de la Plaine de l'Ourcq
	UP No5	Madeleine Ouest (Noisy-le-Sec), inclus dans la ZAC Quartier Durable de la Plaine de l'Ourcq
	UP No6	Triangle Ouest (Noisy-le-Sec), inclus dans la ZAC Quartier Durable de la Plaine de l'Ourcq
	UP No7	Gare du Pont de Bondy (ligne 15 Est) (Noisy-le-Sec), inclus dans la ZAC Quartier Durable de la Plaine de l'Ourcq
	UP No8	Ile du Petit Noisy (Noisy-le-Sec)
UP14	UP Pa1	ZAC Fort d'Aubervilliers (Pantin)
UP9 (avec 5 secteurs : a, b, c, d et e)	UP Ro3 (avec 5 secteurs : a, b, c, d et e)	ZAC de l'Horloge (Romainville)
UP10 (avec 2 secteurs : a et b)	UP Ro1 (2 secteurs : a et b)	Quartier Gagarine (Romainville)
UP11	UP Ro2	Abords du futur T1 (Romainville)
UP9 (avec 5 secteurs : a, b, c, d et e)	UP Ro3 (avec 5 secteurs : a, b, c, d et e)	ZAC de l'Horloge (Romainville)
	UP Ro4	Lot C1 ZAC de l'Horloge (Romainville)

Ainsi, les créations de zones UP concernent deux projets « Inventons la Métropole du Grand Paris » à Bagnolet, ainsi que la ZAC Quartier Durable de la Plaine de l'Ourcq, à Noisy-le-Sec, un ilot de la ZAC de l'Horloge, à Romainville et quelques parcelles à l'est de l'ilot du Petit Noisy, à proximité de la gare de Noisy-le-Sec. Ce zonage doit permettre de mettre en œuvre les projets sous maîtrise publique essentiellement.

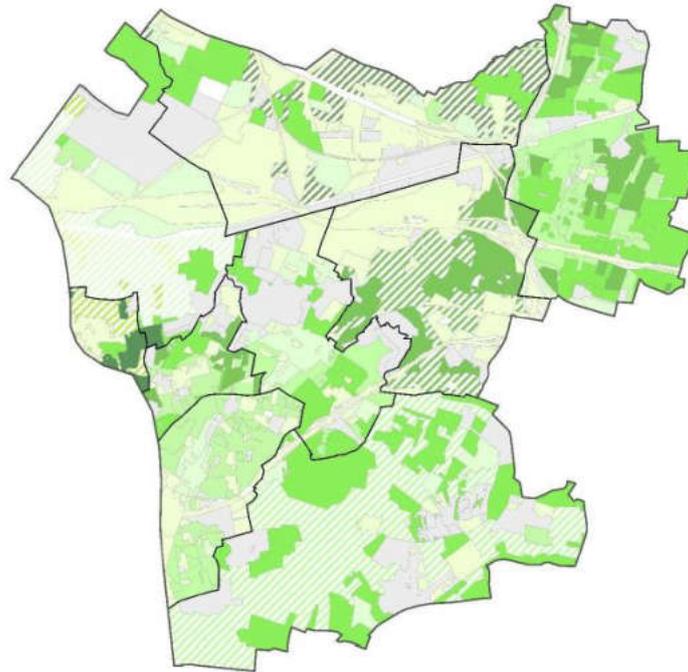
d) **Correction de la représentation cartographique des obligations en matière d'espaces de pleine terre, page 168 du document « 2.3 Justification choix retenus », afin d'être en accord avec la réalité des règles du PLUi : la carte va être refaite pour la corriger, car lorsque l'on compare les deux cartes suivantes (carte issue du projet de PLUi arrêté et carte issue du PLU opposable), on a l'impression que les obligations de pleine terre, sur certains secteurs, ont été assouplies entre l'arrêt et à l'approbation, alors que globalement, ces obligations ont été maintenues et même renforcées sur certains secteurs. Aussi, l'objectif sera bien d'avoir une carte à jour, avec les couleurs correspondant à la légende, sachant que cela n'a pas d'impact sur les règles en elles-mêmes, qui sont bien maintenues par rapport au document actuellement opposable.**



Obligations en matière d'espaces de pleine terre

A : 15%	J : BP 20m : 15% min / BS : 50% min
B : 20 %	K : BP 20m : 20% min / BS : 50% min
C : 25 %	L : BP 18m : 15% min / BS : 70% min
N, D : 30 %	M : BP 18m : 25% min / BS : 70% min
E : 40%	P : BP 15m : 15% min / BS : 80% min
F : 50 %	Q : BP 15 m : 15% min / BS 40% logement / 30% bureau
G : 60 %	R : BP 18 m : 15% min / BS 55% logement / 40% autre
I : 70%	Secteur de projet spécifique

Extrait du document « 2.3 Justifications choix retenus » (page 149) du projet de PLUi arrêté



Obligations en matière d'espaces de pleine terre

A : 15%	J : BP 20m : 15% min /BS : 50% min
B : 20 %	K : BP 20m : 20% min /BS : 50% min
C : 25 %	L : BP 18m : 15% min /BS : 70% min
N, D : 30 %	M : BP 18m : 25% min /BS : 70% min
E : 40%	P : BP 15m : 15% min /BS : 80% min
F : 50 %	Q : BP 15 m : 15% min / BS 40% logement / 30% bureau
G : 60 %	R : BP 18 m : 15% min / BS 55% logement / 40% autre
I : 70%	Secteur de projet spécifique

Extrait du document « 2.3 Justifications choix retenus » (page 168) du PLUi opposable

- Concernant les autres points présents dans cette note des services de l'Etat en date du 5 avril 2020, réalisée dans le cadre du contrôle de légalité du PLUi suite à son approbation (voir en fin de document), ils sont abordés dans les parties suivantes relatives aux OAP et aux pièces graphiques du règlement, sauf pour deux points (voir ci-dessous) : le premier, concernant le règlement, sera traité a priori lors d'une prochaine modification du PLUi et le second, concernant les annexes, sera intégré dans une mise à jour des annexes, par arrêté du Président d'Est Ensemble.

Règlement

Il est recommandé que le PLUi mentionne la nécessité d'identifier les ouvrages à risque de prolifération du moustique tigre (tels que noues et bassins d'infiltrations prévus dans le cadre du PLUi) et l'obligation d'entretien régulier. Ce complément, pourtant annoncé dans l'annexe à la délibération, a été omis.

Annexes

Rappel : Les dispositions de réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) doivent être intégrées aux annexes du PLUi, à la place de l'arrêté préfectoral n°00-1607 du 28 avril 2000 classant la Seine-Saint-Denis en zone à risque d'exposition au plomb.

Servitudes d'utilité publique : le tableau des servitudes d'utilité publique n'est pas à jour. Les SUP PM2 pour Romainville n'y figurent pas.

4.2 Description des modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Description des modifications de portée générale :

- **Page 15 du document « 4.1 OAP thématiques »**, insertion, dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Habitat » (à la fin de la partie « Agir pour le rééquilibrage de l'offre en logement social et le renforcement de la mixité sociale sur le territoire »), d'un paragraphe complémentaire sur le développement de l'offre en logement social hors secteur QPV, en réponse à la note de l'Etat en date du 5 avril 2020 et comme il était déjà prévu de le faire initialement, entre l'arrêt et l'approbation du PLUi, suite à la demande du Préfet dans le cadre de son avis sur le PLUi.

Le texte à insérer est le suivant :

« Le développement de l'offre de logement social sera réalisé en priorité en dehors des quartiers prioritaires de la ville (QPV). En accord avec les services de l'Etat et l'ANRU, la production de logements sociaux est possible dans certains périmètres QPV et PRU, sous condition et en fonction de la dynamique de diversification de l'offre de logements (circulaire de la Direction Habitat, Urbanisme et Paysages et négociation au cas par cas dans les PRU). »

- **Page 66 du document « 4.1 OAP thématiques »**, réajustement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Environnement », par la correction d'une erreur de pagination, en basculant simplement la carte sur les réseaux de chaleur existants sur le territoire de carte des pages 62-63, dans la partie correspondante, après la page 66 du document « 4.1 OAP thématiques », à savoir après :

Orientation d'aménagement et de programmation :

Environnement

3. Energie et climat

• 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.

Description des modifications ayant une portée spécifique à une commune :

Pour la commune de Montreuil :

- **Page 28 du document « 4.1 OAP thématiques »**, au niveau de la thématique « Economie et commerces », insertion d'un nouvel objectif d'intégration des surfaces à usage économique en privilégiant les RdC, et si nécessaire les R+1.

Le texte à insérer est le suivant :

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

Ce complément s'insérera en fin de page 28, l'écriture actuelle étant maintenue. L'objectif, en lien avec un rez-de-chaussée à 3,6 mètres, est d'offrir une vitrine urbaine sur rue et d'installer des entreprises dans des locaux généreux, et d'éviter le risque d'implantation de parking en rez-de-chaussée, à la place de l'activité.

- **Page 85 du document « 4.3 OAP sectorielles »**, suppression, suite à une erreur matérielle, du texte introductif figurant dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielle Murs à pêches à Montreuil, en le remplaçant par le texte figurant page 86 du même document.

Le texte à supprimer, correspondant à une autre OAP sectorielle, est le suivant :

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite « Boissière – Acacia », se situe entre le boulevard de la Boissière et en grande partie adossé aux réservoirs existants et futurs du Syndicat des Eaux d'Ile de France. Ce site offre la possibilité de requalifier l'entrée du territoire côté Rosny, de conforter le statut métropolitain du boulevard de la Boissière – statut que lui donnera notamment le prolongement de la ligne 11 du métro- en développant l'offre de logements, d'activités et d'équipements sur le territoire communal.

L'orientation d'Aménagement et de Programmation a pour objectif d'accompagner et d'encadrer l'urbanisation de ce site, afin de garantir la construction d'un quartier diversifié, qualitatif et durable, intégrant des équipements, des commerces, sur le boulevard des activités économiques et une offre équilibrée de nouveaux logements intégrant 40 % de logements sociaux.

Le texte – inchangé et correspondant bien à l’OAP sectorielle des murs à pêches - à déplacer de la page 86 à la page 85 est le suivant :

L’Orientation d’Aménagement de Programmation des Murs à Pêches affiche les 5 grands axes de développement que la Ville propose de suivre pour le renouveau de ce site :

AGRICULTURE :

Réaffirmer la vocation agricole du lieu en s’inscrivant dans la tradition des horticulteurs mais aussi dans les valeurs défendues par Montreuil en ancrant le projet dans l’agriculture urbaine actuelle, par le développement de microfermes, lieux alternatifs supports d’échanges et de rencontres tout en tenant compte de la pollution du site.

CULTURE :

Travailler à la programmation artistique et considérer les murs à pêches comme un véritable équipement culturel, support à des manifestations et des expressions artistiques.

BIODIVERSITE :

- Mettre en valeur la palette des milieux, du plus sec (la prairie) au plus humide (le ru Gobetu)
- Etudier les conditions permettant de faire passer les murs à pêches de noyau secondaire à noyau primaire dans la trame verte et bleue
- Renforcer les liens avec le parc des Beaumonts et le parc Montreuil et le corridor écologique qu’ils forment.

GENS DU VOYAGE :

Reloger la population des Gens du Voyage présente historiquement sur le site dans des conditions décentes dans les murs à pêches.

PATRIMOINE :

- Restaurer et préserver les murs
- Reconstituer un espace illustrant le savoir-faire des activités horticoles traditionnelles des Murs à Pêches
- Développer et préserver ce savoir-faire horticole

OUVRIR LE SITE AUX PIÉTONS ET AUX CYCLISTES ET EN FAIRE UN LIEU DE LOISIRS ET DE SPORTS.

- **Page 88 du document « 4.3 OAP sectorielles »,** mise à jour de l’OAP sectorielle Murs à pêches à Montreuil, en complétant les flèches écologiques indiquées, dénommées « pérenniser et conforter les continuités de la trame verte », du parc Montreuil dans le secteur des murs à pêches, afin de faciliter la compréhension graphique de ce document.

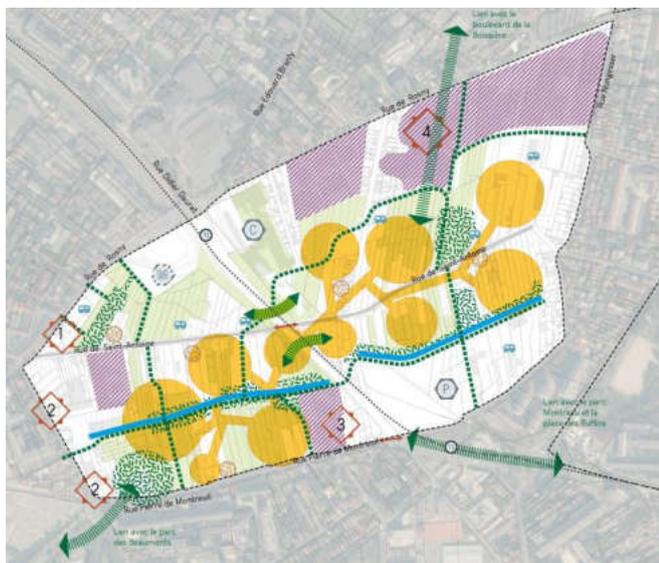
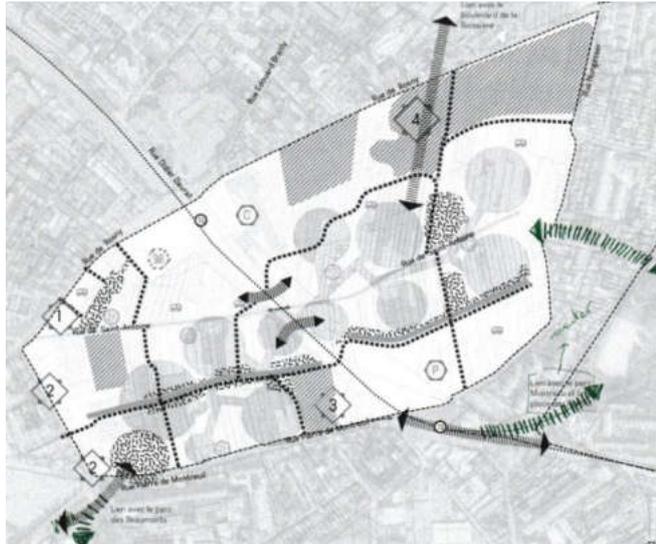


Schéma relatif aux murs à pêches, présent à la page 88 du document « 4.3 OAP sectorielles » du PLUi opposable



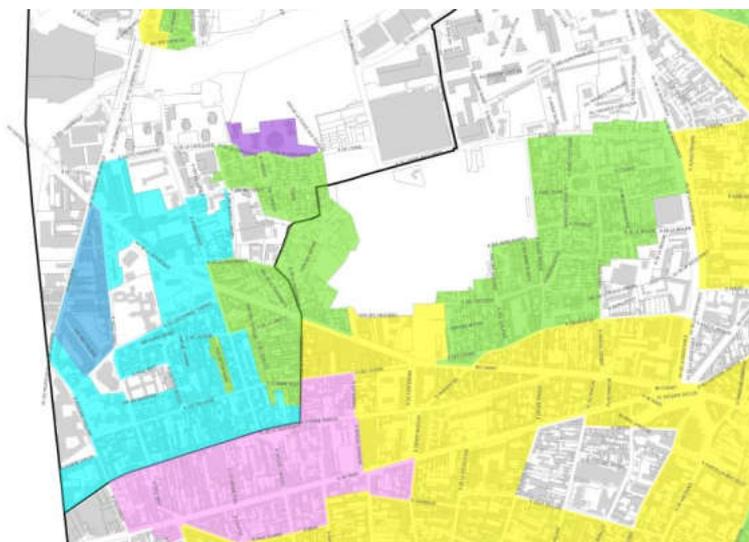
Proposition de schéma de remplacement relatif aux murs à pêches, à intégrer à la page 88 du document « 4.3 OAP sectorielles » du PLUi

Pour faciliter la lecture des différences, les éléments ajoutés apparaissent en couleur verte et les éléments déjà présents dans le PLUi ont été passés en noir et blanc (mais seront bien en couleur dans le document final du PLUi).

4.3 Modifications apportées au règlement graphique

Description des modifications pour la commune de Bagnolet :

- **Pages 124 et 125 du document « 5.1 Règlement » et plan « 6.12 Plan Est Ensemble - Mixité sociale »**, harmonisation du dispositif de mixité sociale sur la partie sud-ouest de la ville, en basculant le périmètre avec un seuil de 30% de logements sociaux minimum vers le dispositif avec un seuil de 35% de logements sociaux, tout en maintenant le seuil d'application aux opérations à destination d'habitation supérieure à 1000 m² ou 15 logements. L'objectif de cette évolution est de maintenir le même dispositif sur l'ensemble du secteur ayant les mêmes caractéristiques urbaines et sociales, sur le sud de la commune de Bagnolet.



PÉRIMÈTRES DE MIXITÉ SOCIALE (au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme)

- Les constructions qui comprennent 4 logements ou plus ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 33% de surface de plancher à usage de logements sociaux
- Les constructions qui comprennent 4 logements ou plus ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 35% 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 1 000 m² ou un nombre de logements supérieur à 15 logements ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 30% de surface de plancher à usage de logements locatifs sociaux
- Les 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 logements ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 35% de surface de plancher à usage de logements locatifs sociaux
- 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

Extrait du plan 6.12 Périmètres et emplacements réservés pour mixité sociale et extrait de la légende du PLUi opposable

Le futur plan « 6.12 Plan Est Ensemble - Mixité sociale » généralisera le dispositif correspondant au bleu intermédiaire sur l'ensemble du périmètre bleu clair sur la carte ci-dessus.

- **Plans « 6.1 Plan zonage Est Ensemble », « 6.2 Plan zonage Bagnolet »,** intégration de trois nouveaux secteurs de hauteurs plafonds (périmètres entourés d'un liseré bleu avec une hauteur indiquée à l'intérieur) à 22 mètres (secteur UM31C22), à 25 mètres (secteur UM31C25) et à 34 mètres (secteur UM31C34) au plan « 6.2 Plan zonage Bagnolet », qui respectent les indices de hauteur existants, mais permettant une plus grande liberté d'expression architecturale, et autorisent la mise en œuvre des principes d'études initiaux (étude urbaine Gallieni/République/Robespierre réalisée en 2017-2018).



Extrait du plan « 6.2 Plan zonage Bagnolet » du PLUi opposable

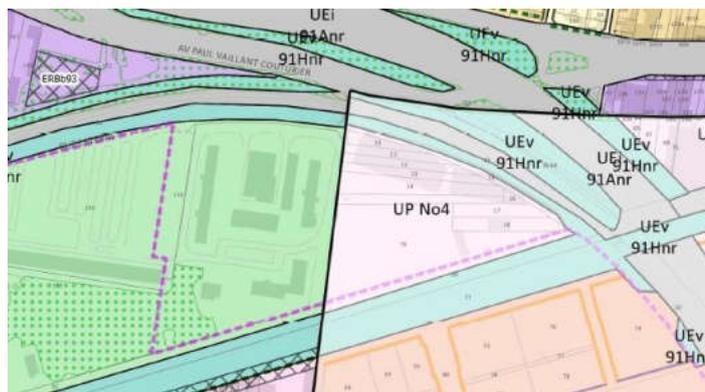


Extrait du plan « 6.2 Plan zonage Bagnolet » du projet de modification simplifiée du PLUi

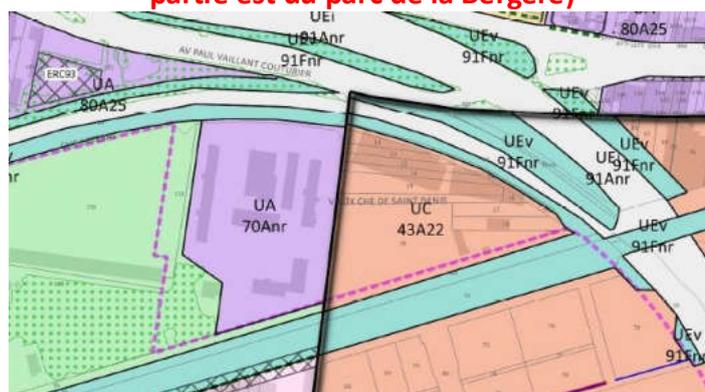
Description des modifications pour la commune de Bobigny :

- **Plans « 6.1 Plan zonage Est Ensemble », « 6.3 Plan zonage Bobigny » et « 6.3.b Plan zonage Bobigny Est »**, en réponse à la note de l'Etat, en date du 5 avril 2020, dans le cadre du contrôle de légalité, et suite à une erreur matérielle, entre l'arrêt et l'approbation du PLUi, changement de zonage de l'extrême est de la zone N sur le parc de la Bergère en zone UA70Anr. Comme indiqué ci-dessous, c'était bien le cas dans le document arrêté, sachant qu'aucune demande des personnes publiques associées ou dans le cadre de l'enquête publique n'a porté sur le fait de basculer cette zone UA70Anr en zone N. Suite à la correction de cette erreur matérielle sur les plans de zonage, les chiffres du rapport de présentation seront mis à jour en intégrant ce point.

Toujours en réponse à la note de l'Etat, en date du 5 avril 2020, dans le cadre du contrôle de légalité, concernant la partie sud du Parc des Sports Interdépartemental de Bobigny, celle-ci a été basculée de la zone UEv à la zone N, conformément à l'avis de la ville de Bobigny, afin de préserver un maximum d'espaces plantés sur ce secteur, en continuité directe avec le cimetière parisien de Pantin.

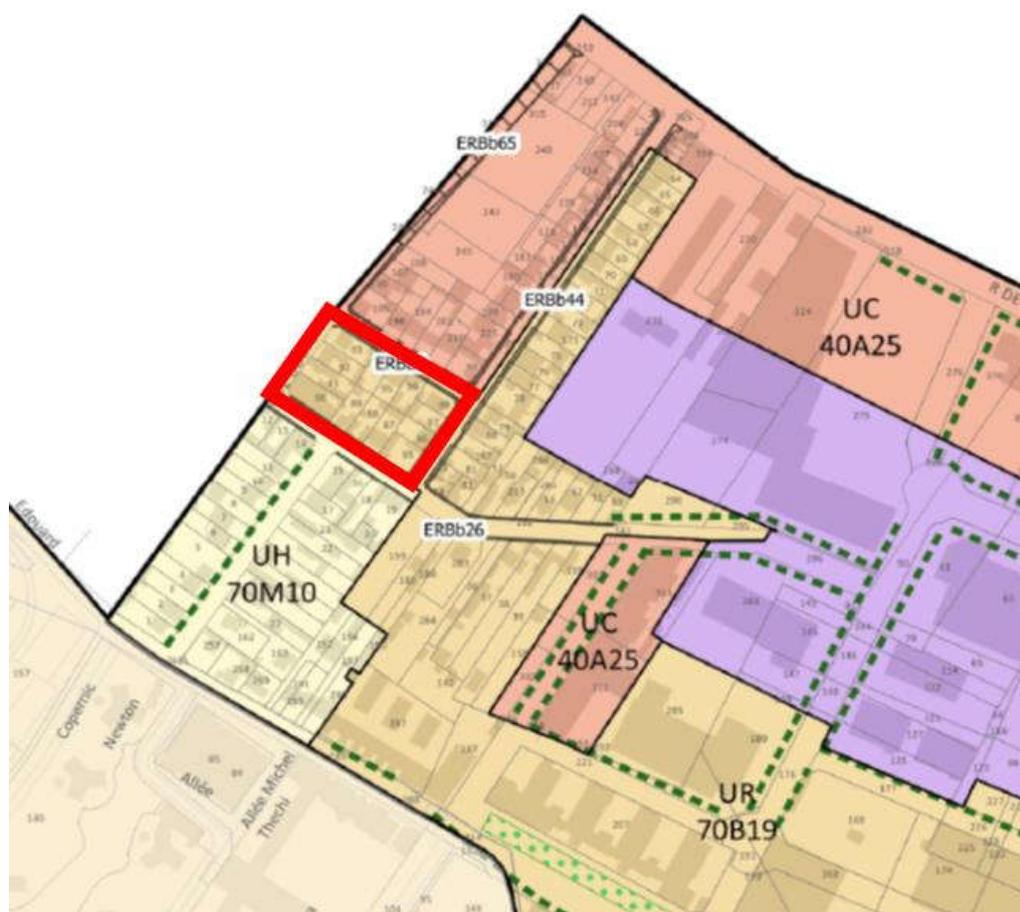


Extrait du plan « 6.3 Plan zonage Bobigny » du PLUi opposable (zoom sur la partie est du parc de la Bergère)



Extrait du plan « 6.3 Plan zonage Bobigny » du projet de PLUi arrêté (zoom sur la partie est du parc de la Bergère), correspondant à la proposition d'évolution dans le cadre du projet de modification simplifiée (restitution de la zone UA70Anr)

- **Plans « 6.1 Plan zonage Est Ensemble », « 6.3 Plan zonage Bobigny » et « 6.3.a Plan zonage Bobigny Nord Ouest »**, modification de l'indice concernant l'implantation par rapport à la voie sur un îlot situé rue de la Courneuve, rue de Bobigny et allée Bonne Nouvelle en zone UR, en passant d'UR70B19 à UR60B19. Sur ce secteur, le zonage actuel de l'îlot concerné UR70B19 prévoit un retrait de 4 mètres des voies et il est proposé de modifier le zonage de l'îlot concerné en UR60B19, pour prévoir un retrait de 2 mètres des voies, tout en intégrant une bande de construction principale de 15 mètres de profondeur. Cela permettra d'assurer la continuité de mise en œuvre d'une opération publique en OPAH du 1-3 rue de la Courneuve conduite par la SOREQA, sur la base des principes d'alignement initiaux spécifiques au projet et correspondant aux alignements du secteur, et de mettre en place une meilleure transition urbaine par rapport à l'existant et avec la zone UC limitrophe où les bâtiments se développent à l'alignement.



Îlot rues Courneuve, Bobigny, Bureau et allée Bonne nouvelle

Extrait du plan "6.3 Plan zonage Bobigny" du PLUi opposable et identification des parcelles à basculer en zone UR60B19 (parcelles entourées d'un trait rouge)

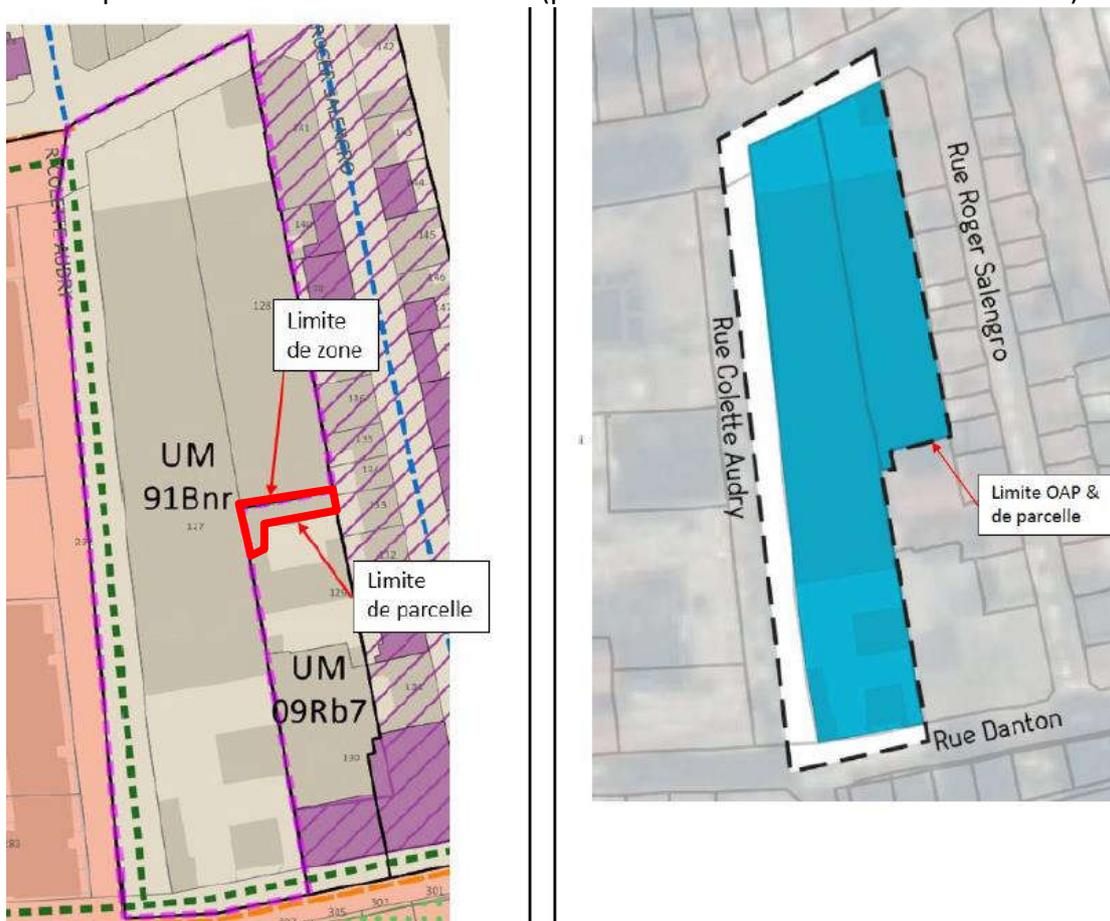
- **Plans « 6.1 Plan zonage Est Ensemble », « 6.3 Plan zonage Bobigny » et « 6.3. Plan zonage Bobigny Sud »**, modification des destinations autorisées sur quelques parcelles, par un changement des limites des zones UC et UA, au niveau de l'angle des rues Gallieni et rue de la Déviation, dans un secteur immédiatement mitoyen à une zone UA existante, et reprise des règles de constructibilité de cette zone UA existante. Il s'agit de passer de UR 70B19 à UA 70Bnr, trois parcelles (P112 (devenues P121 et 122), P14 et P108, entourées en rouge sur le plan ci-dessous), ce qui ne détériore pas leur constructibilité, les hauteurs n'étant plus limitées, tout en limitant le gain de constructibilité apporté à l'ensemble de la zone UA70Bnr, compte tenue de l'augmentation faible de la taille de la zone UA70Bnr. Ce basculement de secteur résidentiel à secteur d'activités correspond à la fois à l'occupation actuelle de ce secteur et répond à un souci d'insertion des futurs projets au tissu existant et conformément aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sur ce secteur.



Extrait du plan « 6.3 Plan zonage Bobigny » du PLUi opposable, avec identification des parcelles faisant l'objet d'un changement de zonage (parcelles entourées d'un trait rouge)

Description des modifications pour la commune du Pré Saint-Gervais :

- **Plans « 6.1 Plan zonage Est Ensemble » et « 6.5 Plan zonage Le Pré Saint-Gervais »**, correction d'une erreur matérielle de retranscription des limites parcellaires d'un site en projet, et faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, sur le plan de zonage, afin que le projet se trouve sur un seul et même zonage. Il résulte de la situation actuelle une contradiction entre les limites de zones actuelles et les limites de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle « Busso », qui reprend la totalité des deux parcelles concernées, à savoir C127 et C128 portant également sur le même site. Il s'agit donc d'intégrer une partie résiduelle de la parcelle C128 à la zone UM91Bnr (partie anciennement en zone UM09Rb7).



Extrait du plan « 6.5 Plan zonage Le Pré Saint-Gervais » du PLUi opposable (avec identification en trait rouge de la partie de parcelle faisant l'objet d'un changement de zonage) et extrait du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle « Busso » du PLUi opposable

Description des modifications pour la commune des Lilas :

- **Document « 6.15 Liste des emplacements réservés »**, ajustement d'un emplacement réservé, quant à ses destinations, autorisant plus de diversité dans la répartition des logements sociaux et de l'accèsion libre, dans le sens du développement de l'accèsion sociale et de l'adaptation aux besoins en matière de typologie.

La nouvelle répartition proposée est la suivante : 60% de logements sociaux (30% en accèsion sociale/30% en logements locatifs sociaux) et 40% de logements en accèsion libre et commerce (30% maximum de la SDP à destination de commerce).

ELLI17	Mixité sociale	Les Lilas	100% de logements sociaux (55 % en accèsion sociale/45% en logements locatifs sociaux) et commerces (30 % maximum de SDP à destination de commerce)	Commune	785	66 rue de Paris	G 85
--------	----------------	-----------	---	---------	-----	-----------------	------

Extrait du document « 6.15 Liste des emplacements réservés » du PLUi opposable

- **Document « 6.15 Liste des emplacements réservés »**, ajustement de deux emplacements réservés, quant à leur destination, autorisant plus de diversité dans la répartition des logements sociaux dans le sens du développement de l'accèsion sociale et de l'adaptation aux besoins en matière de typologie.

La nouvelle répartition proposée est la suivante : 50% de logements locatifs sociaux et 50% de logements en bail réel solidaire (BRS) et possibilité de commerce (30% maximum de la SDP à destination de commerce).

ELLI4	Mixité sociale	Les Lilas	100% de logements locatifs sociaux et possibilité de commerce (30 % maximum de SDP à destination de commerce)	Commune	2 211	87 avenue Pasteur	H 212, H 211, H 257
-------	----------------	-----------	---	---------	-------	-------------------	---------------------

Extrait du document « 6.15 Liste des emplacements réservés » du PLUi opposable

ELLI6	Mixité sociale	Les Lilas	100% de logements locatifs sociaux et possibilité de commerce (30 % maximum de SDP à destination de commerce)	Commune	612	16 rue de Romainville	H 256
-------	----------------	-----------	---	---------	-----	-----------------------	-------

Extrait du document « 6.15 Liste des emplacements réservés » du PLUi opposable

- **Document « 6.15 Liste des emplacements réservés »**, ajustement d'un emplacement réservé, quant à ses destinations, dans le sens de l'accueil d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
La nouvelle répartition proposée est la suivante : 100% de logements locatifs sociaux et possibilité d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (15% maximum de la SDP pour cette destination).

Intitulé	Objet	Commune	Description	Bénéficiaire	Surface (m ²)	Adresse	Parcelle
ELLI1	Mixité sociale	Les Lilas	100% de logements locatifs sociaux	Commune	1440	18-20 rue de la République, 22-22 bis rue du Tapis Vert	D 69, D 218, D 74, D 217

Extrait du document « 6.15 Liste des emplacements réservés » du PLUi opposable

- **Documents « 6.15 Liste des emplacements réservés » et « 6.16 Atlas des emplacements réservés, plans « 6.1 Plan zonage Est Ensemble » et « 6.6 Plan zonage Les Lilas »**, création, au 182 rue de Paris, d'un nouvel emplacement réservé 100% logements locatifs sociaux au bénéfice de la ville, avec une obligation de commerce représentant un maximum de 30% de la surface de plancher, afin de répondre aux enjeux de mixité sociale sur ce secteur de la ville des Lilas.



Extrait du plan « 6.6 Plan zonage Les Lilas » du PLUi opposable, avec identification de la parcelle concernée par le nouvel emplacement réservé (parcelles entourées d'un trait rouge)

- **Document « 6.15 Liste des emplacements réservés »**, réajustement des destinations pour les emplacements réservés pour logements sociaux ELLi3, ELLi4, ELLi6, ELLi9, ELLi11, ELLi17, ELLi20 existants et le nouvel emplacement réservé créé au 182 rue de Paris, voir point précédent), pour lesquels le commerce de détail est possible ou obligatoire, avec intégration des sous-destinations « activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle », « artisanat et commerce de détail » et « restauration » au même titre que le commerce.

ELLi3	Mixité sociale	Les Lilas	100% de logements locatifs sociaux et possibilité de commerce (30 % maximum de SDP à destination de commerce)	Commune	766	1-5 bd Eugène Decros – 12-16 avenue Faidherbe	F 55, F 56, F 57, F 58
ELLi4	Mixité sociale	Les Lilas	100% de logements locatifs sociaux et possibilité de commerce (30 % maximum de SDP à destination de commerce)	Commune	2 211	87 avenue Pasteur	H 212, H 211, H 257
ELLi6	Mixité sociale	Les Lilas	100% de logements locatifs sociaux et possibilité de commerce (30 % maximum de SDP à destination de commerce)	Commune	612	16 rue de Romainville	H 256
ELLi9	Mixité sociale	Les Lilas	100% de logements locatifs sociaux et commerce (30 % maximum de SDP à destination de commerce)	Commune	524	159 rue de Paris	D 98
ELLi11	Mixité sociale	Les Lilas	100 % de logements locatifs sociaux et commerce (30 % maximum de SDP à destination de commerce)	Commune	193	191, rue de Paris	D144

ELLi17	Mixité sociale	Les Lilas	100% de logements sociaux (55 % en accession sociale/45% en logements locatifs sociaux) et commerces (30 % maximum de SDP à destination de commerce)	Commune	785	66 rue de Paris	G 85
ELLi20	Mixité sociale	Les Lilas	100 % de logements locatifs sociaux et commerce (30 % maximum de SDP à destination de commerce)	Commune	561	143-145 rue de Paris	F 155,156
ELLi20	Mixité sociale	Les Lilas	100 % de logements locatifs sociaux et commerce (30 % maximum de SDP à destination de commerce)	Commune	561	143-145 rue de Paris	F 155,156

Extrait du document « 6.15 Liste des emplacements réservés » du PLUi opposable

- **Plans « 6.1 Plan Zonage Est Ensemble » et « 6.5 Plan Zonage Les Lilas »**, changement de l'indice relatif à l'implantation par rapport aux limites séparatives et à l'implantation entre deux constructions sur un même terrain, au sein de certaines zones UH, en le faisant passer de 4 à 0. Ces zones auraient donc le nom suivant : UH60Nb4





Extraits du plan « 6.5 Plan Zonage Les Lilas » du PLUi opposable, avec identification de toutes les zones devant faire l'objet d'un changement de nom (entouré en rouge), les autres zones UH restant inchangées

Description des modifications pour la commune de Montreuil :

- **Plan « 6.1 Plan zonage Est Ensemble », « 6.7 Plan zonage Montreuil », « 6.7.e Plan zonage Montreuil - Villiers La Noue » et « 6.11 Plan Est Ensemble patrimoine »**, suite à erreur matérielle de non-retraduction des éléments présents dans le document « 5.2 Annexe patrimoine (Montreuil-livret3) », réajustement du périmètre de l'ensemble urbain remarquable au 76-80 rue Alexis Lepère (intégration des parcelles AE2, AE3, AE4, AE5 et AE6).

76-80 rue Alexis Lepère	AE 2-6	igt ind	séquence	enduit brique	1908
-------------------------	--------	---------	----------	---------------	------

Extrait du document « 5.2 Annexe patrimoine (Montreuil-livret3) », page 38 (inchangé)

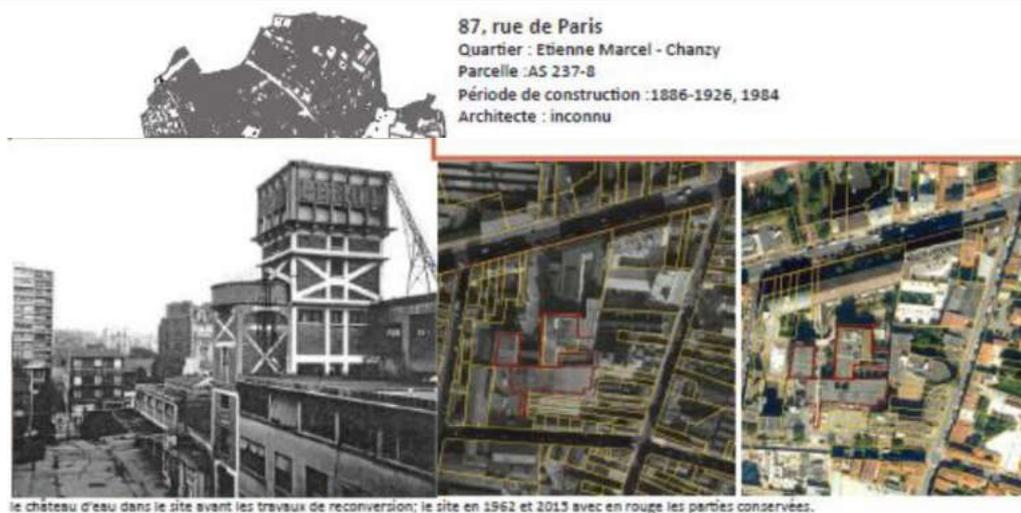
- **Plan « 6.1 Plan zonage Est Ensemble », « 6.7 Plan zonage Montreuil », « 6.7.a Plan zonage Montreuil – Bas Montreuil » et « 6.11 Plan Est Ensemble patrimoine »**, suite à erreur matérielle de non-retraduction des éléments présents dans le document « 5.2 Annexe patrimoine (Montreuil-livret1) », réajustement des bâtiments protégés de l'ensemble OPHM du 87 rue de Paris (protection uniquement sur trois bâtiments).

MONTREUIL – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI



2 - Patrimoine Remarquable

Protection forte



Extrait du document « 5.2 Annexe patrimoine (Montreuil-livret1) », page 24 (inchangé)

- **Plan « 6.1 Plan zonage Est Ensemble », « 6.7 Plan zonage Montreuil », « 6.7.a Plan zonage Montreuil - Bas Montreuil » et « 6.11 Plan Est Ensemble patrimoine »**, suite à erreur matérielle de non retraduction des éléments présents dans le document « 5.2 Annexe patrimoine (Montreuil-livret2) », réajustement du périmètre de l'ensemble urbain, bâti et paysager remarquable de grands ensembles dont celui de la Croix de Chavaux, afin qu'il intègre la totalité du projet de rénovation urbaine en tant que patrimoine emblématique.

La Croix de Chavaux constitue un ensemble architectural comprenant un programme de 950 logements sociaux, un centre commercial, des bureaux, des locaux professionnels, des salles de cinéma, des restaurants, un conservatoire national de musique et de danse.

MONTREUIL – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

2 - Patrimoine Remarquable

MONTREUIL – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

Les premiers grands ensembles sont construits dans les années 1950 par l'OPHM. Ils sont souvent conçus par les architectes communaux de l'époque. La société immobilière mixte de Montreuil (SEMIMO B) est créée en 1961.

On peut noter :

- le Clos Français, un programme de 569 logements répartis en immeubles de trois à treize étages et de maisons individuelles, construits par la SCIC avec l'architecte Henri Colboc entre 1956 et 1961,
- la rénovation urbaine de la Croix de Chavaux,
- un programme de 950 logements sociaux, un centre commercial, des bureaux, des locaux professionnels, un bureau de poste, un centre régional des impôts, une agence pour l'emploi, un foyer de la jeunesse, des salles de cinéma, des restaurants, un conservatoire national de musique et de danse,
- deux ensembles de Maurice Novarina sur le plateau



Extrait du document « 5.2 Annexe patrimoine (Montreuil-livret3) », page 65
(inchangé)

- **Plans « 6.1 Plan zonage Est Ensemble », « 6.7 Plan zonage Montreuil » et « 6.7.d Plan zonage Montreuil-Haut Montreuil »**, suppression du « linéaire commercial à créer » rue Claude Bernard. Cette modification vise à mettre en cohérence le linéaire avec les secteurs aptes à accueillir du commerce.



Extrait du plan « 6.7 Plan zonage Montreuil » du PLUi opposable, avec identification du « linéaire commercial à créer » à supprimer du plan (trait orange entouré d'un trait vert)

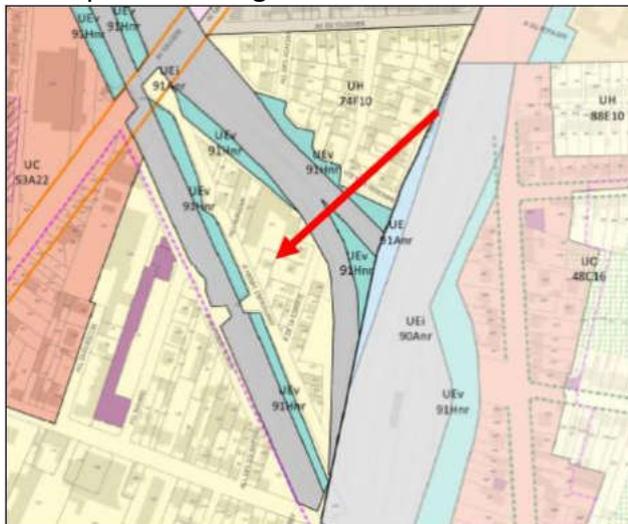
- **Plans « 6.1 Plan zonage Est Ensemble », « 6.7 Plan zonage Montreuil » et « 6.7.a Plan zonage Montreuil-Bas Montreuil »**, suppression, suite à erreur matérielle, du linéaire violet, limite de hauteur, au droit du 57 rue Rouget de L'Isle, parcelle 32, en fonction de l'évolution de la façade urbaine de la Croix de Chavaux. En effet, ce bâtiment est déjà identifié en élément patrimonial et le linéaire de limite de hauteur ne devait pas recouvrir celui-ci.



Extrait du plan « 6.7 Plan zonage Montreuil » du PLUi opposable, avec identification du « linéaire commercial à créer » à supprimer du plan (trait bleu cerclé d'un trait marron)

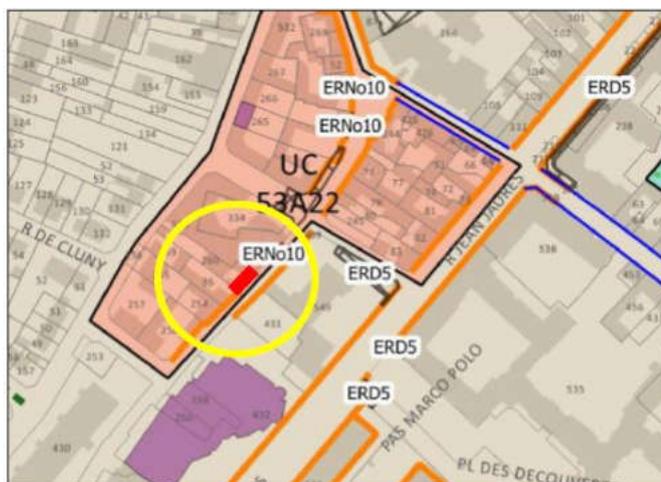
Description des modifications pour la commune de Noisy-le-Sec :

- Plans « 6.1 Plan zonage Est Ensemble », « 6.8 Plan zonage Noisy-le-Sec » et « 6.8.a Plan zonage Noisy-le-Sec Nord », ajout d'un nom de zone manquant, dans le nord de la commune, sur la rue Henri Espaulard (UH74F10), afin de faciliter la lecture du plan de zonage.



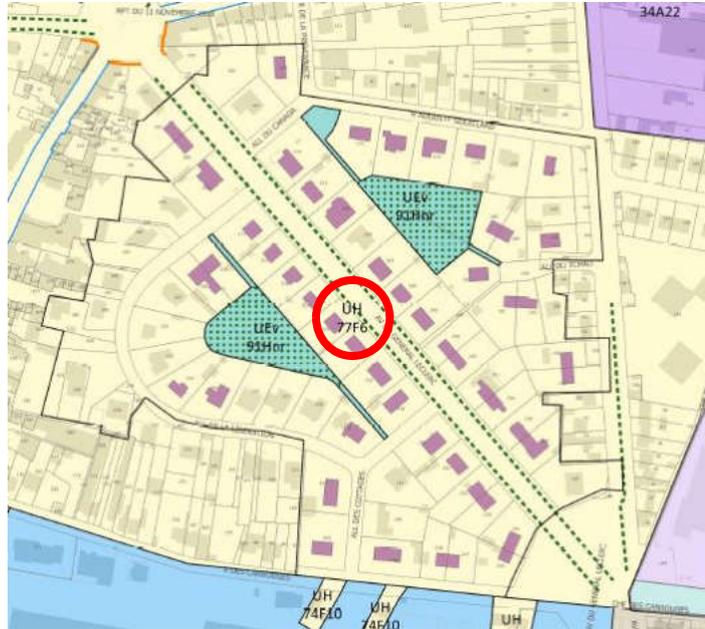
Extrait du plan « 6.8 Plan zonage Noisy-le-Sec » du PLUi opposable, avec identification de la zone sur laquelle il manque le nom de zone UH74F10 (flèche rouge)

- Plans « 6.1 Plan zonage Est Ensemble », « 6.8 Plan zonage Noisy-le-Sec » « 6.8.a Plan zonage Noisy-le-Sec Nord » et « 6.8.b Plan zonage Noisy-le-Sec Sud », ajout d'un linéaire « commerces et activités de services » sur la parcelle V260, rue Saint Denis, afin de mettre en cohérence cette parcelle avec le linéaire identifié sur la rue Saint-Denis.



Extrait du plan « 6.8 Plan zonage Noisy-le-Sec » du PLUi opposable, avec identification du linéaire « commerces et activités de services » envisagé (trait rouge)

- **Plans « 6.1 Plan zonage Est Ensemble », « 6.8 Plan zonage Noisy-le-Sec » « 6.8.a Plan zonage Noisy-le-Sec Nord**, modification de l'indice de hauteur relatif à la Cité Merlan, les indices de ce secteur UH étant 77F6, et appelés à devenir 77F7, en cohérence avec la rédaction du règlement dans un souci de compréhension, sans aucune modification de hauteur effective applicable à la Cité Merlan.



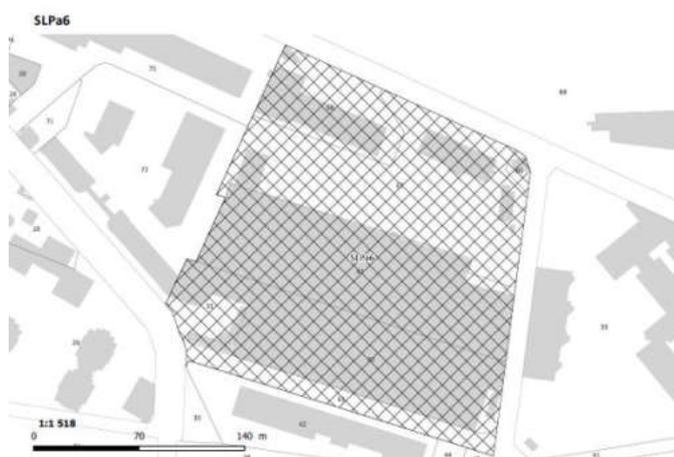
Extrait du plan « 6.8 Plan zonage Noisy-le-Sec » du PLUi opposable, avec identification du nom de la zone (entouré en rouge) à passer de UH77F6 à UH77F7

Description des modifications pour la commune de Pantin :

- **Documents « 6.9 Plan zonage Pantin », « 6.9.b Plan zonage Pantin Sud », « 6.15 Liste des emplacements réservés » et « 6.16 Atlas des emplacements réservés,** suppression de la servitude SLPa6 et transformation en emplacement réservé ERPa28. Cette transformation de la servitude de localisation SLPa6 pour réalisation de voies, en un emplacement réservé ERPa 28, concerne les parcelles R31, R40, R43, R47, R65, R66 et R67, constituant l'îlot rue Nadot, rue du Cheval Blanc, chemin latéral. Les réflexions sur cet îlot ayant abouti à la réalisation d'un secteur plan masse dans lequel la voie à réaliser est précisément localisée, il est proposé en cohérence de transformer cette servitude de localisation en emplacement réservé pour réalisation de voie.



Extrait du plan « 6.9 Plan zonage Pantin » du PLUi opposable, avec identification de la servitude de localisation existante SLPa6



Extrait du plan « 6.16 Atlas des emplacements réservés » du PLUi opposable, localisant la servitude de localisation SLPa6 à supprimer

SLPa6	Voies	Pantin	Commune	R43 - R40 - R31 - R47 - R67 - R65 - R66
-------	-------	--------	---------	---

Extrait du document « 6.15 Liste des emplacements réservés » du PLUi opposable, à supprimer



Extrait du plan « 6.9 Plan zonage Pantin » du PLUi opposable, avec identification de la suppression de servitude de localisation existante SLPa6 et ajout d'un emplacement réservé ERPa28 (périmètre précis à dessiner sur le plan et surface approximative de 3305 m², à préciser lors du dessin précis de l'ER)

Intitulé	Objet	Commune	Description	Bénéficiaire	Superficie	Parcelle(s)
ERPa28	Voie	Pantin	Création d'une voirie	Commune	3305 m ²	R31 en partie, R47 en partie, R 67 en partie, R66 en partie

Extrait de la ligne à ajouter au document « 6.15 Liste des emplacements réservés »

- **Plan « 6.9.b Plan zonage Pantin Sud**, ajout d'une précision graphique, au droit du lot 10 de la ZAC du Port constitué des parcelles U6 et U7, en application de la règle figurant page 227 du règlement, pour identifier visuellement le dispositif relatif à l'emprise au sol, sous conditions de destination artisanat et commerce de détail sur la totalité du rez-de-chaussée de la construction.



Extrait du plan « 6.9.b Plan zonage Pantin Sud » du PLUi opposable, avec identification du lot 10 de la ZAC du Port (trait rouge), sur lequel s'applique le règlement ci-dessous

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

Extrait du document « 5.1 Règlement », page 227 du PLUi opposable (inchangé)

- **Documents « 6.15 Liste des emplacements réservés » et « 6.16 Atlas des emplacements réservés**, correction des numéros des parcelles concernées par l'emplacement réservé ERPa18 pour création d'une voie, suite à redécoupage parcellaire, l'emprise de l'emplacement réservé restant inchangée. Les nouveaux noms des parcelles sont K116, N18 et N21p



Extrait du plan « 6.9 Plan zonage Pantin » du PLUi opposable, avec identification de l'emplacement réservé existant ERPa18 (inchangé)

ERPa18	Voirie	Pantin	Création d'une voie d'une largeur de 12 m	Commune	3 196	K116 En partie : N14
--------	--------	--------	---	---------	-------	-------------------------

Extrait du document « 6.15 Liste des emplacements réservés » du PLUi opposable

- **Documents « 6.15 Liste des emplacements réservés » et « 6.16 Atlas des emplacements réservés**, correction des numéros des parcelles concernées par l’emplacement réservé ELPa8 à Pantin, suite à redécoupage parcellaire. L’emprise de l’emplacement réservé reste inchangée, au sens où la parcelle AP53 concernée ne l’est que partiellement.



Extrait du plan « 6.9 Plan zonage Pantin » du PLUi opposable, avec identification de l’emplacement réservé existant ELPa8

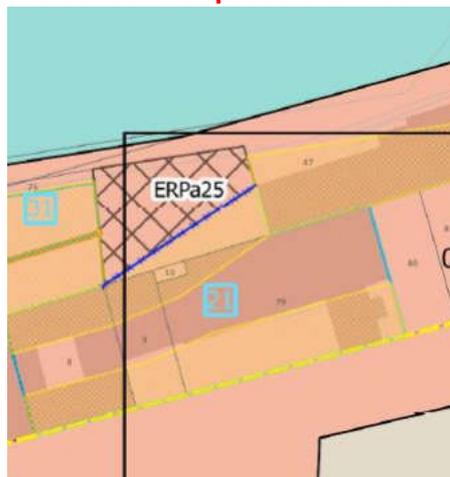
ELPa8	Mixité sociale	Pantin	100% de logements sociaux	Commune	237	53 rue des Sept Arpents / 26 rue du Saint-Gervais	AP 53
-------	----------------	--------	---------------------------	---------	-----	---	-------

Extrait du document « 6.15 Liste des emplacements réservés » du PLUi opposable

- **Documents « 6.15 Liste des emplacements réservés » et « 6.16 Atlas des emplacements réservés**, correction du tableau pour la surface de l’emplacement réservé ERPa25 pour espace vert, pour espace vert, l’emprise graphique restant inchangée mais la surface initialement mentionnée de 717 m² étant erronée, sa surface étant en réalité de 1042 m².

ERPa25	Espace vert	Pantin	Espace vert	Commune	717	S47
ERPa26	Espace vert	Pantin	Espace vert	Commune	1420	AL223

Extrait du document « 6.15 Liste des emplacements réservés » du PLUi opposable



Extrait du plan « 6.9 Plan zonage Pantin », localisant l’emplacement réservé ERPa25 existant (inchangé)

- **Documents « 6.15 Liste des emplacements réservés » et « 6.16 Atlas des emplacements réservés**, correction du tableau pour la surface de l'emplacement réservé ERPa26. En effet, la surface actuellement mentionnée de 1420 m² concerne les parcelles 223 et 224 au tableau, alors que la seule parcelle 223 est concernée, soit 1172 m².

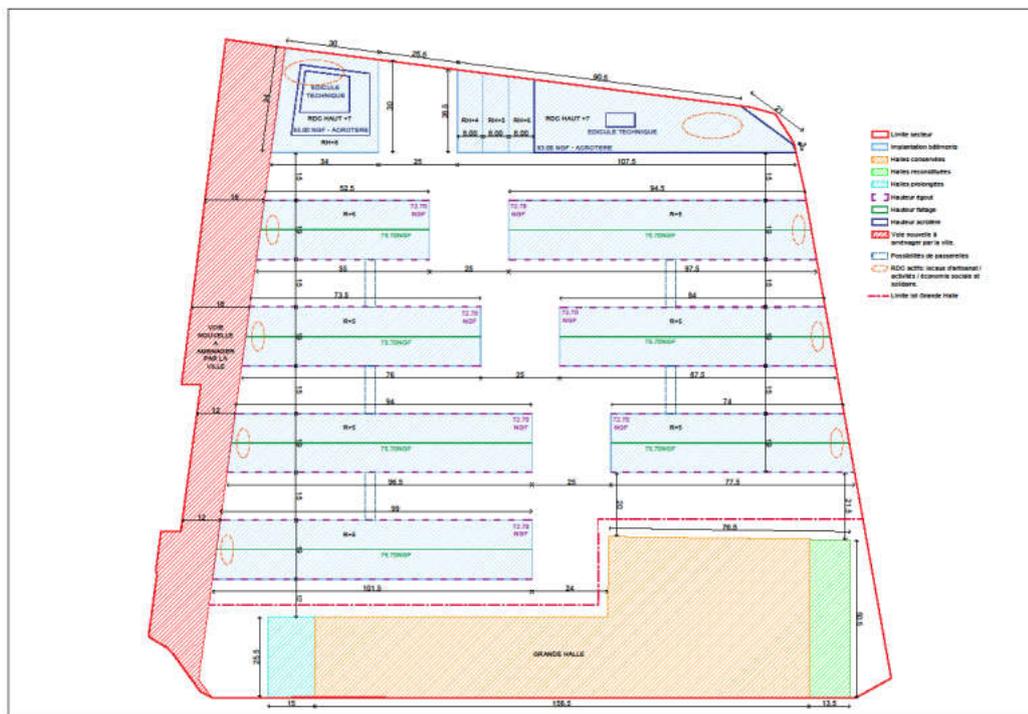
ERPa25	Espace vert	Pantin	Espace vert	Commune	717	S47
ERPa26	Espace vert	Pantin	Espace vert	Commune	1420	AL223

Extrait du document « 6.15 Liste des emplacements réservés » du PLUi opposable



Extrait du plan « 6.9 Plan zonage Pantin », localisant l'emplacement réservé ERPa26 existant (inchangé)

- **Plan « 6.9.g Plan Pantin - secteur plan masse 2 » (nouveau plan)**, création d'un nouveau secteur de plan masse spécifique sur un îlot rue Nadot, rue du Cheval Blanc, Chemin Latéral, modifiant hauteurs, gabarit et cotes en référence, avec instruction à l'échelle de chaque lot créé et non à l'unité foncière et instruction de la hauteur maximale des bâtiments sur une cote NGF, et non en fonction du terrain naturel. Cela doit permettre d'adapter la règle à un projet global respectant les destinations du site déjà inscrites au PLUi.



Projet de nouveau plan « 6.9.g Plan Pantin - secteur plan masse 2 », sur l'îlot formé par la rue Nadot, la rue du Cheval Blanc et le Chemin latéral

- **Plans « 6.1 Plan zonage Est Ensemble », « 6.9 Plan zonage Pantin », « 6.9.b Plan Zonage Pantin Sud » et « 6.9.c Plan Pantin - secteur plan masse »**, modification du périmètre du secteur de plan masse existant situé avenue Jean Lolive et précisions apportées sur le secteur de plan masse, et mise en cohérence du secteur de plan masse et du plan de zonage. Ces modifications portent sur trois points:
 - augmentation du périmètre côté ouest en incorporant le lot 11 de la ZAC du Port, constitué d'une parcelle étroite, afin de faciliter la transition du tissu entre la ZAC et le projet du secteur de plan masse et en apportant un tracé précis à la voie publique de bouclage de la ZAC côté « est » ce qui n'était pas le cas jusque-là.
 - compléments apportés au niveau des règles graphiques pour la partie du secteur de plan masse déjà existante, par des précisions apportées pour les cheminements et le réajustement de l'emplacement des toitures végétalisées.
 - Adaptation du document graphique général (plan de zonage) en supprimant les bandes graphiques principales et le secteur de hauteur

dans le périmètre du secteur de plan masse (règles déjà présentes dans ce dernier).



Extrait du secteur de plan masse « 6.9.c Plan Pantin – Secteur plan masse » du PLUi opposable

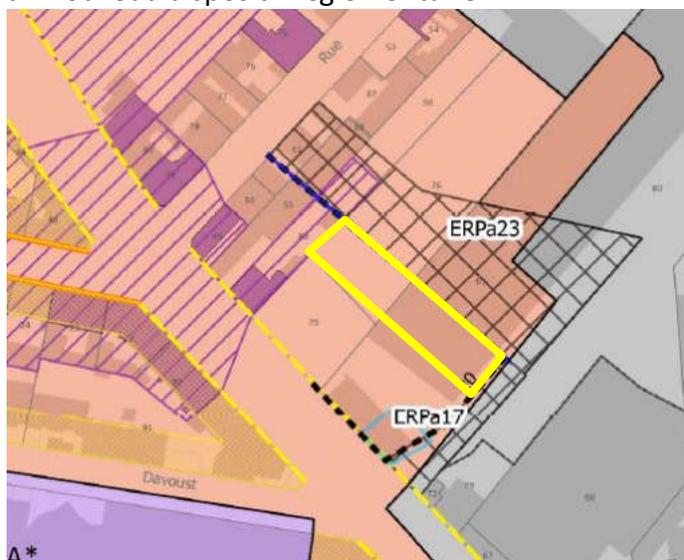


Extrait du secteur de plan masse « 6.9.c Plan Pantin – Secteur plan masse » du projet de modification simplifiée du PLUi (document étendu et complété en partie ouest et modifié sur l'autre partie)

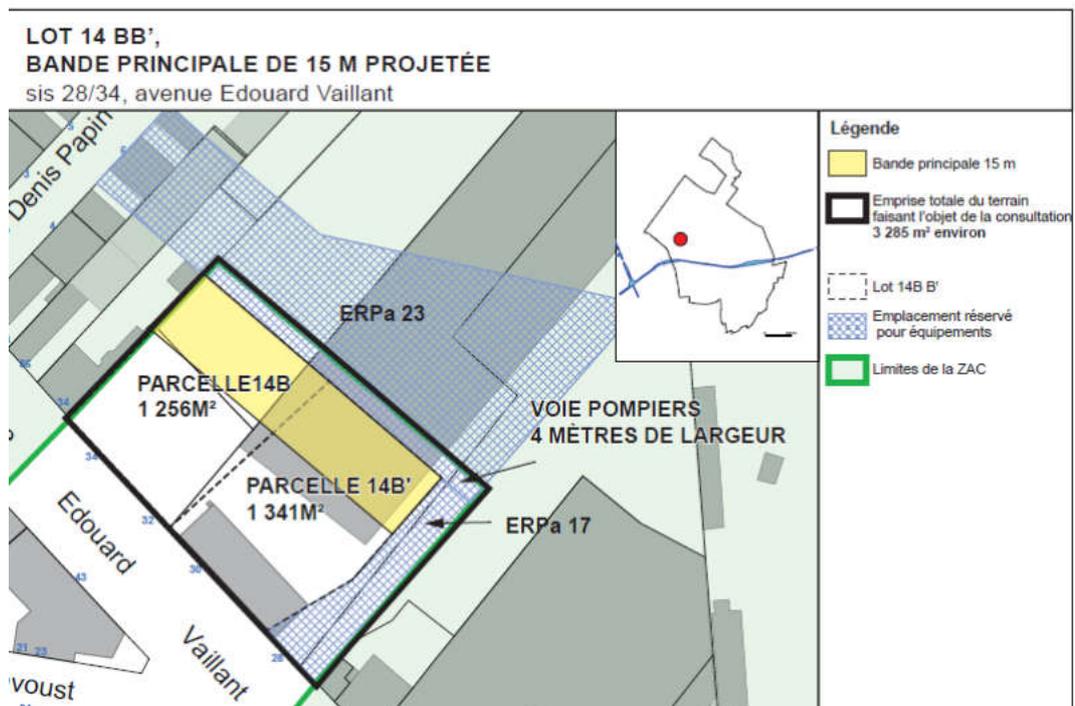
- **Plans « 6.1 Plan zonage Est Ensemble », « 6.9 Plan zonage Pantin » et « 6.9. a) Plan zonage Pantin Nord »**, création d'une bande principale graphique d'une épaisseur de 15 mètres en fond de parcelle au droit du 28-32 avenue Edouard Vaillant relevant du zonage UC 00Pb3.

Cette création d'une bande graphique qui est soumise aux conditions de hauteur de l'indice b3, soit R+5 maximum et 20 mètres maximum répond au contexte suivant :

- permis déjà accordé sur la base du PLU anciennement opposable, sur ce site développant de l'accession, du logement social et le transfert du Centre Municipal de Santé des Quatre Chemins de la ville de Pantin, avec un bâtiment s'implantant au droit de la future bande principale graphique
- abandon du projet par le porteur actuel, mais nécessité pour la ville de pouvoir relancer ce projet mixte majeur en matière de requalification des Quatre Chemins et d'amélioration de l'offre d'équipements publics, sur la base d'un nouveau dispositif réglementaire.

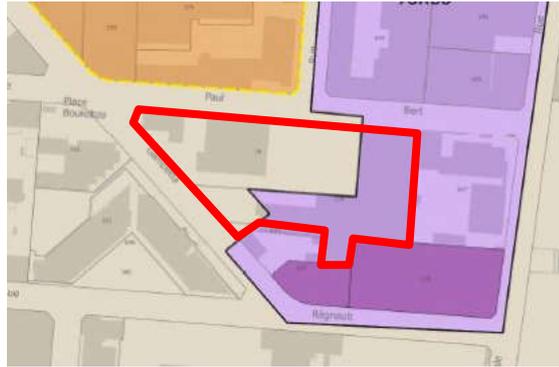


Extrait du plan « 6.9 Plan zonage Pantin » du PLU opposable, au droit du 28-32 avenue Edouard Vaillant, avec identification approximative de la bande principale à ajouter sur ces parcelles (trait jaune)

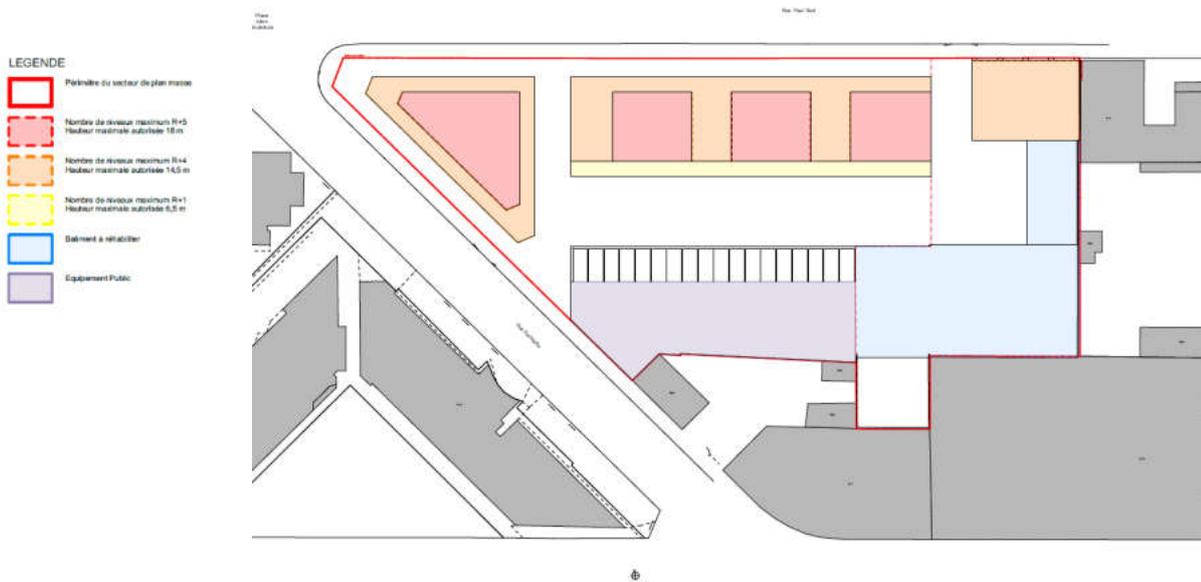


Définition plus précise de l'implantation projetée d'une bande principale de 15 mètres au droit des parcelles 28-32 avenue Edouard Vaillant, à ajouter sur le plan de zonage

- **Plans « 6.1 Plan zonage Est Ensemble », « 6.9 Plan zonage Pantin » et « 6.9. b Plan zonage Pantin Sud »**, création d'un secteur de plan masse sur un secteur localisé à l'angle des rues Paul Bert et Gambetta actuellement en zones UM70Pb6 et UA*70Rb6. Le secteur de plan masse est rendu nécessaire par un projet complexe, dans le cadre d'un concours, pour lequel le projet retenu nécessite des ajustements des règles du PLUi. Ce projet s'attache à créer sur le site existant :
 - des logements neufs en accession,
 - des logements sociaux neufs,
 - une crèche (neuf),
 - la reconversion de sheds en bureaux.
 Ce nouveau secteur de plan masse réglementera :
 - les implantations des bâtiments sur l'ensemble du terrain d'assise du projet, ainsi que le réajustement induit de l'emprise au sol en bande secondaire,
 - les hauteurs et gabarits, autorisant des constructions à 18 mètres (au lieu de 17,5 mètres) et R+5 (au lieu de R+4) sur la zone UM70Pb6, au niveau de la rue Paul Bert et du nord de la rue Gambetta
 - les obligations minimales de pleine terre dans le périmètre du secteur de plan masse, augmentées de 15 à 20% à l'échelle du terrain, ainsi que celle du coefficient de biotope, réajustées de 20 à 15% à l'échelle du terrain, pour atteindre les 35% d'espaces végétalisés qui correspondent à l'exigence minimale intégrée dans l'ensemble du PLUi.



Extrait du plan « 6.9 Plan zonage Pantin » du PLUi opposable, au droit de l'angle des rues Paul Bert et Gambetta, avec identification des parcelles concernées par le projet (trait rouge)



Plan préalable à l'élaboration du secteur de plan masse (document en cours d'élaboration)

4.4 Modifications apportées au règlement écrit

Description des modifications de dispositifs communs à toutes les villes :

- **Page 58**, précision sur l'écriture relative aux mezzanines et au rez-de-chaussée actif, pour indiquer que la destination habitation y est interdite.

Écriture actuelle :

Mezzanine en rez-de-chaussée :

Une mezzanine en rez-de-chaussée est une structure ouverte située dans le volume du rez-de-chaussée et dont l'usage est lié à l'usage du volume principal. La destination logement y est interdite.

Écriture projetée :

Mezzanine en rez-de-chaussée :

Une mezzanine en rez-de-chaussée est une structure ouverte située dans le volume du rez-de-chaussée et dont l'usage est lié à l'usage du volume principal. **En cas de rez-de-chaussée actif**, la destination **habitation** y est interdite.

- **Page 60**, clarification de la rédaction de la pleine terre, en cohérence avec les indices d'emprise au sol et en précisant le cas des espaces de pleine terre de gestion de l'eau.

Rédaction actuelle :

Pleine terre végétalisée :

- Un espace de *pleine terre végétalisée* 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 et entière infiltration des eaux pluviales** et qui ne dispose d'**aucun traitement de sol autre que la terre**.
- Un espace de pleine terre **doit être planté**.
- Il **ne comporte que le passage éventuel de réseaux** (électricité, téléphone, eaux, ou autre infrastructure souterraine de type réseaux de transport en commun...). Son traitement végétal privilégie une composition diversifiée et équilibrée.
- **Les espaces comptabilisés dans l'emprise au sol** ne peuvent pas être comptabilisés en espaces de pleine terre végétalisée.
- **Les espaces dédiés au stationnement et aux circulations** ne constituent pas des espaces de *pleine terre végétalisée*.
- **Les espaces de pleine terre de gestion de l'eau** ne constituent pas des **espaces de pleine terre végétalisée**, et ne sont donc pas pris en compte dans le calcul de ces obligations. Ces espaces sont en revanche avantagés dans le calcul du coefficient de biotope.

Rédaction projetée :

« Pleine terre végétalisée :

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

- Un espace de *pleine terre végétalisée* 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 ~~et entière~~ 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 la terre 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...). **Son traitement végétal privilégie une composition diversifiée et équilibrée.**
- Les espaces comptabilisés dans l'emprise au sol ne peuvent pas être comptabilisés en espaces de *pleine terre végétalisée*.
- Les espaces dédiés au stationnement et aux circulations **de tout type** ne constituent pas des espaces de *pleine terre végétalisée*.

~~Les espaces de pleine terre de gestion de l'eau ne constituent pas des espaces de pleine terre végétalisée, et ne sont donc pas pris en compte dans le calcul de ces obligations. Ces espaces sont en revanche avantagés dans le calcul du coefficient de biotope.~~

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.

- **Page 97**, correction d'une omission en matière de végétalisation de la totalité des espaces de pleine terre, le cas des unités foncières de 500 m² strictes n'étant pas traité.

Écriture actuelle :

Lorsque l'unité foncière de l'opération est **inférieure 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 ;

Écriture projetée :

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 ;

- **Page 109**, précision de l'écriture relative à la desserte des terrains par les voies publiques pour les véhicules motorisés, pour indiquer qu'il est nécessaire d'être conforme aux règlements de voirie communaux et départementaux.

Écriture actuelle :

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile. La largeur de l'accès automobile doit être conforme au règlement de voirie annexé au PLUi.

Ecriture projetée :

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile. La largeur de l'accès automobile doit être conforme aux règlements de voirie **communaux et départementaux** en vigueur, le cas échéant annexés au PLUi.

- **Page 129**, précision de la définition de la bande principale graphique, dans le cadre des formes urbaines et implantations spécifiques, en indiquant qu'il s'agit d'une bande principale dérogatoire à celle s'appliquant normalement selon l'indice de la zone.

Ecriture actuelle :



Bande principale graphique

Ecriture projetée :



Bande principale graphique

Il s'agit d'une bande principale dérogatoire par rapport à celle s'appliquant normalement selon l'indice de la zone

- **Page 130**, suite à une erreur matérielle, modification, dans la définition de la volumétrie alternative dans le cadre du plan des formes urbaines et des informations spécifiques, de la référence au document graphique 6.9.e et non 6.8.f.

Ecriture actuelle :

Volumétrie alternative

Au sein de ces emprises, les futures constructions devront être implantées à l'intérieur de celles-ci sans pouvoir les dépasser. De plus, les hauteurs maximales inscrites sur le document graphique « 6.8.f Plan des volumétries alternatives » doivent être respectées.

Ecriture projetée :

Volumétrie alternative

- Au sein de ces emprises, les futures constructions devront être implantées à l'intérieur de celles-ci sans pouvoir les dépasser. De plus, les hauteurs maximales inscrites sur le document graphique « **6.9.e** Plan des volumétries alternatives » doivent être respectées.
- **Page 179**, modification de la phrase faisant référence à la destination de logements, pour parler de sous-destination de logements, comme le prévoit le code de l'urbanisme.

Ecriture actuelle :

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

Ecriture projetée :

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

- **Page 220**, correction d'une incohérence de rédaction pour l'indice E relatif à la nature en ville, celle-ci faisant référence à l'unité foncière plutôt qu'au terrain.

Écriture actuelle :

Nature en ville :

Une part de **40% minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace de **pleine terre**.

Écriture projetée :

Nature en ville :

Une part de **40% minimum** de la superficie ~~de l'unité foncière~~ **du terrain** doit être traitée en espace de **pleine terre**.

- **Page 227**, précision de la définition des dispositions particulières de l'indice p pour l'emprise graphique, en rajoutant les volumes alternatifs aux emprises spécifiques d'implantation portés au document graphique d'une part, et en fusionnant les deux premières dispositions particulières, afin de bien saisir leur articulation d'autre part.

Écriture actuelle :

Dans la bande principale d'une profondeur de 15 mètres ou inscrite de manière graphique sur le plan.

P



Emprise au sol des constructions :

Dans la *bande principale* d'une profondeur de 15 mètres ou inscrite de manière graphique sur le plan de zonage, l'*emprise au sol* des constructions n'est pas réglementée.

Écriture projetée :

Dans la bande principale d'une profondeur de 15 mètres ou inscrite de manière graphique sur le plan ou inscrites aux volumes alternatifs aux emprises spécifiques d'implantation portés au document graphique.

Écriture actuelle :

Dispositions particulières :

- Sur les parcelles dont la profondeur moyenne est inférieure ou égale à 20 mètres, aucune emprise au sol n'est autorisée au-delà de la bande principale.
- Cette règle ne s'applique pas pour la bande principale de 10 mètres repérée au document graphique.

Écriture projetée :

Dispositions particulières :

- Sur les parcelles dont la profondeur moyenne est inférieure ou égale à 20 mètres, aucune emprise au sol n'est autorisée au-delà de la bande principale, cette règle ne s'appliquant pas pour la bande principale de 10 mètres repérée au document graphique.

Description des modifications touchant une seule commune :

Description des modifications pour la commune de Bagnolet :

- **Pages 124 et 125**, concernant le dispositif de mixité sociale, mise à jour de la carte, suite à la modification présentée à la page 14 du présent document.
- **Page 192**, concernant le dispositif en matière de surélévation des constructions existantes, remplacement du terme « autres articles » par le terme « autres dispositions », car le PLUi ne comporte plus d'articles.

Écriture actuelle :

Les surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement sont admises dans le prolongement de l'existant dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

Écriture projetée :

Les surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement sont admises dans le prolongement de l'existant dans la mesure où elles respectent les autres **articles dispositions** du présent règlement.

- **Page 233**, mise en place d'une dérogation à la règle de gabarit en fonction de la largeur de la voie, pour les secteurs de hauteur plafond identifiés au plan « 6.2 Plan Zonage Bagnolet » en zone UM. Sur ces secteurs de hauteur plafond, une étude urbaine avait été réalisée et les résultats de celle-ci ne nécessitaient pas le maintien de cette règle. Il est donc proposé de la supprimer, uniquement pour ces secteurs.

Écriture actuelle :

IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

3. Fiche d'indices :

d. Hauteur des constructions

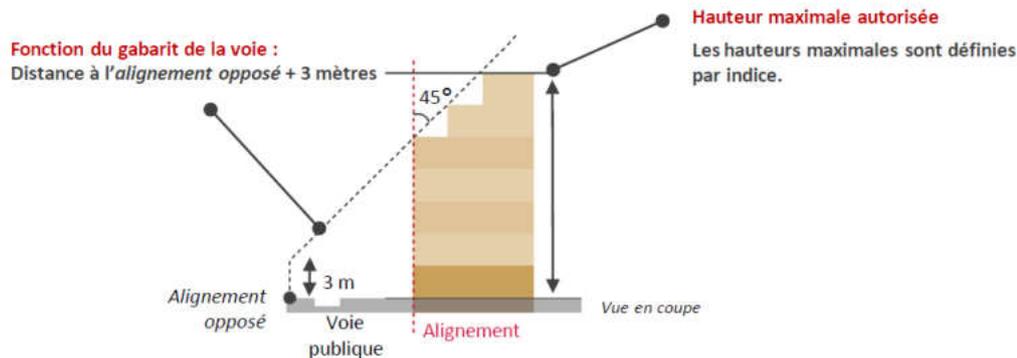


Dispositions transversales :

1. Dispositions concernant les gabarits des constructions :

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

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



Écriture projetée :

IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

3. Fiche d'indices :

d. Hauteur des constructions



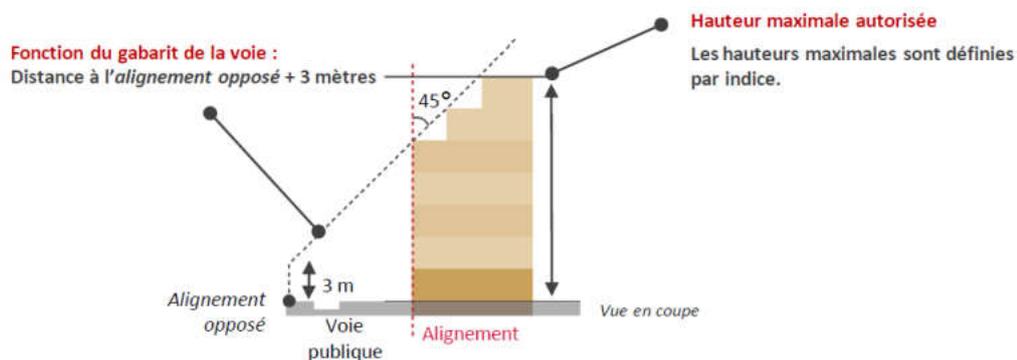
Dispositions transversales :

1. Dispositions concernant les gabarits des constructions :

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

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

Cette disposition ne s'applique pas sur Bagnole dans les secteurs concernés par une hauteur plafond situés en zone UM.



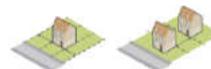
- **Page 193**, évolution de la règle concernant l'implantation aux limites séparatives dans un contexte de courette générant des vues. En effet, la règle existant au droit des courettes paraît incompatible avec la production d'une forme urbaine de qualité, au vu des caractéristiques du parcellaire de ce secteur.

Ecriture actuelle :

IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

3. Fiche d'indices :

b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

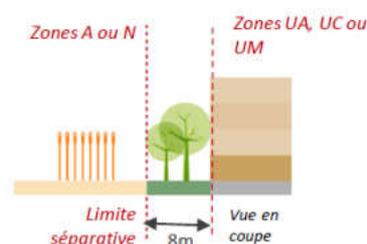


DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Dispositions transversales :

Dispositions en zones UA, UC et UM :

- Si la *limite séparative* constitue une limite entre la zone UA, UC ou UM et la zone N ou A, les constructions s'implantent en retrait de 8 mètres minimum par rapport à cette limite. Les annexes sont autorisées dans la bande de retrait.
- Cette disposition ne s'applique pas pour les *terrains* existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) présentant un linéaire sur rue inférieur ou égal à 20 mètres dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement. Dans cette bande, la hauteur des constructions est limitée à **13 mètres et R+3**.



Hormis sur les communes de Montreuil et du Pré Saint-Gervais, pour les terrains d'une largeur supérieure ou égale à 10 mètres, lorsqu'il existe sur le terrain voisin une courette d'immeuble présentant une façade donnant en vis-à-vis de la *limite séparative* commune et ne respectant pas la règle de retrait minimum, la construction projetée devra, à l'aplomb de la courette :

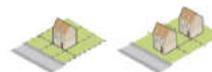
- Soit s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la *hauteur* de la construction, avec un minimum de 4 mètres par rapport à cette limite. Dans ce cas, aucun élément créant une vue ne peut être réalisé en façade en vis-à-vis de la *limite séparative*
- Soit s'implanter avec un retrait au moins égal à la *hauteur* de la construction avec un minimum de 8 mètres.

Ecriture projetée :

IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

3. Fiche d'indices :

b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Dispositions transversales :

Dispositions en zones UA, UC et UM :

- Si la *limite séparative* constitue une limite entre la zone UA, UC ou UM et la zone N ou A, les constructions s'implantent en retrait de 8 mètres minimum par rapport à cette limite. Les annexes sont autorisées dans la bande de retrait.
- Cette disposition ne s'applique pas pour les *terrains* existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) présentant un linéaire sur rue inférieur ou égal à 20 mètres dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement. Dans cette bande, la hauteur des constructions est limitée à **13 mètres et R+3**.



Hormis sur les communes de Montreuil, de Bagnolet et du Pré Saint-Gervais, pour les terrains d'une largeur supérieure ou égale à 10 mètres, lorsqu'il existe sur le terrain voisin une courette d'immeuble présentant une façade donnant en vis-à-vis de la *limite séparative* commune et ne respectant pas la règle de retrait minimum, la construction projetée devra, à l'aplomb de la courette :

- Soit s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la *hauteur* de la construction, avec un minimum de 4 mètres par rapport à cette limite. Dans ce cas, aucun élément créant une vue ne peut être réalisée en façade en vis-à-vis de la *limite séparative*
- Soit s'implanter avec un retrait au moins égal à la *hauteur* de la construction avec un minimum de 8 mètres.

Description des modifications pour la commune de Bobigny :

- **Page 162**, concernant la possibilité de logements en zone UH, intégration d'une condition de réalisation d'un minimum de 50 % de logements de plus de 40 m² pour les constructions ou divisions de constructions existantes, afin de lutter contre l'habitat indigne et d'encadrer la division pavillonnaire. L'objectif est à la fois de lutter contre l'habitat indigne et les logements insalubres, dans les tissus d'habitat collectif mais également dans les secteurs pavillonnaires, et également de préserver les tissus pavillonnaires de ce secteur, identifiés comme structurants pour l'équilibre du territoire, et encadrer les mutations des autres tissus pavillonnaires, dans une approche qualitative.

Ecriture actuelle :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	À Bagnolet, Bobigny, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin		À Bondy , à condition de ne pas comporter plus d'un bâtiment à destination d'habitation comportant un ou des logements par terrain. À Romainville , à condition que les constructions ou les divisions de constructions existantes comprennent un minimum de 50 % de logements de plus de 40m ² (au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme).

Ecriture projetée :

Suppression de la commune de Bobigny dans la case « Autorisé » et réécriture du texte ci-dessous dans la case « Autorisé sous condition... »

À Bondy, à condition de ne pas comporter plus d'un bâtiment à destination d'habitation comportant un ou des logements par terrain.

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

Description des modifications pour la commune de Bondy :

- **Page 88**, complément sur la règle de clôture s'appliquant à Bondy, pour faciliter son application.

Ecriture actuelle :

Sur la commune de **Bondy**

- La réalisation d'une clôture en limite du domaine public est obligatoire.
- Les clôtures doivent être constituées d'un muret entre **0,5 et 1 mètre** surmonté d'une grille qualitative et doublée d'une haie vive. La hauteur totale devra être comprise entre **1,8 mètre et 2,2 mètres**.

Ecriture projetée :

Sur la commune de **Bondy**

- La réalisation d'une clôture en limite du domaine public est obligatoire.
- Les clôtures doivent être constituées d'un muret **d'une hauteur comprise** entre **0,5 et 1 mètre** surmonté d'une grille qualitative et doublée d'une haie vive. La hauteur totale devra être comprise entre **1,8 mètre et 2,2 mètres**.

- **Page 90**, précision concernant la règle portant sur les toitures en zone UM pour le cas de travaux d'extension.

Ecriture actuelle :

Sur la commune de **Bondy**

1. Dispositions écrites :

b. Aspect extérieur des constructions

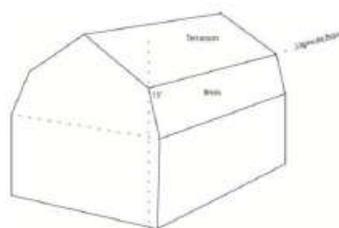
Les toitures :

Sur la commune de **Bondy**

Sont interdites, les couvertures en tôle, d'aspect ciment, en papier goudronné, en plastique, en fausses tuiles ou ardoises composites.

EN ZONE UM :

- les bâtiments sont obligatoirement des toitures à la Mansart, composées d'un brisis, dont l'angle est au minimum de 15° (depuis le plan vertical de la façade), et d'un terrasson.



Ecriture projetée :

Sur la commune de **Bondy**

Sont interdites, les couvertures en tôle d'aspect ciment, en papier goudronné, en plastique, en fausses tuiles ou ardoises composites.

EN ZONE UM :

- Les bâtiments sont obligatoirement des toitures à la Mansart, composées d'un brisis, dont l'angle est au minimum de 15° (depuis le plan vertical de la façade), et d'un terrasson.

Ces dispositions peuvent ne pas être imposées en cas de travaux d'extension d'une construction existante.

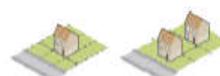
- **Page 209**, réajustement de la règle spécifique à Bondy portant sur les implantations dans la bande de 18 mètres en limites séparatives.

Ecriture actuelle :

Sur la commune de **Bondy**

3. Fiche d'indices :

b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
8	<div data-bbox="497 1019 598 1086" style="float: left; margin-right: 10px;"> </div> <p data-bbox="625 1034 1094 1064">Implantation par rapport aux limites séparatives :</p> <p data-bbox="470 1120 1340 1176">Dans la <i>bande principale</i> de 18 mètres de profondeur, l'implantation des constructions est libre (sur les <i>limites séparatives</i> ou en retrait).</p> <div data-bbox="502 1209 1362 1512" style="border: 1px solid red; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p data-bbox="518 1220 742 1243">Sur la commune de Bondy</p> <p data-bbox="518 1265 678 1288">En zones UM et UH :</p> <p data-bbox="518 1310 1252 1332">Dans la <i>bande principale</i> de 18 mètres de profondeur, les constructions doivent être implantées :</p> <ul data-bbox="518 1355 1300 1489" style="list-style-type: none"> • Dans le cas d'un terrain présentant une largeur de façade sur la voie ou l'espace public inférieure ou égale à 12 mètres, soit sur les 2 limites séparatives latérales, soit sur une seule limite séparative latérale ; • Dans le cas d'un terrain présentant une largeur de façade sur la voie ou l'espace public supérieure à 12 mètres, sur une seule limite séparative latérale. </div>

Ecriture projetée :

Sur la commune de **Bondy**

EN ZONES UM ET UH :

Dans la *bande principale* de 18 mètres de profondeur, ~~les constructions doivent être implantées :~~

- ~~Dans le cas d'un terrain présentant une largeur de façade sur la voie ou l'espace public inférieure ou égale à 12 mètres, soit sur les 2 limites séparatives, soit sur une seule limite séparative latérale ;~~
- *l'implantation des constructions n'est autorisée que sur une seule limite séparative latérale*, dans le cas d'un terrain présentant une largeur de façade sur la voie ou l'espace public supérieure à 12 m, ~~sur une seule limite séparative latérale.~~

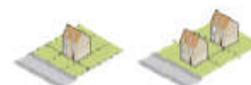
- **Page 210**, précision concernant la règle spécifique à Bondy portant sur le retrait en limites séparatives.

Ecriture actuelle :

Sur la commune de **Bondy**

3. Fiche d'indices :

b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
-----------------------	---

8



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

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

- A la moitié de la *hauteur* de la façade ou partie de façade la plus haute avec un minimum de 9 mètres, lorsqu'une des façades ou partie de façade comporte un ou plusieurs éléments *créant des vues*.
- Au quart de la *hauteur* de la façade ou partie de façade la plus haute avec un minimum de 6 mètres, lorsque les façades ou partie de façade ne comportent pas d'éléments *créant des vues*.

Sur la commune de Bondy

En zones UM et UH :

- La distance de retrait minimale est égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.

Ecriture projetée :

Sur la commune de **Bondy**

EN ZONES UM ET UH :

La distance ~~de retrait minimale est~~ **separant deux constructions non contiguës doit être au moins** égale à la moitié de hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.

- **Page 165**, suppression de l'autorisation sous condition, de l'industrie en zone UH, afin de préserver les caractéristiques du tissu pavillonnaire.

Ecriture actuelle :

Autorisé sous condition...

À **Bondy**, à condition qu'il s'agisse de la rénovation dans le volume existant des établissements existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), et que toutes les dispositions soient prises pour diminuer les nuisances et supprimer les dangers existants.

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

Interdit

À Bagnolet, Bobigny, Le Pré Saint-Gervais, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville.

Écriture projetée :

Autorisé sous condition...

~~À Bondy, à condition qu'il s'agisse de la rénovation dans le volume existant des établissements existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), et que toutes les dispositions soient prises pour diminuer les nuisances et supprimer les dangers existants.~~

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

Interdit

À Bagnolet, Bobigny, **Bondy**, Le Pré Saint-Gervais, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville.

- **Page 194**, reformulation de la règle relative aux implantations en limite séparative pour le cas spécifique de Bondy afin de la préciser et de faciliter son application.

Écriture actuelle:

« Une construction peut s'implanter sur la limite parcellaire opposée à l'alignement et au-delà de la bande de constructibilité, à la condition que sa hauteur soit inférieure à 4 mètres »

Écriture projetée:

« Une construction peut s'implanter sur la limite ~~parcellaire opposée à l'alignement et au-delà de la bande de constructibilité~~ **séparative de fond de terrain et sur l'ensemble des limites séparatives dans la bande secondaire**, à la condition que sa hauteur absolue soit inférieure ou égale à 4 mètres »

- **Page 220**, au niveau de l'indice E, précision concernant l'application de la règle de l'emprise au sol des constructions et de nature en ville au lot sur 4 zones UH, afin de répondre aux spécificités locales de ces tissus urbains.

Écriture actuelle:

c. Emprise au sol des constructions et nature en ville

Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions est limitée à **40% maximum** de la superficie du terrain.

Nature en ville :

Une part de **40% minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace de **pleine terre**.

Écriture projetée:

c. Emprise au sol des constructions et nature en ville

Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions est limitée à **40% maximum** de la superficie du terrain.

Sur la commune de Bondy

En zones UH96E10, UH98E10, UH92E10 et UH90E10, la règle de l'emprise au sol s'applique au lot.

Nature en ville :

Une part de **40% minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace de *pleine terre*.

Sur la commune de Bondy

En zones UH96E10, UH98E10, UH92E10 et UH90E10, la règle de la nature en ville s'applique au lot.

Description des modifications pour la commune du Pré Saint Gervais :

- **Page 85**, réajustement du dispositif de marquage de rythmes verticaux de la façade, afin de l'appliquer dès un linéaire de façade sur rue de 20 mètres, et non plus de 25 mètres, avec des traitements différenciés s'appliquant avec une cote de 15 mètres linéaires maxi pour chaque séquence. Cela doit permettre de renforcer une diversité d'écriture architecturale, de préserver et reconstituer les trames historiques des parcelles et de maintenir un rythme de façade constitutif du paysage urbain de ce secteur.

Ecriture actuelle :

b. Aspect extérieur des constructions

Les façades dont le linéaire sur rue est supérieur à 25 mètres doivent marquer des rythmes verticaux tous les 10 à 15 mètres pour conserver l'échelle parcellaire de la voie.

Ecriture projetée :

b. Aspect extérieur des constructions

Les façades dont le linéaire sur rue est supérieur à ~~25~~ **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.

- **Page 211**, reprise de la disposition particulière, pour la zone UM, à l'équivalent de celle existant en zone UC, autorisant, au-delà de la bande de 18 mètres, une nouvelle construction adossée à une construction existante, en limite séparative sur terrain contigu, sans pouvoir dépasser le gabarit de celle-ci, ni en hauteur ni en longueur. Cela vise à une mise en cohérence des règles en limites séparatives sur les deux zones UC et UM, afin de donner la même souplesse d'implantation aux nouveaux bâtiments dans ces deux zones, pour favoriser le maintien ou la reconstitution d'espaces libres en continuité d'espaces privatifs, sachant que la règle d'emprise au sol reste inchangée.

Ecriture actuelle :

En zones UC, UM et UA* :

La distance de retrait minimale est égale à **6 mètres**.

Toutefois, ce retrait peut être réduit à **3 mètres** si la partie de la construction située à l'intérieur de la bande de retrait de 6 mètres présente une hauteur inférieure à 3.5 mètres. En cas de toiture terrasse, celle-ci ne doit pas être accessible.

Dispositions particulières :

- Au-delà de la bande de 18 mètres en zone UC et de 20 mètres en zone UA* de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voies ou d'emprise d'un espace public, 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.
- Les surélévations et extensions dans le prolongement des constructions existantes sont admises à condition de ne pas aggraver la distance de retrait existante et de respecter les autres articles du présent règlement.

Ecriture projetée :

En zones UC, UM et UA* :

La distance de retrait minimale est égale à **6 mètres**.

Toutefois, ce retrait peut être réduit à **3 mètres** si la partie de la construction située à l'intérieur de la bande de retrait de 6 mètres présente une hauteur inférieure à 3.5 mètres. En cas de toiture terrasse, celle-ci ne doit pas être accessible.

Dispositions particulières :

- Au-delà de la bande de 18 mètres en zone UC **et en zone UM**, et de 20 mètres en zone UA* de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voies ou d'emprise d'un espace public, 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.
- Les surélévations et extensions dans le prolongement des constructions existantes sont admises à condition de ne pas aggraver la distance de retrait existante et de respecter les autres articles du présent règlement.

Description des modifications pour la commune des Lilas :

- **Page 163**, suppression des conditions spécifiques aux Lilas concernant l'implantation des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, afin de renforcer l'animation à rez-de-chaussée et de s'inscrire dans la logique intercommunale sur ce point.

Ecriture actuelle :

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Autorisé sous condition...

Autorisé

À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville

Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville	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.
---	--	--

Ecriture projetée :

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Autorisé sous condition...

~~**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.**~~

Autorisé

~~**À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint Gervais, Montreuil, Noisy le Sec, Pantin, Romainville**~~

Dans toutes les communes

- **Pages 147, 152 et 158**, intégration de conditions (ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage) pour l'autorisation d'implantation de la sous-destination industrie en zones UC, UM et UR, afin d'harmoniser les règles à l'échelle intercommunale et de favoriser la mixité fonctionnelle des programmes et du territoire, sous certaines conditions de respect de ces zones.

Ecriture actuelle (page 147) :

Interdit

Aux Lilas, Romainville

2. Fiche d'identité par zone :

Zone UC

Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie		Aux Lilas, Romainville	À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, à condition de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage.

Ecriture projetée (page 147) :

Interdit

~~Aux Lilas~~, Romainville

Autorisé sous condition...

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

Ecriture actuelle (page 152) :

Interdit

Aux Lilas, Romainville

2. Fiche d'identité par zone :

Zone UM

Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

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

Ecriture projetée (page 152) :

Interdit

~~Aux Lilas~~, Romainville

Autorisé sous condition...

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

écriture actuelle (page 158) :

Interdit

A Bobigny, Les Lilas, Romainville

2. Fiche d'identité par zone :

Zone UR

Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

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

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

écriture projetée (page 158) :

Interdit

A Bobigny, ~~Les Lilas~~, Romainville

Autorisé sous condition...

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

- **Page 219**, uniquement en zone UM, définition d'une emprise au sol limitée à 60% maximum de la superficie du terrain pour les programmes de Bail Réel Solidaire prévus en emplacements réservés, afin de diversifier l'offre, d'aligner le pourcentage sur celui s'exerçant pour le logement social et de favoriser l'expérimentation du BRS à l'échelle d'une ville à très forte tension foncière.

écriture actuelle :

D



Emprise au sol des constructions :

L'*emprise au sol* des constructions est limitée à **50% maximum** de la superficie du terrain.

Sur la commune des Lilas

En zone UM :

- L'*emprise au sol* des constructions est limitée à 60% maximum de la superficie du terrain pour les opérations de logements sociaux.
- L'*emprise au sol* des constructions pourra excéder 50% dans les cas de reconstruction à emprise égale de bâtiments d'activité qui disposaient d'une emprise supérieure à 50% avant la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), sous réserve de ne pas dépasser une hauteur maximale de 9 mètres au faitage.
- L'emprise pourra atteindre 100 % pour les 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, à condition de ne pas réduire la superficie des espaces de pleine terre existants ou de compenser la superficie supprimée par l'utilisation d'un *coefficient de biotope* si celle-ci est inférieure à l'obligation de l'indice du secteur.

Ecriture projetée :

Sur la commune des Lilas

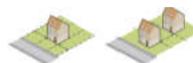
En zone UM :

- L'*emprise au sol* des constructions est limitée à 60% maximum de la superficie du terrain pour :
 - Les opérations de logements sociaux,
 - **Les opérations de Bail Réel et Solidaire (BRS) inscrits en emplacements réservés.**

- **Page 198**, abandon du dispositif de retrait minimal hors zone UR spécifique aux Lilas.

Écriture actuelle :

b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
0	<div data-bbox="464 555 555 613" style="display: inline-block; vertical-align: middle;"></div> <p data-bbox="576 568 991 600">Implantation par rapport aux limites séparatives :</p> <div data-bbox="464 651 858 680" style="background-color: #e91e63; color: white; padding: 2px;">Sur la commune de Bondy</div> <div data-bbox="464 685 1227 748" style="border: 1px solid #e91e63; padding: 5px;">La construction qui s'accôle à la limite de fond de terrain aura une hauteur de 4 mètres maximum.</div> <div data-bbox="464 768 858 797" style="background-color: #e91e63; color: white; padding: 2px;">Sur la commune des Lilas</div> <div data-bbox="464 801 1227 1093" style="border: 1px solid #e91e63; padding: 5px;"> <p>Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas d'éléments <i>créant des vues</i>, la distance de retrait minimale en tout point est égale au quart de la <i>hauteur</i> de façade ou partie de façade, avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>En zone UR :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque la façade ou partie de façade comporte un ou plusieurs éléments <i>créant des vues</i>, la distance de retrait minimale est égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la façade ou partie de façade, avec un minimum de 8 mètres. • Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas d'éléments <i>créant des vues</i>, la distance de retrait minimale en tout point est égale au quart de la <i>hauteur</i> de façade ou partie de façade, avec un minimum de 4 mètres. </div>

Écriture projetée :

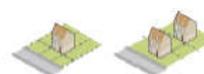
En zone UR :

- Lorsque la façade ou partie de façade comporte un ou plusieurs éléments *créant des vues*, la distance de retrait minimale est égale à la moitié de la *hauteur* de la façade ou partie de façade, avec un minimum de 8 mètres.
 - Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas d'éléments *créant des vues*, la distance de retrait minimale en tout point est égale au quart de la *hauteur* de façade ou partie de façade, avec un minimum de 4 mètres.
- **Page 200**, réajustement des implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain, pour le seul cas des périmètres des ensembles urbains remarquables présents en zone UH, avec réajustement de l'indice 0 tel que rédigé ci-dessous. Cela doit permettre d'améliorer les règles d'implantation à travers des règles spécifiques au tissu urbain existant.

Écriture actuelle :

3. Fiche d'indices :

b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



Nom De l'indice	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par cet indice :
0	<div data-bbox="491 533 592 607"></div> <p data-bbox="608 539 1283 589">Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :</p> <p data-bbox="464 629 1114 651">La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale :</p> <ul data-bbox="464 674 1283 790" style="list-style-type: none">• A la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres, lorsqu'une des façades ou partie de façade comporte un ou plusieurs éléments créant des vues.• Au quart de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 6 mètres, lorsque les façades ou partie de façade ne comportent pas d'éléments créant des vues. <div data-bbox="504 846 903 875">Sur la commune de Bobigny</div> <div data-bbox="504 898 1283 999"><p data-bbox="504 898 600 920">En zone UH :</p><p data-bbox="504 943 1254 987">La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière, est interdite, sauf pour les constructions annexes.</p></div> <div data-bbox="504 1032 903 1061">Sur la commune des Lilas</div> <div data-bbox="504 1084 1283 1404"><p data-bbox="504 1084 600 1106">En zone UR :</p><p data-bbox="504 1128 1139 1151">La distance séparant les façades ou parties de façade en vis-à-vis doit être au moins égale :</p><ul data-bbox="504 1173 1283 1290" style="list-style-type: none">• à la moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres lorsque l'une des façades ou partie de façade 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.<p data-bbox="504 1312 1254 1357">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.</p></div>

Ecriture projetée :

Sur la commune des Lilas

En zone UH :

Pour le seul cas des ensembles urbains remarquables identifiés en zone UH aux Lilas aux documents graphiques, et lorsque les deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades (ou les parties distinctes de façade) en vis-à-vis doit être au moins égale :

- à la moitié de la hauteur à l'égout de la façade (ou partie distincte de façade) la plus haute ($L = H/2$) avec un minimum de 6 m si l'une des façades (ou les parties distinctes de façade) comporte des éléments créant des vues
- à la moitié de la hauteur à l'égout de la façade (ou les parties distinctes de façade) la plus haute ($L = H / 2$) avec un minimum de 3 m si aucune des deux façades (ou les parties distinctes de façade) en vis-à-vis ne comporte d'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.

Description des modifications pour la commune de Montreuil :

- **Page 240**, adaptation des mesures en matière de hauteur, afin d'améliorer de manière générale la compréhension de la rédaction, d'apporter une nuance selon la largeur des rues et le linéaire des façades et de baisser la hauteur minimum nécessitant une césure. L'objectif est d'aboutir à des façades variées, adaptées au tissu urbain concerné ainsi qu'aux typologies de voies existantes.

Écriture actuelle :

3. Fiche d'indices :

d. Hauteur des constructions



Sur la commune de Montreuil

En zone UC :

- Pour les constructions atteignant une hauteur supérieure à 19 mètres, lorsque le linéaire de façade d'une construction est ≥ 18 mètres et < 40 mètres, elles doivent intégrer, sur toute leur profondeur :

Écriture projetée :

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 :

- ~~Pour les constructions atteignant une hauteur supérieure à 19 mètres,~~ Lorsque le linéaire de façade d'une construction est supérieure ou égal à 18 mètres et inférieur à 40 mètres, elles doivent intégrer sur toute leur profondeur :

Description des modifications pour la commune de Noisy le Sec :

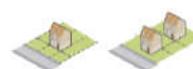
- **Page 193**, évolution de la règle concernant l'implantation aux limites séparatives dans un contexte de courette générant des vues. En effet, la règle existante au droit des courettes paraît incompatible avec la production d'une forme urbaine de qualité.

Écriture actuelle :

IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

3. Fiche d'indices :

b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

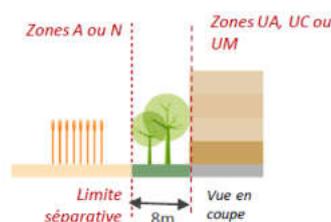


DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Dispositions transversales :

Dispositions en zones UA, UC et UM :

- Si la *limite séparative* constitue une limite entre la zone UA, UC ou UM et la zone N ou A, les constructions s'implantent en retrait de 8 mètres minimum par rapport à cette limite. Les annexes sont autorisées dans la bande de retrait.
- Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) présentant un linéaire sur rue inférieur ou égal à 20 mètres dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement. Dans cette bande, la hauteur des constructions est limitée à **13 mètres et R+3**.



- **Hormis sur les communes de Montreuil et du Pré Saint-Gervais, pour les terrains d'une largeur supérieure ou égale à 10 mètres**, lorsqu'il existe sur le terrain voisin une courette d'immeuble présentant une façade donnant en vis-à-vis de la *limite séparative* commune et ne respectant pas la règle de retrait minimum, la construction projetée devra, à l'aplomb de la courette :
 - Soit s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la *hauteur* de la construction, avec un minimum de 4 mètres par rapport à cette limite. Dans ce cas, aucun élément créant une vue ne peut être réalisée en façade en vis-à-vis de la *limite séparative*
 - Soit s'implanter avec un retrait au moins égal à la *hauteur* de la construction avec un minimum de 8 mètres.

Écriture projetée (dernier paragraphe) :

Hormis sur les communes de Montreuil, de Bagnolet, de Noisy-le-Sec et du Pré Saint-Gervais, pour les terrains d'une largeur supérieure ou égale à 10 mètres, lorsqu'il existe sur le terrain voisin une courette d'immeuble présentant une façade donnant en vis-à-vis de la *limite séparative* commune et ne respectant pas la règle de retrait minimum, la construction projetée devra, à l'aplomb de la courette :

- Soit s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la *hauteur* de la construction, avec un minimum de 4 mètres par rapport à cette limite. Dans ce cas, aucun élément créant une vue ne peut être réalisée en façade en vis-à-vis de la *limite séparative*
- Soit s'implanter avec un retrait au moins égal à la *hauteur* de la construction avec un minimum de 8 mètres.

- **Page 162**, concernant la possibilité de logements en zone UH, intégration d'une condition de réalisation d'un minimum de 50 % de logements de plus de 40 m² pour les constructions ou divisions de constructions existantes, afin de lutter contre l'habitat indigne et d'encadrer la division pavillonnaire. L'objectif est à la fois de lutter contre l'habitat indigne et les logements insalubres, dans les tissus d'habitat collectif mais également dans les secteurs pavillonnaires, et également de préserver les tissus pavillonnaires de ce secteur, identifiés comme structurants pour l'équilibre du territoire, et encadrer les mutations des autres tissus pavillonnaires, dans une approche qualitative.

Écriture actuelle :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement :	À Bagnolet, Bobigny, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin		À Bondy, à condition de ne pas comporter plus d'un bâtiment à destination d'habitation comportant un ou des logements par terrain. À Romainville, à condition que les constructions ou les divisions de constructions existantes comprennent un minimum de 50 % de logements de plus de 40m ² (au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme).

Écriture projetée :

Suppression de la commune de Noisy-le-Sec dans la case « Autorisé » et réécriture du texte ci-dessous dans la case « Autorisé sous condition... »

À Bondy, à condition de ne pas comporter plus d'un bâtiment à destination d'habitation comportant un ou des logements par terrain.

À Romainville **à Bobigny et à Noisy-le-Sec**, à condition que les constructions ou les divisions de constructions existantes comprennent un minimum de 50 % de logements de plus de 40m² (au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme).

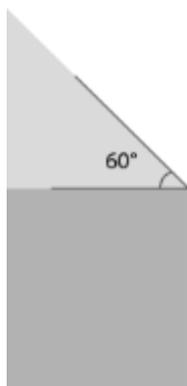
Description des modifications pour la commune de Pantin :

- **Pages 91, 235 et 243**, correction d'une erreur concernant les pentes de toiture en zone UH, d'une oblique à 60 ° à une oblique maximale à 45 ° et en ajoutant que dans cette zone, « les toitures mansardées sont proscrites »

Ecriture actuelle (page 91) :

EN ZONE UH :

- les toitures devront être traitées soit en toiture terrasse, soit avec une toiture à pente avec une oblique à 60 °.



Ecriture projetée (page 91) :

EN ZONE UH :

- les toitures devront être traitées soit en toiture terrasse, soit avec une toiture à pente avec une oblique **maximale à 45°**. **Les toitures mansardées sont proscrites.**

Ecriture actuelle (page 235) :

Sur la commune de **Pantin**

En zone UH : Les toitures devront être traitées soit en toiture terrasse, soit avec une toiture à pente avec une oblique à 60 °.

Ecriture projetée (page 235) :

Sur la commune de **Pantin**

En zone UH : Les toitures devront être traitées soit en toiture terrasse, soit avec une toiture à pente avec une oblique **maximale à 45°**. **Les toitures mansardées sont proscrites.**

Ecriture actuelle (page 243) :

Sur la commune de Pantin

- En cas de toiture terrasse : la hauteur des constructions est limitée à **6 mètres maximum** ;
- En cas de toiture à pente : la hauteur des constructions est limitée à **6 mètres maximum à l'éout** et **10 mètres maximum au faitage**, avec une oblique de pente imposée de **60°**.

Ecriture projetée (page 243) :

Sur la commune de Pantin

- En cas de toiture terrasse : la hauteur des constructions est limitée à **6 mètres maximum** ;
- En cas de toiture à pente : la hauteur des constructions est limitée à **6 mètres maximum à l'éout** et **10 mètres maximum au faitage**, avec une oblique de pente **maximale** imposée de **45°**. **Les toitures mansardées sont proscrites.**

- **Page 105**, ajustement de la règle de stationnement dans le périmètre de la ZAC des Grands Moulins pour les projets justifiant de la présence de transports en commun à proximité immédiate. Cela doit permettre d'inciter à l'utilisation des transports en commun et des modes alternatifs de déplacement. Ainsi, sous réserve de présenter des éléments de justification, il sera possible, au sein de la ZAC des Grands Moulins, de déroger aux obligations de stationnement pour les programmes de logement.

Ecriture actuelle :

Sur la commune de Pantin

Les règles de stationnement ci-avant ne s'appliquent pas dans le cas d'une opération d'habitation, y compris de logement social, implantée sur un terrain dont la superficie est inférieure ou égale à 400 m² et/ou dont la largeur de façade sur rue est inférieure ou égale à 15 mètres (sur une des rues dans le cas d'un terrain d'angle).

Ecriture projetée :

Sur la commune de Pantin :

Les règles de stationnement ci-avant ne s'appliquent pas dans le cas d'une opération d'habitation, y compris de logement social, implantée sur un terrain dont la superficie est inférieure ou égale à 400 m² et/ou dont la largeur de façade sur rue est inférieure ou égale à 15 mètres (sur une des rues dans le cas d'un terrain d'angle).

Dans le périmètre de la ZAC des Grands Moulins, il pourra être accordé une dérogation à l'obligation de création de places de stationnement pour les programmes de logement, sous réserve de présenter des éléments de justification liés à la présence de transports en commun à proximité immédiate.

- **Page 248**, ajout d'un complément de règle pour l'indice b3, en précisant que « lorsque le rez-de-chaussée est à destination d'habitation, d'artisanat et de commerce de détail, de commerce de gros ou de bureau, la hauteur maximale (H) est définie de la manière suivante : $H = L + 3$ m, L étant la largeur de la voie.

Ecriture actuelle :

Lorsque le rez-de-chaussée est à destination de restauration, d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma ou d'industrie, la hauteur H est définie de la manière suivante : $H = L + 5$ m, L étant la largeur de la voie.

Ecriture projetée :

Lorsque le rez-de-chaussée est à destination de restauration, d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma ou d'industrie, la hauteur maximale H est définie de la manière suivante : $H = L + 5$ m, L étant la largeur de la voie.

Lorsque le rez de chaussée est à destination d'habitation, d'artisanat et de commerce de détail, de commerce de gros ou de bureau, la hauteur maximale (H) est définie de la manière suivante : $H = L + 3$ m, L étant la largeur de la voie.

- **Page 125**, concernant la règle relative aux périmètres de mixité sociale pour les constructions qui comprennent 4 logements ou plus, ajout d'une précision en indiquant qu'il s'agit « des constructions conduisant à l'existence sur une même emprise foncière de 4 logements ou plus ».

Ecriture actuelle :

b. La mixité sociale

- Périmètres de mixité sociale :

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

 Les constructions qui comprennent **4 logements** ou plus ne sont autorisées que si elles comportent au minimum **33% de surface de plancher** à usage de logements sociaux

 Les constructions qui comprennent **4 logements** ou plus ne sont autorisées que si elles comportent au minimum **35% de surface de plancher** à usage de logements sociaux

Ecriture projetée :

Les constructions ~~qui comprennent~~ **conduisant à l'existence sur une même emprise foncière de 4 logements** ou plus ne sont autorisés que si elles comportent au minimum ...

- **Page 198**, ajout d'une précision concernant la règle s'appliquant à l'indice 0 en limite séparative à Pantin, en substituant le terme de propriétés publiques au terme d'emprises publiques, accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ecriture actuelle :

Sur la commune de **Pantin**

En zones UC et UM :

Les constructions à édifier au droit des emprises publiques accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics doivent s'implanter en retrait minimal de 3 mètres.

Ecriture projetée :

Sur la commune de **Pantin**

En zones UC et UM :

Les constructions à édifier au droit des ~~emprises~~ **propriétés** publiques accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics doivent s'implanter en retrait minimal de 3 mètres

- **Page 198**, création d'une exception à l'obligation de création de baies constituant l'éclairage premier en limite séparative latérale, pour toutes les parcelles inférieures à 10 mètres linéaires de façade, au sein du périmètre de la ZAC du Port à Pantin. Cela a pour objectif d'apporter plus de flexibilité dans le traitement du dernier niveau des constructions sur des parcelles contraintes car très étroites au sein de cette ZAC.

Ecriture actuelle :

Sur la commune de **Pantin**

En zones UC et UM :

Lorsqu'une construction à édifier est mitoyenne d'un terrain nu ou d'un bâti à RDC ou R+1 et que la construction à édifier possède a minima 3 niveaux supplémentaires à la construction mitoyenne, le dernier niveau de la construction dispose obligatoirement de *baies constituant l'éclairage premier en limite séparative latérale*, s'implantant en retrait a minima de 6 mètres.

Ecriture projetée :

Sur la commune de **Pantin**

En zones UC et UM :

Lorsqu'une construction à édifier est mitoyenne d'un terrain nu ou d'un bâti à RDC ou R+1 et que la construction à édifier possède a minima 3 niveaux supplémentaires à la construction mitoyenne, le dernier niveau de la construction dispose obligatoirement de *baies constituant l'éclairage premier en limite séparative latérale*, s'implantant en retrait a minima de 6 mètres. **Cette disposition ne s'applique pas pour les parcelles d'une largeur inférieure à 10 mètres linéaires situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC du Port, en zone UC.**

- **Page 247**, suppression de l'obligation d'attique au dernier niveau de la construction sur voie pour l'indice b3, pour toutes les parcelles inférieures à 10 mètres linéaires de façade au sein du périmètre de la ZAC du Port à Pantin. Cela doit permettre d'apporter plus de flexibilité dans le traitement du dernier niveau des constructions sur des parcelles contraintes car très étroites au sein de cette ZAC. Les 4 parcelles identifiées qui seraient concernées au sein du périmètre de la ZAC génèrent une constructibilité supplémentaire très résiduelle à l'échelle de la ZAC du Port qui concerne 65.000 m² foncier, de l'ordre de +1%, cette constructibilité étant encore moindre, rapportée à la zone de référence UC.

Ecriture actuelle :

Dans la *bande principale* d'une profondeur de 15 mètres ou inscrite de manière graphique sur le plan de zonage

- La *hauteur* des constructions est limitée à **20 mètres maximum**
- Le nombre de niveaux est limité à **R+5 maximum**.

Pour les façades sur voie :

Les constructions à édifier doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit-enveloppe défini par :

- une verticale d'une hauteur H (cette hauteur H devant être inférieure ou égale à 16,50 mètres);
- une oblique de pente 2/1 limitée par une horizontale située à 3,50 mètres de la verticale.

Dans le respect de ce gabarit enveloppe, et quelle que soit la hauteur H du projet à partir d'un nombre de niveau équivalent ou supérieur à R+3, le dernier niveau de la construction sur voie (l'attique) devra respecter un retrait à partir de la façade de la construction de 2,5 m minimum.

Ce retrait n'est pas obligatoire en UA*.

Écriture projetée :

Dans la *bande principale* d'une profondeur de 15 mètres ou inscrite de manière graphique sur le plan de zonage

- La *hauteur* des constructions est limitée à **20 mètres maximum**
- Le nombre de niveaux est limité à **R+5 maximum**.

Pour les façades sur voie :

Les constructions à édifier doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit-enveloppe défini par :

- une verticale d'une hauteur H (cette hauteur H devant être inférieure ou égale à 16,50 mètres);
- une oblique de pente 2/1 limitée par une horizontale située à 3,50 mètres de la verticale.

Dans le respect de ce gabarit enveloppe, et quelle que soit la hauteur H du projet à partir d'un nombre de niveau équivalent ou supérieur à R+3, le dernier niveau de la construction sur voie (l'attique) devra respecter un retrait à partir de la façade de la construction de 2,5 m minimum.

Ce retrait n'est pas obligatoire en UA*.

Ce retrait n'est pas obligatoire pour les parcelles d'une largeur inférieure à 10 mètres linéaires situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC du Port, en zone UC.

- **Page 89**, suppression, suite à une erreur matérielle, d'un paragraphe sur le « traitement de façade de pignons » apparaissant dans la règle s'appliquant aux clôtures, alors qu'il est déjà présent par ailleurs dans le règlement.

Écriture actuelle :

Clôtures :

Sur la commune de Pantin

Clôture sur voie publique, privée ou emprise publique : elles doivent être pourvues d'un soubassement de 0,2 mètre minimum, surmonté d'une grille ou d'une haie (les grillages sont interdits). Elles ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur et doivent être ajourées.

Clôture en limite séparative : les clôtures pleines sont autorisées. Elle doivent cependant être ajourées ponctuellement afin de permettre le passage de la petite faune. Elles ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Dans certains cas, les clôtures peuvent être plus hautes ou pleines afin de conserver ou mettre en valeur le caractère de certains lieux, ou pour des raisons de sécurité aux abords de certains lieux sensibles.

Traitement de façade de pignons

Lorsqu'une construction à édifier est mitoyenne d'un terrain nu ou d'un bâti à RDC ou R+1, le pignon dégagé au droit de ces mitoyens doit être traité comme une façade principale.

Pour tout pignon créé, celui-ci devra respecter les principes suivants :

- traitement comme une façade principale ;
- les matériaux utilisés et leurs calepinages devront être pérennes, de qualité et participer à l'animation de la façade créée, en considération de sa perception depuis tout espace public.

Écriture projetée :

Clôtures

Sur la commune de **Pantin**

Clôture sur voie publique, privée ou emprise publique : elles doivent être pourvues d'un soubassement de 0,2 mètre minimum, surmonté d'une grille ou d'une haie (les grillages sont interdits). Elles ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur et doivent être ajourées.

Clôture en limite séparative : les clôtures pleines sont autorisées. Elle doivent cependant être ajourées ponctuellement afin de permettre le passage de la petite faune. Elles ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Dans certains cas, les clôtures peuvent être plus hautes ou pleines afin de conserver ou mettre en valeur le caractère de certains lieux, ou pour des raisons de sécurité aux abords de certains lieux sensibles.

Traitement de façade de pignons

Lorsqu'une construction à édifier est mitoyenne d'un terrain nu ou d'un bâti à RDC ou R+1, le pignon dégagé au droit de ces mitoyens doit être traité comme une façade principale.

~~**Pour tout pignon créé, celui-ci devra respecter les principes suivants :**~~

~~• **traitement comme une façade principale ;**~~

~~• **les matériaux utilisés et leurs calapinages devront être pérennes, de qualité et participer à l'animation de la façade créée, en considération de sa perception depuis tout espace public.**~~

- **Page 95**, ajustement de la règle en matière d'aspect extérieur des constructions, afin de permettre l'isolation thermique par l'extérieur y compris en rez-de-chaussée, sous réserve de respect du règlement de voirie et de limitation de l'épaisseur de l'isolation thermique.

Écriture actuelle :

b. Aspect extérieur des constructions

Autres prescriptions particulières :

Sur la commune de **Pantin**

Dispositions applicables aux travaux sur constructions existantes :

5. Isolation par l'extérieur sur construction existante

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est autorisée au droit des voies publiques, à partir de R+1, en débord de 0,20 mètre et doit être intégrée à la verticale H. Elle doit reprendre les éléments architecturaux qualitatifs de la façade existante.

Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler ou à la nécessité de reconstitution de reliefs existants.

Cet article ne s'applique pas aux éléments de patrimoine bâti repérés au titre des dispositions de l'article L151 -19 du Code de l'Urbanisme.

Cependant, et de façon tout à fait exceptionnelle, il peut être accepté un projet de ravalement avec isolation extérieure restituant ou améliorant toutes les qualités de la façade initiale, sous réserve d'une étude comparative incluse.

Cette possibilité est ouverte après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Écriture projetée :

b. Aspect extérieur des constructions

Autres prescriptions particulières :

Sur la commune de **Pantin**

Dispositions applicables aux travaux sur constructions existantes :

5. Isolation par l'extérieur sur construction existante

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est autorisée au droit des voies publiques, à partir de R+1, en débord de 0,20 mètre et doit être intégrée à

la verticale H. Elle doit reprendre les éléments architecturaux qualitatifs de la façade existante.

Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler ou à la nécessité de reconstitution de reliefs existants.

L'isolation par l'extérieur est aussi autorisée au niveau du rez-de-chaussée, dès lors qu'elle respecte le règlement de voirie et qu'elle limite son épaisseur.

Cet article ne s'applique pas aux éléments de patrimoine bâti repérés au titre des dispositions de l'article L151 -19 du Code de l'Urbanisme.

Cependant, et de façon tout à fait exceptionnelle, il peut être accepté un projet de ravalement avec isolation extérieure restituant ou améliorant toutes les qualités de la façade initiale, sous réserve d'une étude comparative incluse.

Cette possibilité est ouverte après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- **Page 243**, précision du fait que la règle s'applique pour les constructions à sous-destination principale de logement.

Écriture actuelle :

Sur la commune de **Pantin**

- En cas de toiture terrasse : la hauteur des constructions est limitée à **6 mètres maximum** ;

- En cas de toiture à pente : la hauteur des constructions est limitée à **6 mètres maximum à l'égout** et

10 mètres maximum au faîtage, avec une oblique de pente imposée de **60°**.

Écriture projetée :

Sur la commune de **Pantin**

- En cas de toiture terrasse : la hauteur des constructions **à sous destination de logement** est limitée à **6 mètres maximum** ;

- En cas de toiture à pente : la hauteur des constructions **à sous destination de logement** est limitée à **6 mètres maximum à l'égout** et

10 mètres maximum au faîtage, avec une oblique de pente imposée de **60°**.

- **Pages 177, 195, 215 et 234**, ajout d'un renvoi réglementaire au nouveau secteur de plan masse, rue Louis Nadot, rue du Cheval Blanc et Chemin latéral, ce secteur de plan masse précisant les hauteurs, gabarit et cotes de nivellement en lieu et place du terrain naturel en référence, avec instruction à l'échelle de chaque lot créé et non à l'unité foncière. Ces ajustements de règles doivent permettre de favoriser la restauration d'une halle industrielle qui nécessite un calage réglementaire fin, au regard des spécificités du secteur, y compris par rapport au nivellement futur du site.

Écriture actuelle (page 177) :

Néant

Écriture projetée (page 177) :

Sur la commune de Pantin

Le secteur de plan masse 6.9.g situé en zone UA précise les implantations des bâtiments conservés ainsi que des nouvelles constructions.

Écriture actuelle (page 195) :

Néant

Écriture projetée (page 195) :

Sur la commune de Pantin

Le secteur de plan masse 6.9.g situé en zone UA précise les implantations des bâtiments conservés ainsi que des nouvelles constructions.

Ecriture actuelle (page 215) :

Néant

Ecriture projetée (page 215) :

Sur la commune de Pantin

Le secteur de plan masse 6.9.g situé en zone UA précise les espaces de pleine terre

Ecriture actuelle (page 234) :

Dispositions en zones **UC et UM de Pantin et du Pré Saint-Gervais** et en zone **UM de Bobigny** :

La construction implantée à l'alignement d'une voie ou emprise publique doit s'inscrire dans un gabarit délimité par :

- Une verticale d'une hauteur égale à la hauteur maximale diminuée de **3 mètres** ;
- Une oblique à **45°** ;
- Une horizontale située à la hauteur maximale.

Ecriture projetée (page 234) :

Dispositions en zones **UC et UM de Pantin et du Pré Saint-Gervais** et en zone **UM de Bobigny** :

La construction implantée à l'alignement d'une voie ou emprise publique doit s'inscrire dans un gabarit délimité par :

- Une verticale d'une hauteur égale à la hauteur maximale diminuée de **3 mètres** ;
- Une oblique à **45°** ;
- Une horizontale située à la hauteur maximale.

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.

- **Pages 178, 195, 215 et 234**, ajout d'un renvoi réglementaire à la modification du périmètre du secteur de plan masse existant 6.9.c, situé avenue Jean Lolive, avec modification de cheminements et des emplacements de végétalisation pour la partie déjà existante au secteur de plan masse et extension en limite ouest autorisant un traitement cohérent avec la ZAC du Port.

Ces évolutions au secteur de plan masse permettent d'assurer une cohérence du traitement entre la ZAC du Port dans sa limite est et l'opération de reconversion du bâti existant qui la jouxte. Elles permettent par ailleurs de traiter la totalité de l'îlot urbain.

Ecriture actuelle (page 178) :

Sur la commune de Pantin

En cas d'implantation des constructions en retrait, la bande de retrait doit être traitée majoritairement en espaces verts, accès et entrées de parking exclus ; le premier mètre à compter de l'alignement doit pour sa part être impérativement traité en pleine terre.

Cette disposition s'applique quelle que soit la destination du rez-de-chaussée.

Ecriture projetée (page 178) :

En cas d'implantation des constructions en retrait, la bande de retrait doit être traitée majoritairement en espaces verts, accès et entrées de parking exclus ; le premier mètre à compter de l'alignement doit pour sa part être impérativement traité en pleine terre.

Cette disposition s'applique quelle que soit la destination du rez-de-chaussée.

Le secteur de plan masse 6.9.c précise les polygones d'implantation.

Ecriture actuelle (page 195) :

Néant

Ecriture projetée (page 195) :

Sur la commune de Pantin

Le secteur de plan masse 6.9.c précise les polygones d'implantation.

Ecriture actuelle (page 215) :

Néant

Ecriture projetée (page 215) :

Sur la commune de Pantin

Le secteur de plan masse 6.9.c précise les polygones d'implantation, les espaces de pleine terre et les emplacements et caractéristiques des toitures végétalisées.

Ecriture actuelle (page 234) :

Dispositions en zones **UC et UM de Pantin et du Pré Saint-Gervais** et en zone **UM de Bobigny** :

La construction implantée à l'alignement d'une voie ou emprise publique doit s'inscrire dans un gabarit délimité par :

- Une verticale d'une hauteur égale à la hauteur maximale diminuée de **3 mètres** ;
- Une oblique à **45°** ;
- Une horizontale située à la hauteur maximale.

Ecriture projetée (page 234) :

Dispositions en zones **UC et UM de Pantin et du Pré Saint-Gervais** et en zone **UM de Bobigny** :

La construction implantée à l'alignement d'une voie ou emprise publique doit s'inscrire dans un gabarit délimité par :

- Une verticale d'une hauteur égale à la hauteur maximale diminuée de **3 mètres** ;
- Une oblique à **45°** ;
- Une horizontale située à la hauteur maximale.

Le secteur de plan masse 6.9.c précise l'implantation des attiques et le nombre maximal de niveaux.

<p>4.5. Le projet sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) (exemples : avis de la Commission départementale de consommation des espaces agricoles, autorisation du SCoT au titre de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme...) ou fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ? (Ex : procédure d'AVAP, zonage d'assainissement...) ? Si oui, préciser le type de procédure.</p>	
<p>Le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Est Ensemble ne fera ni l'objet d'autre type de procédure ou consultation réglementaire, ni l'objet d'une enquête publique conjointe avec une autre procédure.</p>	
<p>4.6. Contexte de la planification : le territoire est-il concerné par...</p>	
<p>- un Scot ? un CDT ? Si oui, le(s)quel(s) ? - ce(s) document(s) a-t-il (ont-ils) été élaboré(s) selon les dispositions de la loi «Grenelle2»?</p>	<p>Le territoire est concerné par :</p> <p>Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre, publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel. Le PLUi d'Est Ensemble est compatible avec le SDRIF.</p> <p>Le SCOT de la Métropole du Grand Paris est en cours d'élaboration.</p> <p>Le Contrat de Développement Territorial (CDT) « Est Ensemble, la Fabrique du Grand Paris » a été adopté lors de la séance du comité de pilotage du 9 janvier 2014. Le PLUi d'Est Ensemble est compatible avec le CDT.</p>
<p>- un (ou plusieurs) SAGE ? Si oui, le(s)quel(s) ?</p>	<p>Le territoire d'Est Ensemble est concerné par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer qui a été approuvé par arrêté préfectoral le 28 janvier 2020. Il concerne l'ensemble des communes du territoire à l'exception d'une partie des communes de Montreuil et Romainville.</p> <p>Le territoire est également concerné par le SAGE Marne Confluence qui a été approuvé par arrêté inter-préfectoral signé le 2 janvier 2018. Il concerne une partie des communes de Montreuil et Romainville.</p>
<p>- un PNR ? Si oui, le(s)quel(s) ?</p>	<p>Non</p>

4.7. Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme : le document en vigueur sur le territoire (ou au moins un des documents d'urbanisme en vigueur, pour un projet de PLUi) a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Dans le cas d'une déclaration de projet, une étude d'impact est-elle prévue ? Une demande d'examen au cas par cas au titre des projets ?

Le PLUi approuvé par le Conseil Territorial d'Est Ensemble le 4 février 2020 a fait l'objet d'une évaluation environnementale dont l'avis n° 2010-47 a été adopté en séance du 19 septembre 2019 par la MRAe.

5. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé

Le pétitionnaire s'attachera à décrire les principaux enjeux du territoire concerné par le document d'urbanisme, le projet et ses incidences sur ces enjeux. Ces incidences peuvent être décrites suivant leur probabilité de survenue, leur caractère temporaire ou permanent, leur degré et leur caractère positif ou négatif, leur étendue géographique, leur caractère cumulatif, réversible etc...

5.1. Milieux naturels et biodiversité

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ? Indiquer la localisation, la distance et les milieux naturels concernés
Zone Natura 2000	X		1 site Natura 2000 : Parc des Beaumonts et parc départemental Jean Moulin les Guilands
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional ?		X	
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II	X		3 ZNIEFF de type I : Parc des Beaumonts, Fort de Noisy et parc Jean Moulin les Guilands
Arrêté préfectoral de protection de biotope ?	X		1 Arrêté préfectoral de protection de biotope FR 3800418 « Glacis du Fort de Noisy-le-Sec »

Réservoirs et continuités écologiques repérée par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ?	X		Est Ensemble a élaboré et adopté son Schéma Trame Verte en 2017. De plus, le territoire est concerné par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Ile-de-France approuvé le 26 septembre 2013.
Le diagnostic a-t-il fait l'objet d'un repérage écologique ? (Joindre le rapport et/ou les conclusions)		X	
Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ou par un autre document ?	X		Des zones humides en partie inventoriées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille-Mer et la SAGE Marne Confluence correspondant principalement à des mares, plan d'eau à l'exception des prairies humides du Fort de Noisy.
Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?		X	

Conclusion :

Les modifications apportées au PLUi par cette modification simplifiée n'auront pas d'incidences identifiées sur les milieux naturels protégés et la biodiversité sur le territoire. L'ensemble des modifications contenues dans la présente modification simplifiée a pour objectif de préciser l'écriture réglementaire ou de corriger des erreurs matérielles. De plus, aucun des secteurs concernés par cette modification n'est situé à proximité d'un site d'intérêt écologique identifié dans cette partie, et porte sur des projets dont la superficie est faible. Cette évolution n'aura donc pas d'incidence sur la biodiversité et les milieux naturels.

5.2. Paysages, patrimoine naturel et bâti			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique) ?	X		Le territoire d'Est Ensemble comporte 19 Monuments Historiques.

Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?	X		1 site classé correspondant à l'ensemble formé par 4 secteurs du quartier Saint-Antoine comportant des murs à pêches de Montreuil
Site inscrit et son intégration dans le milieu ?	X		3 sites inscrits : cité-jardin du Pré Saint-Gervais, domaine de Montreau à Montreuil et trois pièces d'eau de l'ancien domaine de Tillemont
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		X	
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		X	
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ?		X	

Conclusion :

Les modifications apportées au PLUi par cette modification simplifiée n'auront pas d'incidences identifiées sur le patrimoine et le paysage protégé sur le territoire. L'ensemble des modifications contenues dans la présente modification simplifiée a pour objectif de préciser l'écriture réglementaire ou de corriger des erreurs matérielles. Un seul des secteurs concernés par cette modification concerne un des monuments ou des sites évoqués dans cette partie. Il s'agit de l'OAP murs à pêches dont les flèches relatives aux "continuités de la trame verte à pérenniser et conforter" sont prolongées vers les espaces de nature à proximité.

5.3. Sols et sous-sol, déchets			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL) ?	X		2 046 sites BASIAS et 20 sites BASOL
Anciens sites industriels et activités de services (base de données BASIAS) ?	X		
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement ?		X	
Projet d'établissement de traitement des déchets ?		X	

Conclusion :

Les modifications apportées au PLUi par cette modification simplifiée n'auront pas d'incidences identifiées sur l'augmentation des possibilités de développement dans les communes, et n'engendreront donc pas d'augmentation substantielle du nombre d'habitant. Par conséquent, ces modifications n'auront pas d'incidences identifiées sur l'exposition des personnes aux pollutions des sols (BASOL/BASIAS).

5.4. Ressource en eau			
Captages : Le projet est-il concerné par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, précisez lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure en cours ?
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	X		Les périmètres de protection immédiat et rapproché de l'usine à puits de Pantin.
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?		X	
Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?		X	

Usages :	Oui	Non	Si oui, précisez
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages ?	X		Les modifications apportées au PLUi par cette modification simplifiée n'auront pas d'incidences identifiées sur l'augmentation des possibilités de développement dans les communes, et n'engendreront donc d'augmentation substantielle du nombre d'habitant. Par conséquent, ces modifications n'auront pas d'incidences sur la ressource en eau.
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?		X	
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?	X		Les modifications apportées au PLUi par cette modification simplifiée n'auront pas d'incidences identifiées sur l'augmentation des possibilités de développement dans les communes, et n'engendreront donc d'augmentation substantielle du nombre d'habitant. Par conséquent, ces modifications n'auront pas d'incidences sur la capacité des réseaux d'eau potable et d'assainissement.

5.5. Risques et nuisances			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Risques ou aléas naturels (<i>inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...</i>), industriels, technologiques, miniers connus ?	X		Le territoire est concerné par les risques naturels suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Inondation (ruissellement et débordement des réseaux) • Mouvements de terrains • Retrait-gonflement des argiles
Plans de prévention des risques (<i>naturels, technologiques, miniers</i>) approuvés ou en cours d'élaboration ?	X		PPRMT lié aux anciennes carrières à Montreuil et Romainville, périmètre de risques lié à la dissolution du gypse antéludien et aux anciennes carrières (Bobigny, Le Pré-St-Gervais, Noisy-le-Sec, Pantin). PPRM prescrit le 10/01/2019 en cours d'élaboration sur les communes du Pré Saint-Gervais, des Lilas et de Pantin.
Nuisances connues (<i>sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives</i>) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?	X		Les nuisances sonores sont concentrées le long des infrastructures de transport routière (A3, A86, boulevard périphérique, RN3,...) et ferroviaires (réseau SNCF).
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ? Plan de protection du bruit dans l'environnement ?	X		Arrêté préfectoral n°00/0784 du 13 mars 2000 portant classement des infrastructures de transport terrestre et prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit. Plan de prévention du bruit dans l'environnement de la Seine-St-Denis, de 1ère échéance adoptée en 2012, de 2ème échéance approuvée en juillet 2018 et de 3ème échéance approuvée en mars 2020. Plan de prévention du bruit dans l'environnement de la Métropole du Grand Paris (2019-2023), approuvé le 4 décembre 2019.

Conclusion :

Les modifications apportées au PLUi par cette modification simplifiée n'auront pas d'incidences identifiées sur l'augmentation des possibilités de développement dans les

communes, et n'engendreront donc d'augmentation substantielle du nombre d'habitant. Par conséquent, le nombre de personnes exposées aux risques et aux nuisances ne devrait pas augmenter sur le territoire. De plus, l'ajustement de l'écriture de la définition de la pleine-terre a pour objectif de diminuer la sensibilité des populations au risque mouvement de terrain (dissolution du gypse) en autorisant et favorisant les aménagements qui permettent une infiltration la plus diffuse possible de l'eau.

5.6. Air, énergie, climat			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés par la procédure d'urbanisme en cours ?
Enjeux spécifiques relevés climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) ?		X	Le territoire d'Est ensemble est inclus dans le périmètre du SRCAE d'Ile-de-France approuvé le 23 novembre 2012.
Présence d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?	X		Le Plan Climat Air Energie Territorial 2016-2022 d'Est Ensemble a été adopté en Conseil Territorial le 21 février 2017. Il entre en phase de révision en 2021. Le territoire comprend plusieurs réseaux de chaleur vertueux en énergie renouvelable. Il représente environ 32km de réseau de chaleur sur le territoire.
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		X	/

Conclusion :

Les modifications apportées au PLUi par cette modification simplifiée n'auront pas d'incidences identifiées sur l'augmentation des possibilités de développement dans les communes, et n'engendreront donc d'augmentation substantielle du nombre d'habitant. Par conséquent, le nombre de personnes exposées à la pollution de l'air ne devrait pas augmenter sur le territoire.

5.7. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain		
	Incidence de la nouvelle ouverte	Incidence de l'ensemble du PLUi
Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces (naturels, agricoles et forestiers)		
Quels sont les objectifs du projet de PLU en matière de maîtrise de la consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier ? Quels sont les espaces dédiés à la densification/à l'urbanisation ? Quels sont les espaces préservés d'urbanisation ?	L'objectif inscrit dans le PADD du PLUi est de n'engendrer aucune consommation (0 hectare). Sans objet	Sans objet
Quelle est l'évolution par rapport aux tendances passées ?	Sans objet	Sans objet
Sur quelles perspectives de développement (<i>démographique, économique, touristique ou d'équipements publics ou autre, selon la vocation de l'urbanisation envisagée</i>) du territoire s'appuient ces objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ?	Sans objet	Sans objet
Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire ?		
	Incidence de l'ensemble de la modification PLUi	
Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire ?	Non	
Expliquez dans les grandes lignes les impacts de la modification sur l'optimisation de la consommation d'espace et la densification	Les modifications apportées au PLUi ne remettent pas en cause les objectifs de gestion économe de l'espace sur le territoire d'Est Ensemble	

Liste des pièces transmises en annexe :

- **Courrier du contrôle de légalité du 5 avril 2020**
- **PLUi actuellement opposable : <https://www.est-ensemble.fr/plui-approuve>**

Conclusion

La modification simplifiée 2020 (ou modification simplifiée 1) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Est Ensemble consiste principalement à apporter des précisions à certains points indiqués lors du contrôle de légalité par le Préfet, à rectifier les erreurs

matérielles soulevées par certaines villes et à préciser les articles réglementaires afin d'en faciliter l'application. Les pièces concernées sont le rapport de présentation, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement graphique, le règlement écrit. Le parti pris de ces éléments évolutifs a été de ne retenir que des sujets sans aucune incidence environnementale.

Il apparait en conséquence que cette modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Est Ensemble n'aura aucune incidence identifiée au regard de son impact environnemental.

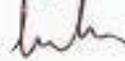
Annexe: courrier du 5 avril 2020, de la part du Préfet dans le cadre du contrôle de légalité

		
PRÉFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS		
<i>Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement Île-de-France</i>	Bobigny, le	05 AVR. 2020
<i>Unité départementale de Seine-Saint-Denis</i>	le préfet de la Seine-Saint-Denis	
<i>Service de l'aménagement durable des territoires</i>	à	
<i>Pôle planification urbaine et aménagement</i>	Monsieur le président de l'EPT Est Ensemble	
 Objet : Note d'observations dans le cadre du contrôle de légalité sur le PLUi approuvé le 4 février 2020		
 Par délibération du conseil territorial du 4 février 2020, vous avez approuvé le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial Est Ensemble, en faisant ainsi le premier PLUi de la métropole du Grand Paris.		
Le projet de PLUi arrêté le 28 mai 2019 avait donné lieu le 12 septembre 2019 à avis favorable de l'État, assorti de huit réserves.		
L'ensemble de ces réserves a été levé. En particulier, je note avec satisfaction le report dans le règlement des prescriptions du porter-à-connaissance du 25 janvier 2018 relatif aux mouvements de terrain à Pantin, Les Lilas et au Pré-Saint-Gervais. Ainsi le PLUi approuvé n'appelle pas de remarque du point de vue de la légalité.		
Toutefois, je souhaite apporter plusieurs observations sur les pièces constitutives du document approuvé dont vous trouverez le détail en annexe. Il s'agit pour la plupart de remarques consécutives à celles déjà formulées au titre de l'avis de l'État et dont la prise en compte, bien qu'annoncée dans le tableau annexé à la délibération du 4 février 2020, n'est pas effective. D'autres remarques concernent certaines modifications apportées au PLUi qui ne font pas l'objet d'une justification dans le rapport de présentation.		
En conséquence, je vous demande de prendre en compte ces observations à l'occasion de <u>prochaine procédure d'évolution</u> de votre PLUi.		
<small>www.iledefrance.developpement-durable.gouv.fr</small>	<small>Horaires d'ouverture : 9h00-12h00 / 14h00-18h00 Tél : 01 40 41 80 80 - Fax : 01 40 41 80 08 21-27 rue Marly 75772 Paris Cedex 13</small>	

Les services de l'unité départementale Seine-Saint-Denis de la direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement Île-de-France se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Le sujet des réseaux routiers
a bien été traité et je vous
en remercie. A l'occasion
de prochains évolutions du document,
il conviendra de prendre en compte
les observations récurrentes des services de
l'Etat.

Le préfet



Georges-François LECLERC

Rapport de présentation

ICPE : la formulation relative au régime des installations autorisées sous conditions a été clarifiée dans le règlement. En revanche, la justification des choix retenus n'a pas été complétée.

Le projet de règlement admet dans plusieurs zones urbaines les destinations d'exploitation agricole et forestière. Cette disposition particulière non explicitement prévue par le code de l'urbanisme doit être justifiée.

Les zonages UP ont évolué. En particulier le nombre de zones a considérablement augmenté et la numérotation n'est plus la même. Le rapport de présentation devrait être complété afin d'identifier précisément ces évolutions et les expliciter.

La représentation cartographique des obligations en matière d'espaces de pleine terre (page 168 du document 2.3) semble comporter des erreurs dans le dégradé de couleur, notamment en comparaison avec le document initialement arrêté, qui induisent une interprétation erronée des obligations qui s'appliquent dans certains secteurs.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

OAP Habitat : le paragraphe complémentaire relatif au développement de l'offre de logement social en dehors des quartiers prioritaires de la ville (QPV), annoncé dans l'annexe à la délibération approuvant le PLUi, a été omis.

Règlement

Il est recommandé que le PLUi mentionne la nécessité d'identifier les ouvrages à risque de prolifération du moustique tigre (tels que noues et bassins d'infiltrations prévus dans le cadre du PLUi) et l'obligation d'entretien régulier. Ce complément, pourtant annoncé dans l'annexe à la délibération, a été omis.

Zonage

À Bobigny, sur deux secteurs, un zonage N a été appliqué à la place :

- du zonage Uev sur une partie du parc des sports interdépartemental – avenue de la division Leclerc ;
- du zonage UA70Anr à l'extrémité Est du parc de la Bergère - chemin latéral-rue du vieux chemin de Saint-Denis.

Ces modifications, si elles ne résultent pas d'une erreur matérielle, devront être explicitement justifiées.

Annexes

Rappel : Les dispositions de réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) doivent être intégrées aux annexes du PLUi, à la place de l'arrêté préfectoral n°00-1607 du 28 avril 2000 classant la Seine-Saint-Denis en zone à risque d'exposition au plomb.

Servitudes d'utilité publique : le tableau des servitudes d'utilité publique n'est pas à jour. Les SUP PM2 pour Romainville n'y figurent pas.