PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE

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

Projet de modification simplifiée n° 1

NOTICE EXPLICATIVE DES MODIFICATIONS APPORTEES

Rapport de présentation complémentaire
Justification des choix retenus

Projet de modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal mis à la disposition du public

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

Est Ensemble Grand Paris

SOMMAIRE

I. Explications et justifications des évolutions retenues relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ..... p. 2

1.1 Description des modifications de portée générale ..... p. 3

1.2 Description des modifications ayant une portée spécifique à une commune ..... p. 5

II. Explications et justifications des évolutions retenues relatives au règlement graphique ... p. 9

2.1 Explications et justifications des évolutions apportées au règlement graphique en réponse aux observations de l'Etat dans sa note du 5 avril 2020 ..... p. 10

2.2 Explications et justifications des évolutions apportées au règlement graphique pour les communes ..... p. 16

III. Explications et justifications des évolutions retenues relatives au règlement écrit.....p. 68

3.1 Explications et justifications des évolutions apportées au règlement écrit en réponse aux observations de l'Etat dans sa note du 5 avril 2020 ..... p. 69

3.2 Explications et justifications des évolutions apportées au règlement écrit pour les dispositifs communs à toutes les villes ..... p. 72

3.3 Explications et justifications des évolutions apportées au règlement écrit pour les évolutions touchant une seule commune ..... p. 79

RAPPORT DE PRESENTATION COMPLEMENTAIRE

1. **Diagnostic (inchangé)**
2. **Etat initial de l'environnement (inchangé)**
3. **Justification des choix retenus : objet du rapport de présentation complémentaire**
4. **Evaluation environnementale (inchangé)**

I. Explications et justifications des évolutions retenues relatives

I. Explications et justifications des évolutions retenues relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

1.1 Description des modifications de portée générale

1.1 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.

  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). »

  Justification :

  Ce développement complémentaire relatif au développement de l'offre en logement social vient en réponse à la demande de l'Etat dans sa note du 5 avril 2020. Par ailleurs, ces précisions avaient déjà été envisagées entre l'arrêt et l'approbation du PLUi, en réponse à la demande de l'Etat dans son avis.

- **Page 63 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 des pages 62-63, dans la partie correspondante, après la page 62 du document « 4.1 OAP thématiques », à savoir aux pages 64 à 66.

  Justification :

  Il s'agit de corriger une erreur matérielle de pagination.

I. Explications et justifications des évolutions retenues relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

1.2 Description des modifications ayant une portée spécifique à une commune

1.2 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.
  Justification :
  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. Ceci participe du renforcement de l'offre dans une logique de mixité et d'animation des rez-de-chaussée.

- **Page 85 du document « 4.3 OAP sectorielles »**, suppression, suite à une erreur matérielle, du texte introductif figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle Murs à pêches à Montreuil, en le remplaçant par le texte figurant page 91 du document d'OAP sectorielle de la version du PLUi arrêté.
  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 91 de la version de l'OAP figurant au PLUi arrêté, à la page 85 est le suivant :
  Le site des Murs à Pêches, d'un peu moins de 40 ha, constitue le témoin de la tradition horticole de la Ville de Montreuil, activité qui a périclité après la seconde guerre mondiale. Aujourd'hui, sur ce site en grande partie en friche, subsistent 17 km de murs à pêches, qui sont des murs de palissage et de mûrissement d'arbres fruitiers (pêchers, poiriers, pommiers), alors qu'à son

apogée, dans les années 1880, ce système concernait presque les 2/3 de la Ville et 600 km de murs. Une partie du site, dont 8,5 hectares sont classés au titre des sites et des paysages, est occupée par des associations œuvrant dans les domaines horticole et culturel, une autre est habitée, notamment par les gens du voyage, et une autre est investie par des entreprises dont les activités ne sont généralement pas en phase avec la nature du site.

Justification :

Il s'agit de corriger une erreur matérielle relative à une insertion indue.

- **<u>Page 88 du document « 4.3 OAP sectorielles »</u>**, 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 Montreau dans le secteur des murs à pêches, afin de faciliter la compréhension graphique de ce document.

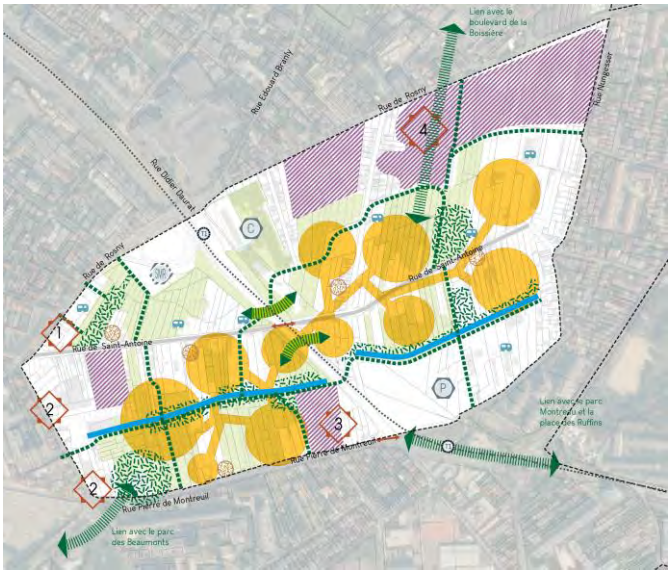


Schéma relatif aux murs à pêches, présent à la page 88 du document « 4.3 OAP sectorielles » du PLUi opposable

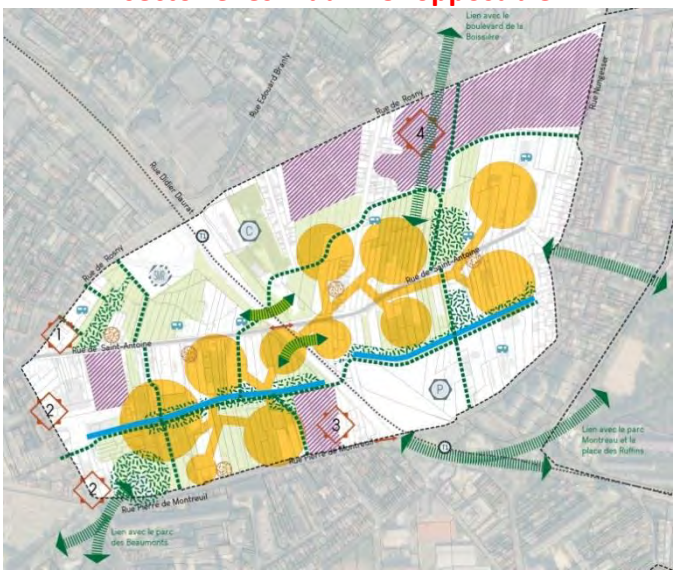


Schéma relatif aux murs à pêches modifié, à intégrer à la page 88 du document « 4.3 OAP sectorielles » du PLUi

Justification :
Il s’agit de faciliter la compréhension du document et de le compléter en matière de liaisons écologiques.

II. Explications et justifications des évolutions retenues relatives au règlement graphique

II. Explications et justifications des évolutions retenues relatives au règlement graphique

2.1 Explications et justifications des évolutions apportées au règlement graphique en réponse aux observations de l'Etat dans sa note du 5 avril 2020

2.1 Explications et justifications des évolutions apportées au règlement graphique en réponse aux observations de l'Etat dans sa note du 5 avril 2020

a) **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)
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	Sablière (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

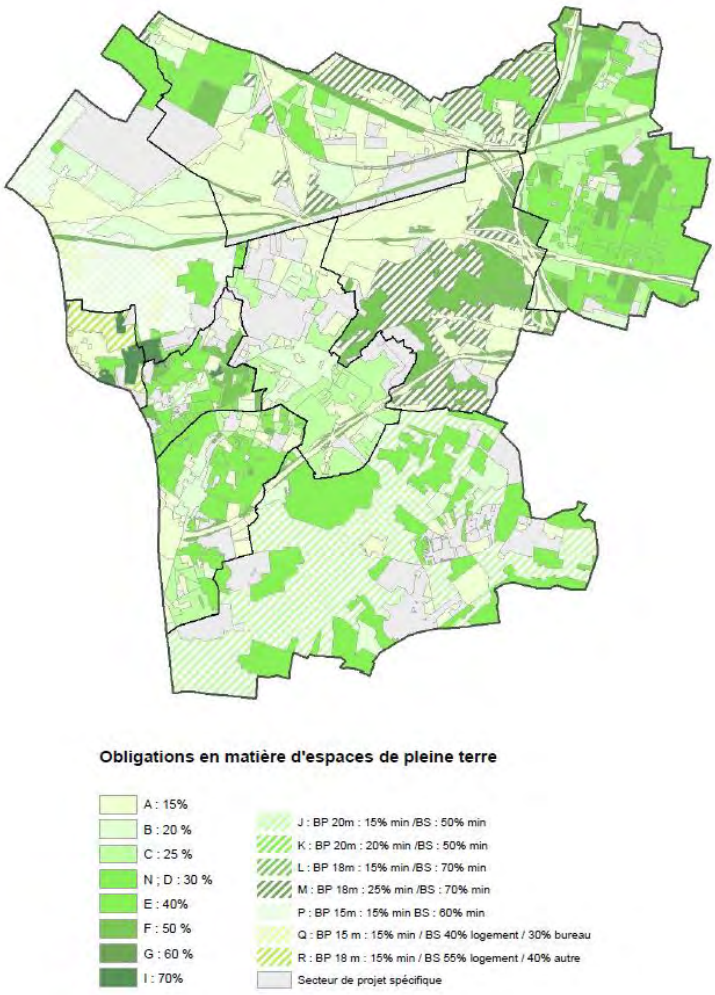
Nom de zone UP dans le projet de PLUi arrêté	Nom de zone UP dans le PLUi actuellement opposable	Description du secteur et identification de la création de la zone UP entre l'arrêt et l'approbation, le cas échéant
	UP No6	Triangle Ouest (Noisy-le-Sec), inclus dans la ZAC Quartier Durable de la Plaine 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)

Justification :

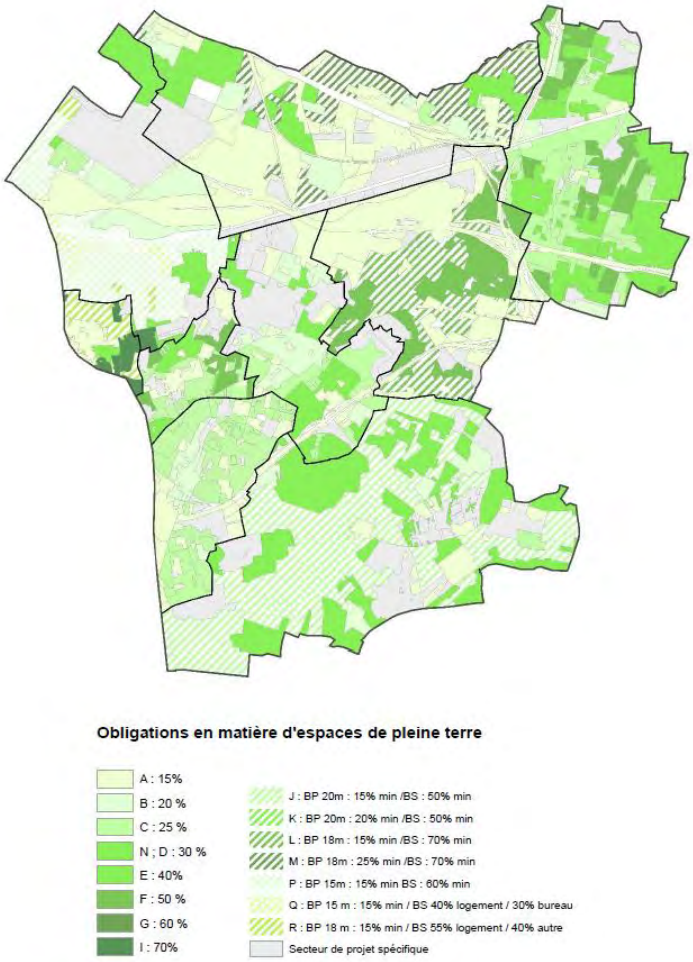
Les créations de zones UP lors de l'approbation du PLUI concernent deux projets « Inventons la Métropole du Grand Paris » à Bagnolet, ainsi que la ZAC Quartier Durable de la Plaine de l'Ourcq, à Noisy-le-Sec, un ilot de la ZAC de l'Horloge, à Romainville et quelques parcelles à l'est de l'ilot du Petit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

Le zonage des zones UP n'est aucunement modifié dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°1

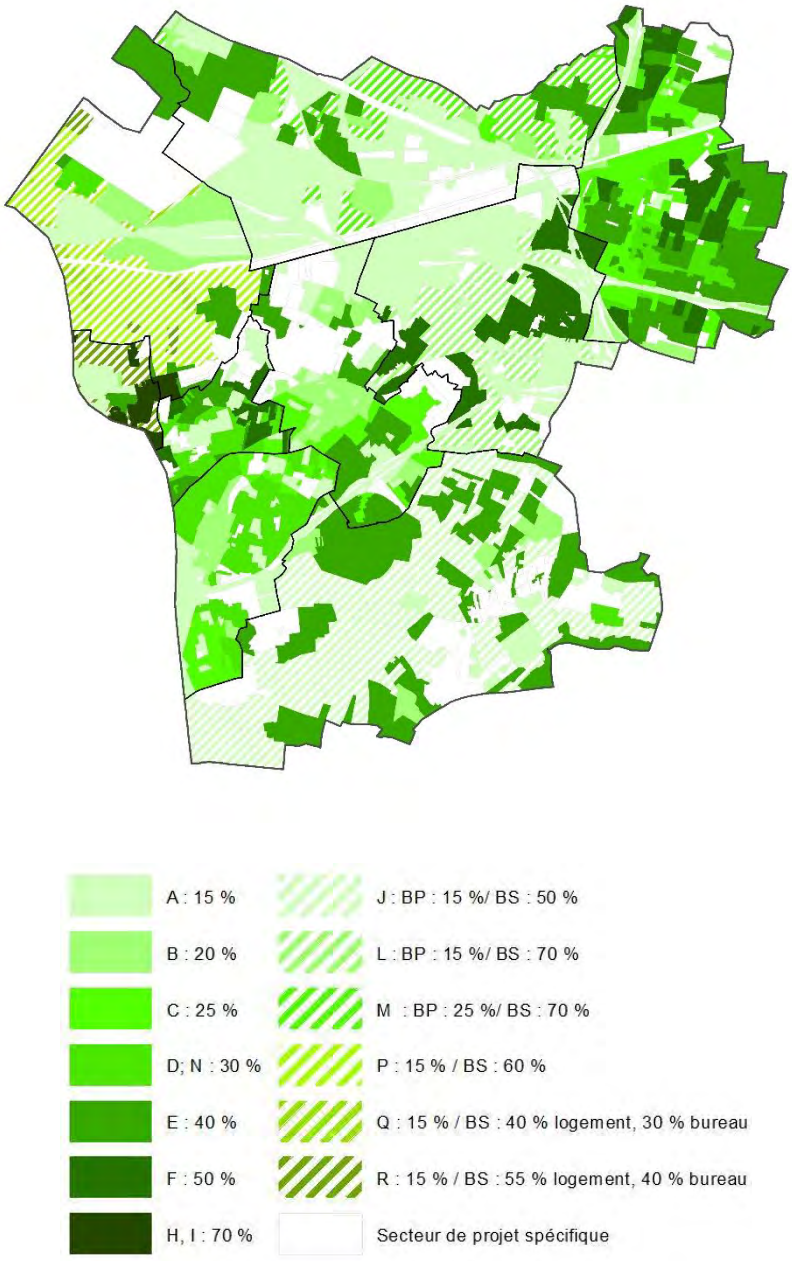
b) **Correction de la représentation cartographique des obligations en matière d'espaces de pleine terre, page 168 du document « 2.3 Justification choix retenus », afin d'être en accord avec la réalité des règles du PLUi :** la carte va être refaite pour la corriger, car lorsque l'on compare les deux 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.



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



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



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

Justification :

Correction de la carte concernée dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi, afin qu'elle soit fidèle aux obligations de pleine terre résultant du règlement du PLUi opposable, sachant que ces obligations restent inchangées dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLUi.

II. Explications et justifications des évolutions retenues relatives au règlement graphique

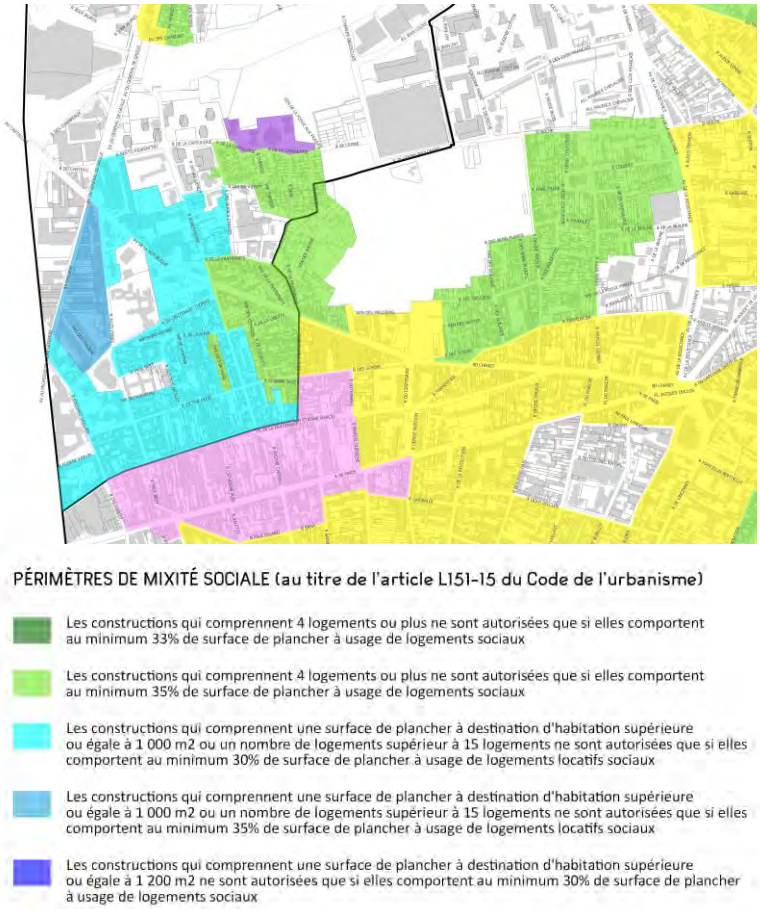
2.2 Explications et justifications des évolutions apportées au règlement graphique pour les communes

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

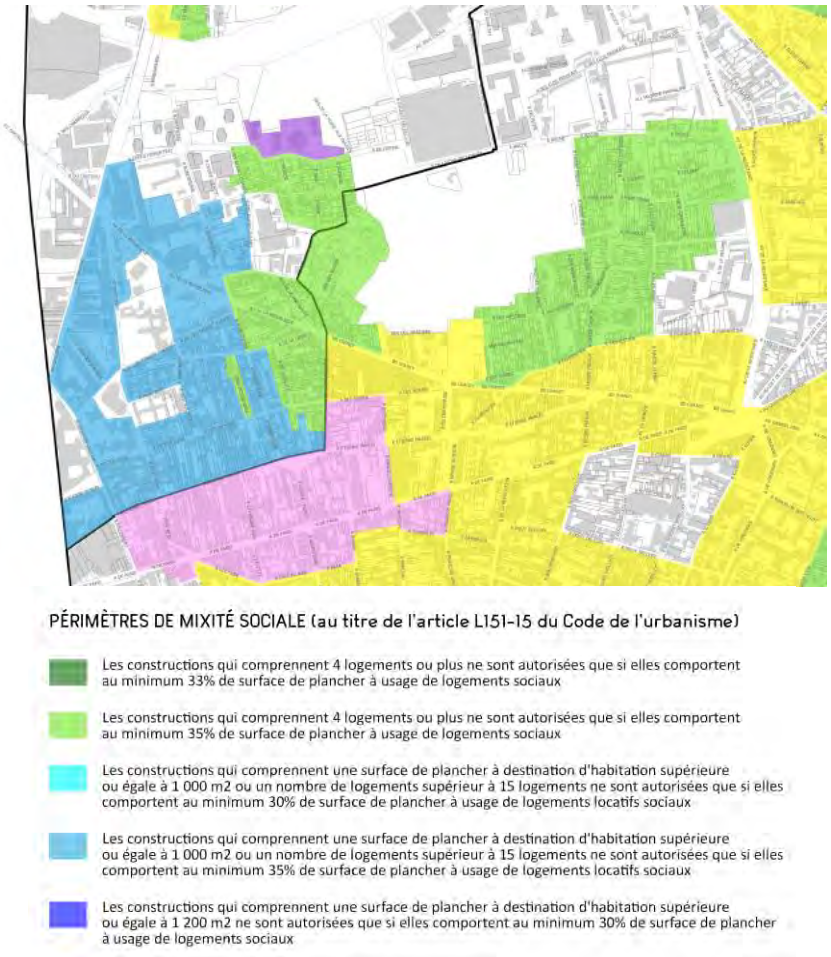
2.2 Explications et justifications des évolutions apportées au règlement graphique pour les communes

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.



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



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

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

Modification des emprises concernées par le basculement du seuil de 30% dans le seuil des 35 % :

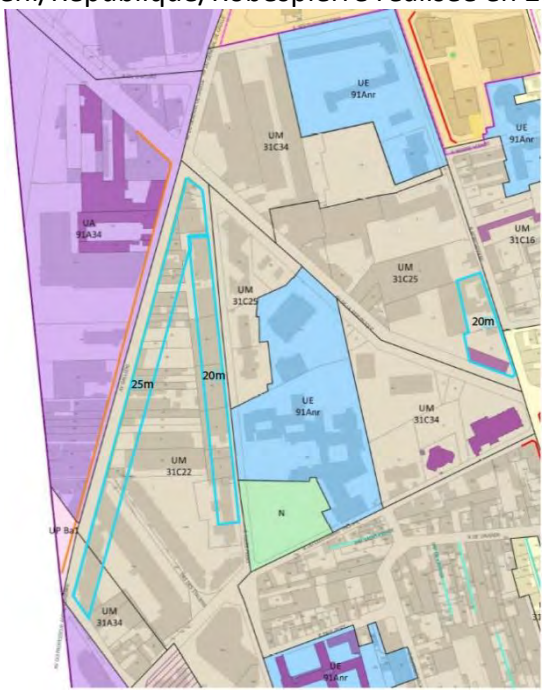
L'emprise concernée est de 22,5 ha environ.

Justification :

Ce dispositif permet à l'échelle de Bagnolet de renforcer la mixité sociale et d'harmoniser les dispositifs en matière de logements sociaux sur un secteur possédant des caractéristiques urbaines et sociales équivalentes.

- **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

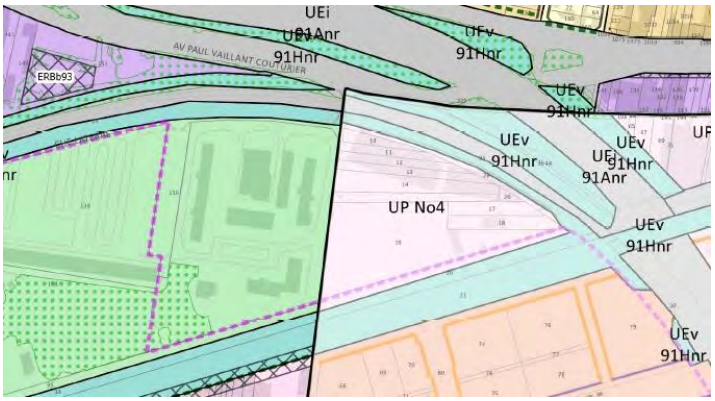
Extrait du plan « 6.2 Plan zonage Bagnolet » modifié

Justification :

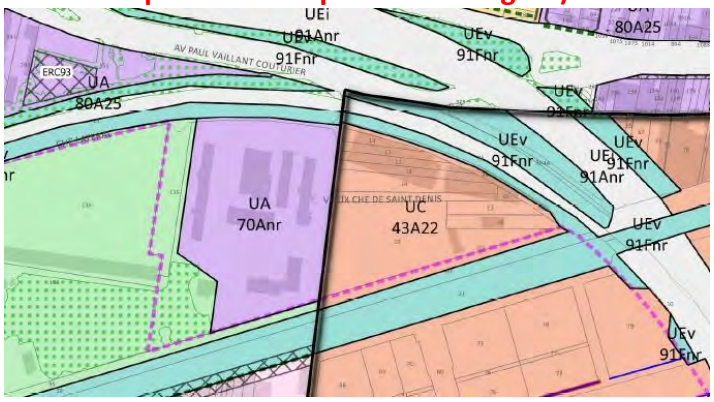
Ce dispositif graphique permet, sous une hauteur inchangée, de renforcer la liberté de traitement architectural, dans une logique d'une meilleure insertion dans le tissu constitué, caractéristique des années 60 et 70, et de poursuivre les principes de réflexion et d'intervention sur ce tissu déjà initiés par Bagnolet en 2018.

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.



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



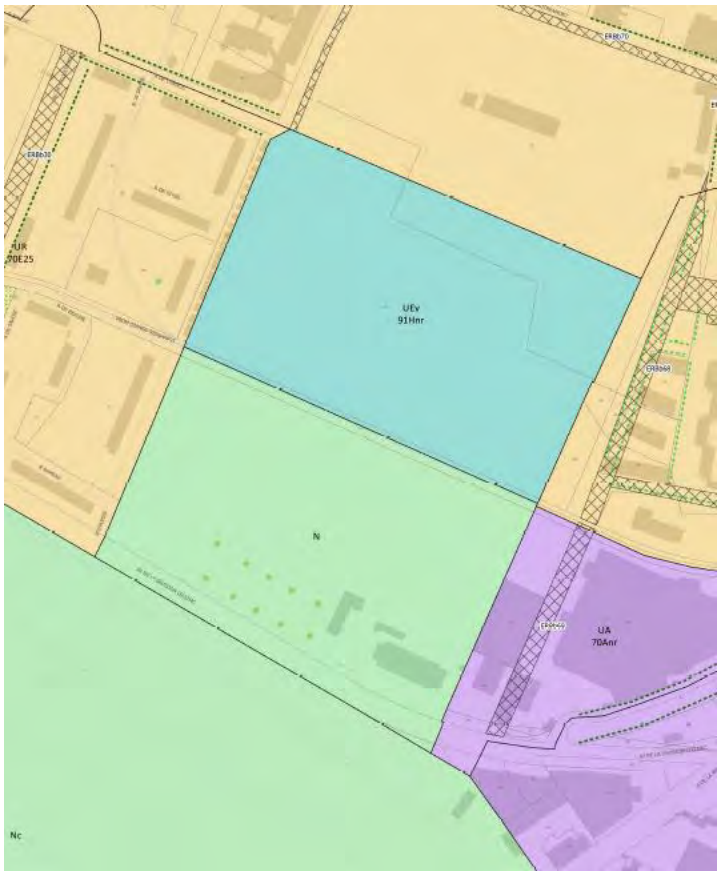
Extrait du plan « 6.3 Plan zonage Bobigny » du projet de PLUi arrêté (zoom sur la partie est du parc de la Bergère), correspondant à la proposition d'évolution dans le cadre du projet de modification simplifiée (restitution de la zone UA70Anr)

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

Justification :

Cette rectification porte sur une erreur matérielle qui s'est faite entre l'arrêt et l'approbation du PLUi, le site n'ayant aucunement les caractéristiques ni les objectifs d'une zone naturelle. Elle répond à la demande de l'Etat dans sa note du 5 avril 2020.

Plans « 6.1 Plan zonage Est Ensemble », « 6.3 Plan zonage Bobigny » et « 6.3.a Plan zonage Bobigny Nord-Ouest », 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, cette partie 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, comme il apparait dans le document opposable ci-après.

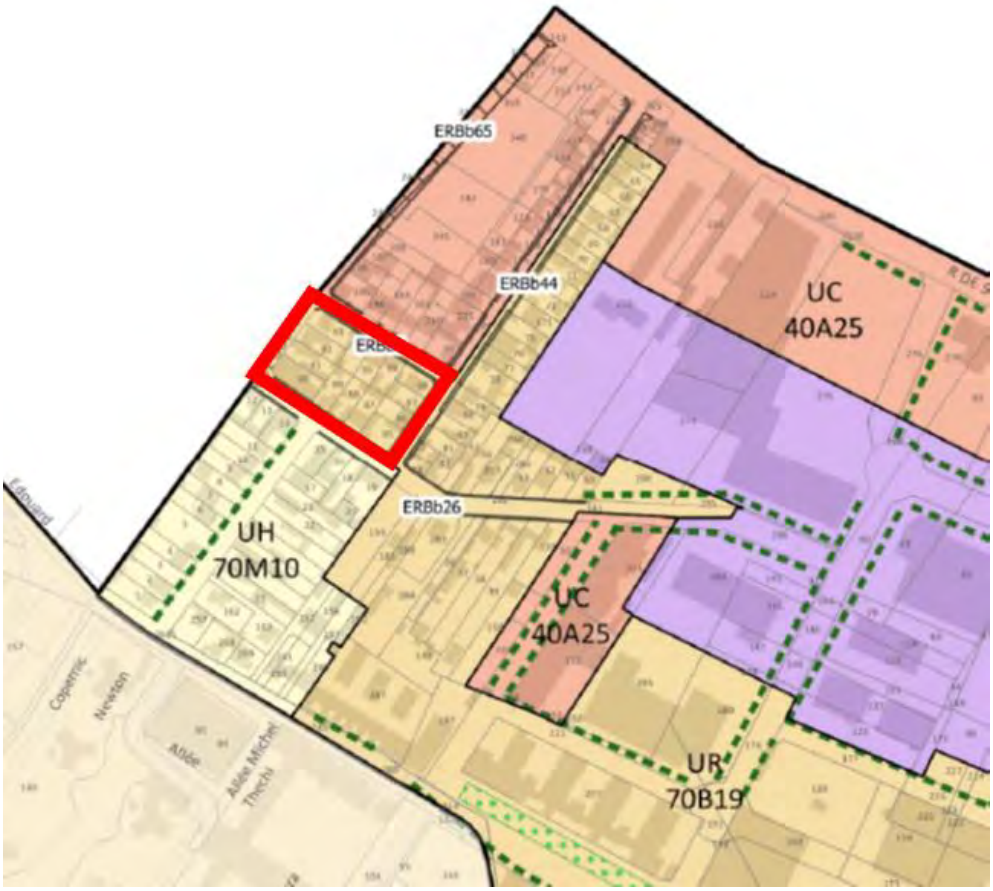


Extrait du plan « 6.3 Plan zonage Bobigny » du PLUi opposable (zoom sur la partie du parc interdépartemental des sports situé au nord du cimetière parisien de Pantin-Bobigny)

Justification :

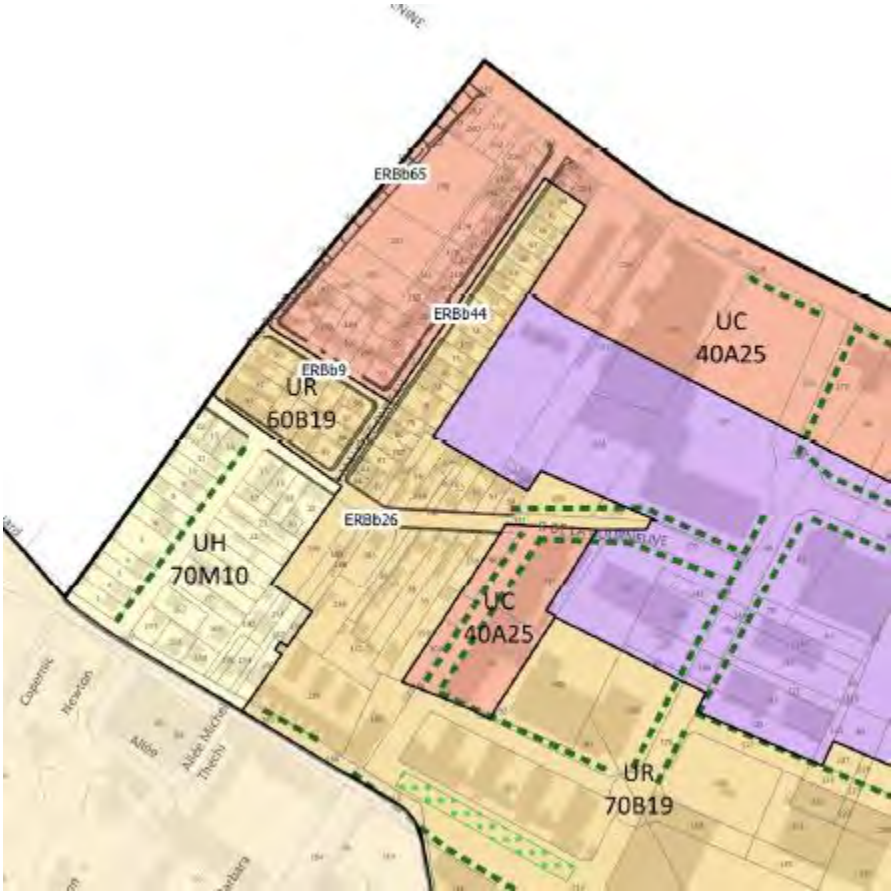
Cette évolution qui a été faite dans le cadre de l'approbation du PLUi répond à la demande de la ville de Bobigny qui a été de préserver un maximum d'espaces verts existants, dans une logique de continuité avec le cimetière parisien de Pantin-Bobigny.

- **<u>Plans « 6.1 Plan zonage Est Ensemble », « 6.3 Plan zonage Bobigny » et « 6.3.a Plan zonage Bobigny Nord-Ouest »</u>**, 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'ilot 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)



Extrait du plan "6.3 Plan zonage Bobigny" modifié

Justification :

Cette adaptation de l'indice relatif à l'implantation par rapport aux voies autorise une meilleure continuité du projet par rapport au tissu existant en zone UR, et permet également une meilleure transition par rapport à la zone UC limitrophe.

- **<u>Plans « 6.1 Plan zonage Est Ensemble », « 6.3 Plan zonage Bobigny » et « 6.3.c Plan zonage Bobigny Sud »</u>**, 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)

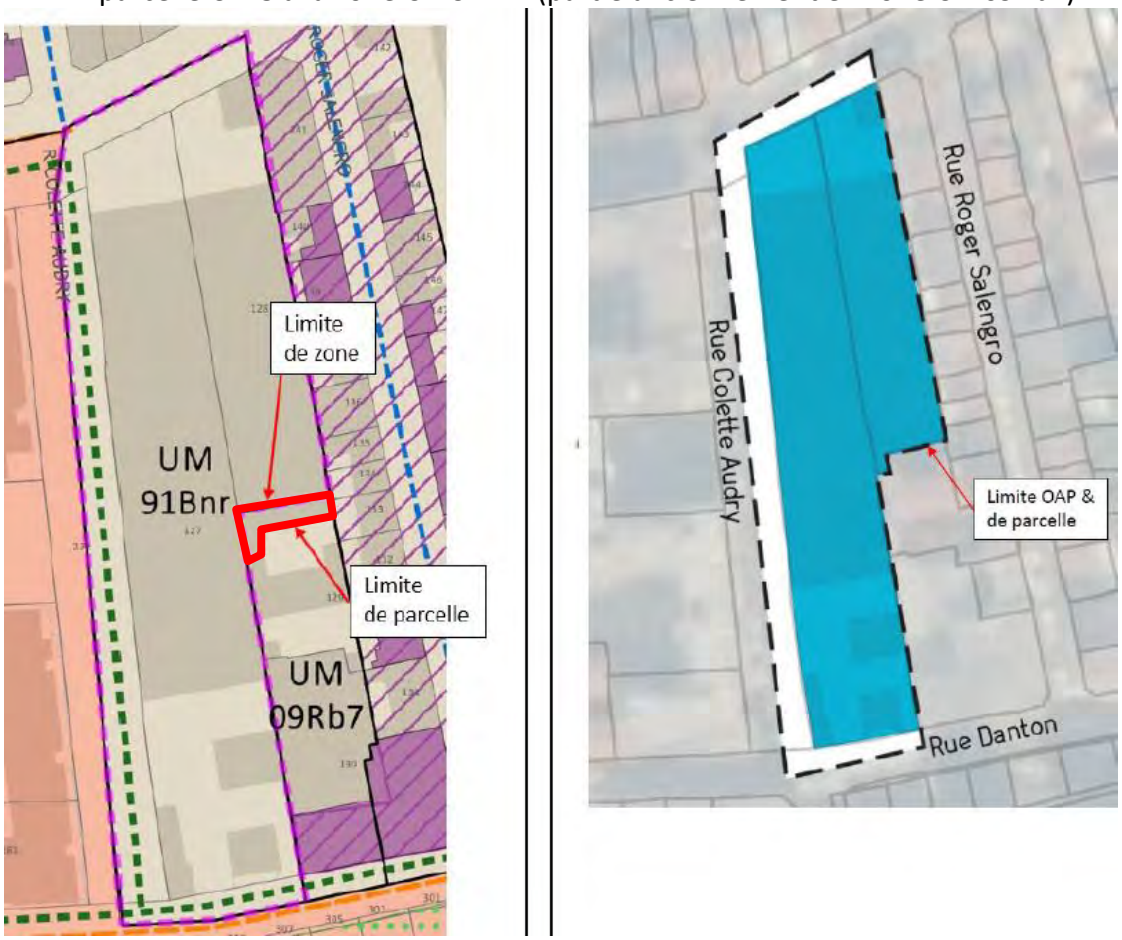
Extrait du plan « 6.3 Plan zonage Bobigny » modifié

Justification :

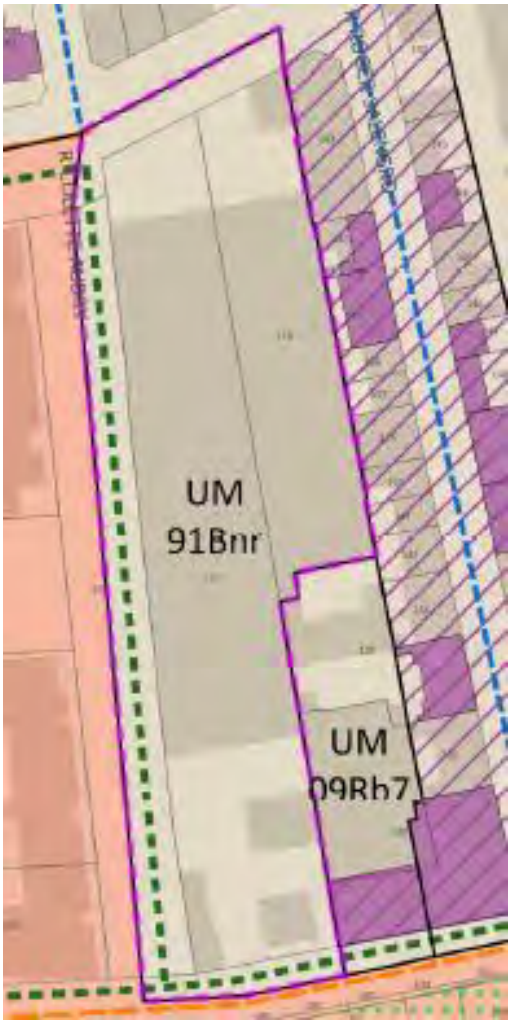
Cette évolution de zone UC en zone UA permet de répondre à l'occupation actuelle du site et garantit une bonne insertion des futurs projets dans le tissu existant en fonction des règles spécifiques à la zone UA. Par ailleurs, cet objectif d'insertion des futurs projets répond aux objectifs spécifiques développés au sein du PADD pour ce secteur.

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

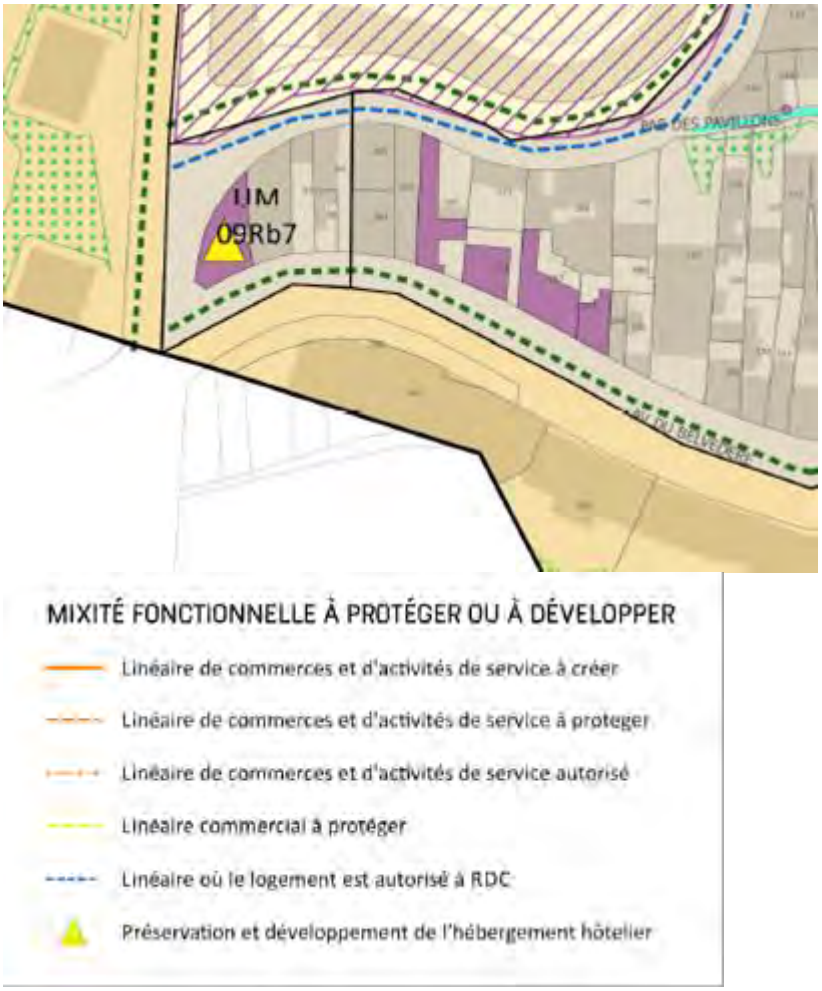


Extrait du plan « 6.5 Plan zonage Le Pré Saint-Gervais » modifié

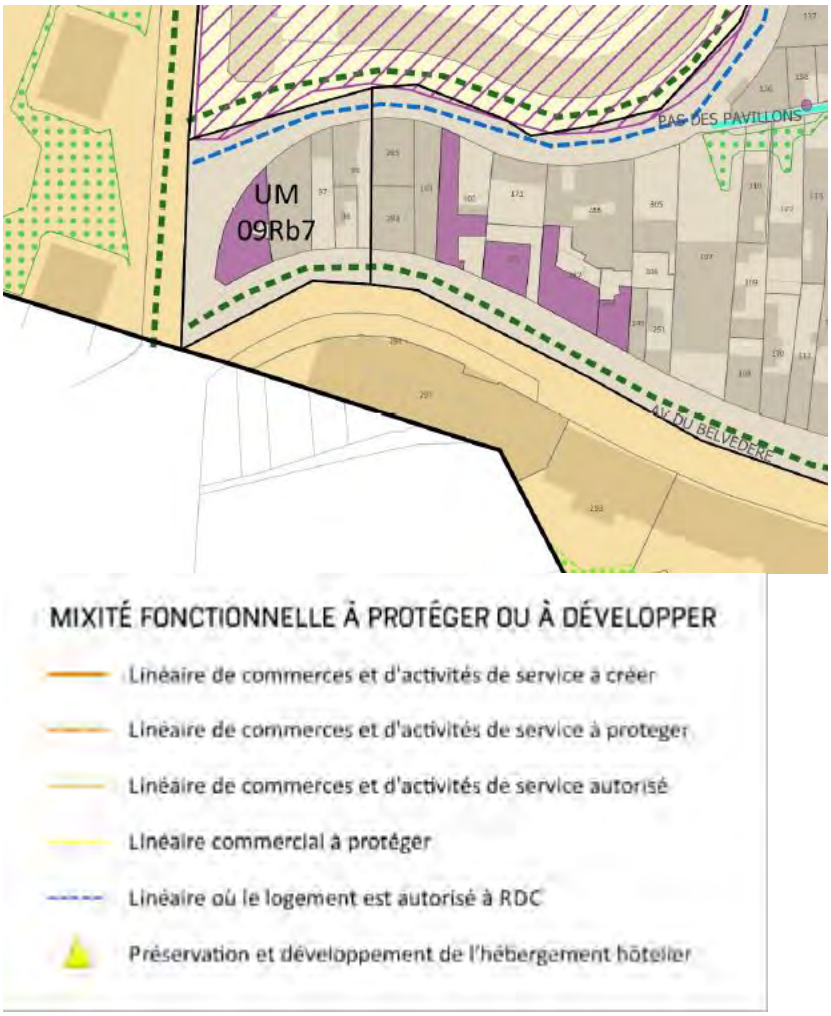
Justification :

Cette rectification d'une limite de zone d'UM09Rb7 en UM 91Bnr est constitutive d'une erreur matérielle au plan de zonage, compte tenu des limites de l'OAP sectorielle Busso existante et qui reste inchangée.

- **<u>Plans 6.1 Plan de zonage Est Ensemble », « 6.5 Plan de zonage Le Pré Saint Gervais »</u>,** Ajustement de la mixité fonctionnelle à protéger ou à développer au droit de la parcelle I95, au 53, avenue Jean Jaurès et au 60, avenue du Belvédère, compte-tenu du contexte actuel en matière de développement hôtelier, de l'état de friche de longue durée du bâti actuel et de la protection patrimoniale s'attachant dans tous les cas au bâti existant d'époque Art Déco. L'objectif est de diversifier les destinations possibles dans le respect de la zone UM09Rb7, en ce inclus l'éventualité d'un développement hôtelier autorisé par cette zone, afin de pérenniser ce patrimoine en entrée de ville du Pré Saint Gervais.
  De ce fait le triangle jaune de préservation et de développement de l'hébergement hôtelier ne s'appliquerait plus à la parcelle I95.



Extrait du plan « 6.5 Plan zonage Le Pré Saint-Gervais » du PLUi opposable (avec présence du triangle jaune faisant l'objet d'une suppression)



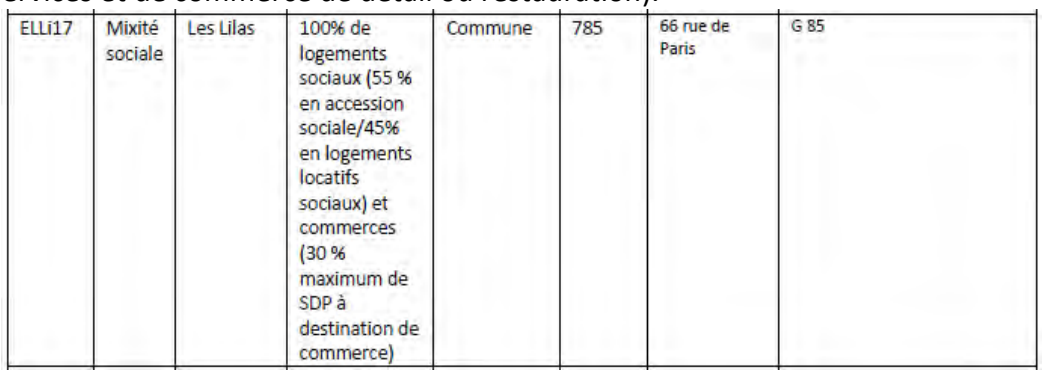
Extrait du plan « 6.5 Plan zonage Le Pré Saint-Gervais » modifié

Justification :

Faire évoluer les programmations possibles au droit de la parcelle I95 localisée au 53, avenue Jean Jaurès et au 60, avenue du Belvédère, dans un rapport de compatibilité avec ce patrimoine protégé qui le restera en vue de garantir la préservation de ce site et son développement.

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'accession libre, dans le sens du développement de l'accession sociale et de l'adaptation aux besoins en matière de typologie.
  La nouvelle répartition proposée est la suivante : 60% de logements sociaux (30% en accession sociale/30% en logements locatifs sociaux) et 40% de logements en accession libre et commerce (30% maximum de la SDP à destination d'activités de services et de commerce de détail ou restauration).



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

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

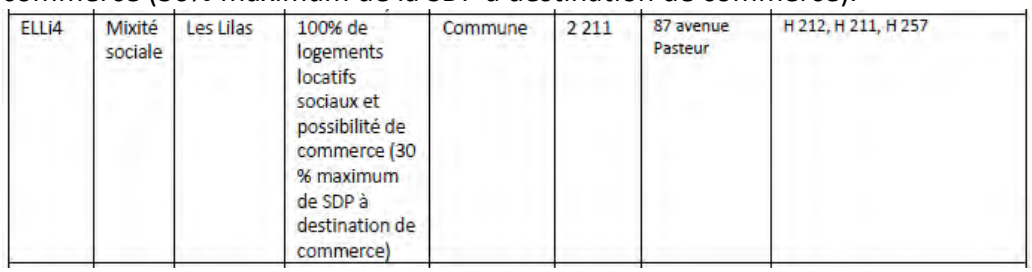
ELLi17	Mixité sociale	Les Lilas	60% de logements sociaux (30 % en accession sociale/30% en logements locatifs sociaux) et 40% de logements en accession libre et commerces et activités de service (30% maximum de la SDP à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, artisanat et commerce de détail ou restauration)	Commune	785	66 rue de Paris	G 85

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

Justification :
Cette nouvelle ventilation au sein d'un emplacement réservé existant autorise plus de diversité dans sa répartition en y incluant de l'accession libre et plus de possibilités en activités de services.

- **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'accession 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).

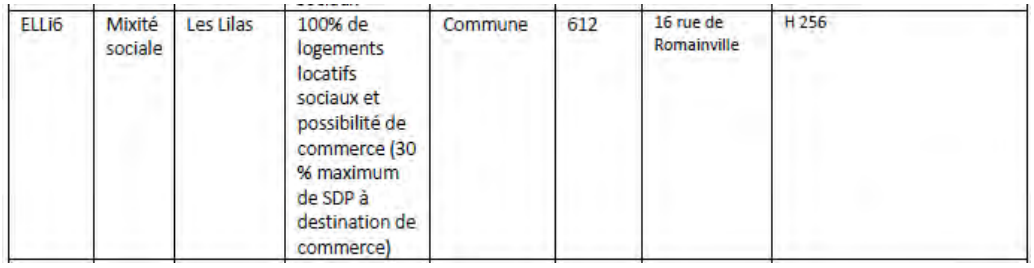


ELLi4	Mixité sociale	Les Lilas	100% de logements locatifs sociaux et possibilité de commerce (30 % maximum de SDP à destination de commerce)	Commune	2 211	87 avenue Pasteur	H 212, H 211, H 257

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

ELLi4	Mixité sociale	Les Lilas	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 d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, artisanat et commerce de détail ou restauration)	Commune	2 211	87 avenue Pasteur	H 212, H 211, H 257

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



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

ELLi6	Mixité sociale	Les Lilas	50% de logements locatifs sociaux et 50% de logements en bail réel solidaire (BRS) et possibilité de commerce et activités de service (30% maximum de la SDP à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, artisanat et commerce de détail ou restauration)	Commune	612	16 rue de Romainville	H 256

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

Justification :

Cette nouvelle ventilation au sein de deux emplacements réservés existants autorise plus de diversité dans leur répartition en y incluant de l'accession sociale et plus de possibilités en activités de services.

- **<u>Document « 6.15 Liste des emplacements réservés »</u>**, 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 (m²)	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

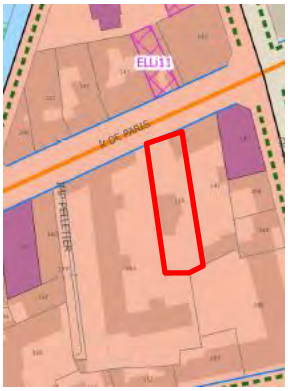
ELLi1	Mixité sociale	Les Lilas	100% de logements locatifs sociaux et possibilité d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (15% maximum de la SDP pour cette destination)	Commune	1440	18-20 rue de la République, 22-22 bis rue du Tapis Vert	D 69, D 218, D 74, D 217

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

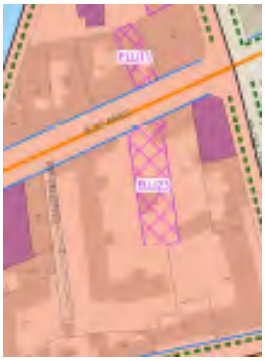
Justification :

Cette nouvelle ventilation au sein d'un emplacement réservé existant autorise plus de diversité dans sa répartition en y incluant la possibilité d'accueil d'activités de services avec accueil de clientèle.

- **<u>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 »</u>**, création, au 182 rue de Paris, d'un nouvel emplacement réservé 100% logements locatifs sociaux au bénéfice de la ville ELLi23, avec une obligation de commerce et activités de services 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)



Extrait du plan « 6.6 Plan zonage Les Lilas » du PLUi modifié

ELLi23	Mixité sociale	Les Lilas	100 % de logements locatifs sociaux et commerce et activités de service (30% maximum de la SDP à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, artisanat et commerce de détail ou restauration)	Commune	635	182, rue de Paris	D 148

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

Justification :

- Création d'un nouvel emplacement réservé ELLi23 avec les destinations de logements locatifs sociaux et obligation d'un commerce, afin de garantir la mixité sociale dans le secteur concerné en centre-ville.

- **<u>Document « 6.15 Liste des emplacements réservés »</u>**, réajustement des destinations pour les emplacements réservés pour logements sociaux ELLi3, ELLi4, ELLi6, ELLi9, ELLi11, ELLI17, ELLI20 existants et le nouvel emplacement réservé ELLi23 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

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

ELLi3	Mixité sociale	Les Lilas	100% de logements locatifs sociaux et possibilité de commerce et activités de service (30% maximum de la SDP à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, artisanat et commerce de détail ou restauration)	Commune	766	1-5 bd Eugène Decros – 12-16 avenue Faidherbe	F 55, F 56, F 57, F 58
ELLi4	Mixité sociale	Les Lilas	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 d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, artisanat et commerce de détail ou restauration)	Commune	2 211	87 avenue Pasteur	H 212, H 211, H 257
ELLi6	Mixité sociale	Les Lilas	50% de logements locatifs sociaux et 50% de logements en bail réel solidaire (BRS) et possibilité de commerce et activités de service (30% maximum de la SDP à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, artisanat et commerce de détail ou restauration)	Commune	612	16 rue de Romainville	H 256
ELLi9	Mixité sociale	Les Lilas	100% de logements locatifs sociaux et	Commune	524	159 rue de Paris	D 98

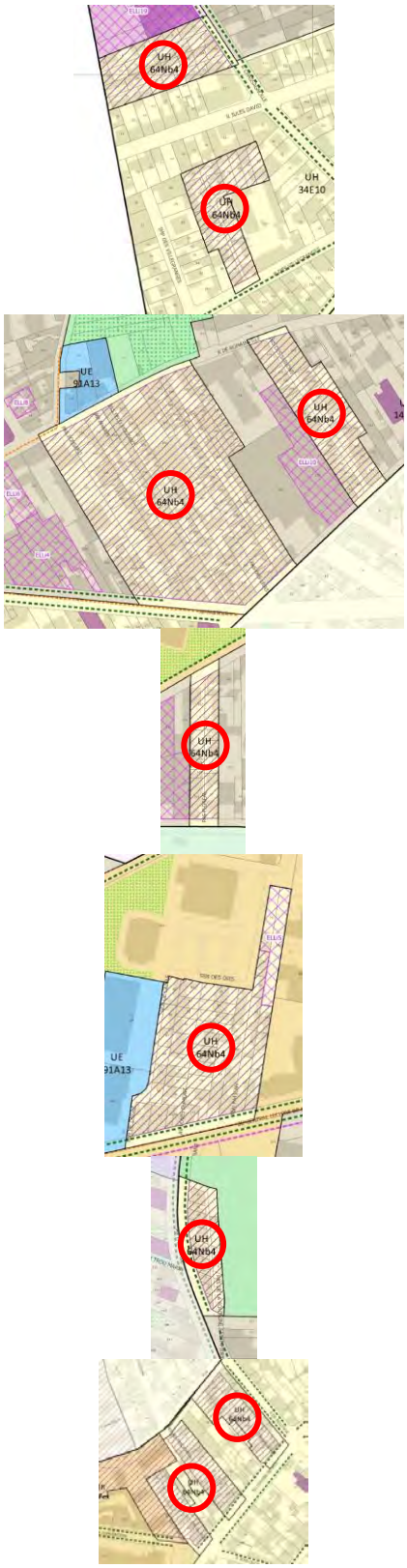
			commerce et activités de service (30% maximum de la SDP à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, artisanat et commerce de détail ou restauration)				
ELLi11	Mixité sociale	Les Lilas	100 % de logements locatifs sociaux et commerce et activités de service (30% maximum de la SDP à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, artisanat et commerce de détail ou restauration)	Commune	193	191, rue de Paris	D144
ELLi17	Mixité sociale	Les Lilas	60% de logements sociaux (30 % en accession sociale/30% en logements locatifs sociaux) et 40% de logements en accession libre et commerces et activités de service (30% maximum de la SDP à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, artisanat et commerce de détail ou restauration)	Commune	785	66 rue de Paris	G 85
ELLi20	Mixité sociale	Les Lilas	100 % de logements locatifs sociaux et commerce et activités de service (30% maximum de la SDP à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, artisanat et commerce de détail ou restauration)	Commune	561	143-145 rue de Paris	F 155,156

Extraits du document « 6.15 Liste des emplacements réservés » du PLUi modifié

Justification :

Cette nouvelle ventilation au droit des commerces de 7 emplacements réservés existants et du nouvel emplacement réservé ELLi23 créé au 182 rue de Paris intègre les activités de services avec accueil d'une clientèle, l'artisanat et la restauration, dans le sens du renforcement de l'animation des rez-de-chaussée concernés.

- **<u>Plans « 6.1 Plan Zonage Est Ensemble » et « 6.6 Plan Zonage Les Lilas »</u>**, 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 « 6.6 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

Extraits du plan « 6.6 Plan Zonage Les Lilas » du PLUi modifiés

Justification :

Cette évolution de l'indice relatif à l'implantation concernant plusieurs constructions entre elles et en limites séparatives au droit de huit secteurs identifiés au plan de zonage en zone UH en tant qu'ensemble bâti, urbain et paysager remarquable permet d'assurer des prospects plus adaptés aux tissus concernés.

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 composé de protections individuelles au 76-80 rue Alexis Lepère (intégration des parcelles AE2, AE3, AE4, AE5 et AE6).

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

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

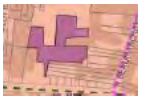
Extraits des Plans « 6.1 Plan zonage Est Ensemble », « 6.7 Plan zonage Montreuil », « 6.7.e Plan zonage Montreuil -Villiers La Noue » et « 6.11 Plan Est Ensemble patrimoine modifiés

Justification :

Ce réajustement du périmètre d'un ensemble urbain existant, composé de protections individuelles vise à corriger une erreur matérielle, liée à une prise en compte partielle des parcelles concernées et présentes à l'annexe patrimoine qui reste inchangée.

- **<u>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 »</u>**, 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).

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

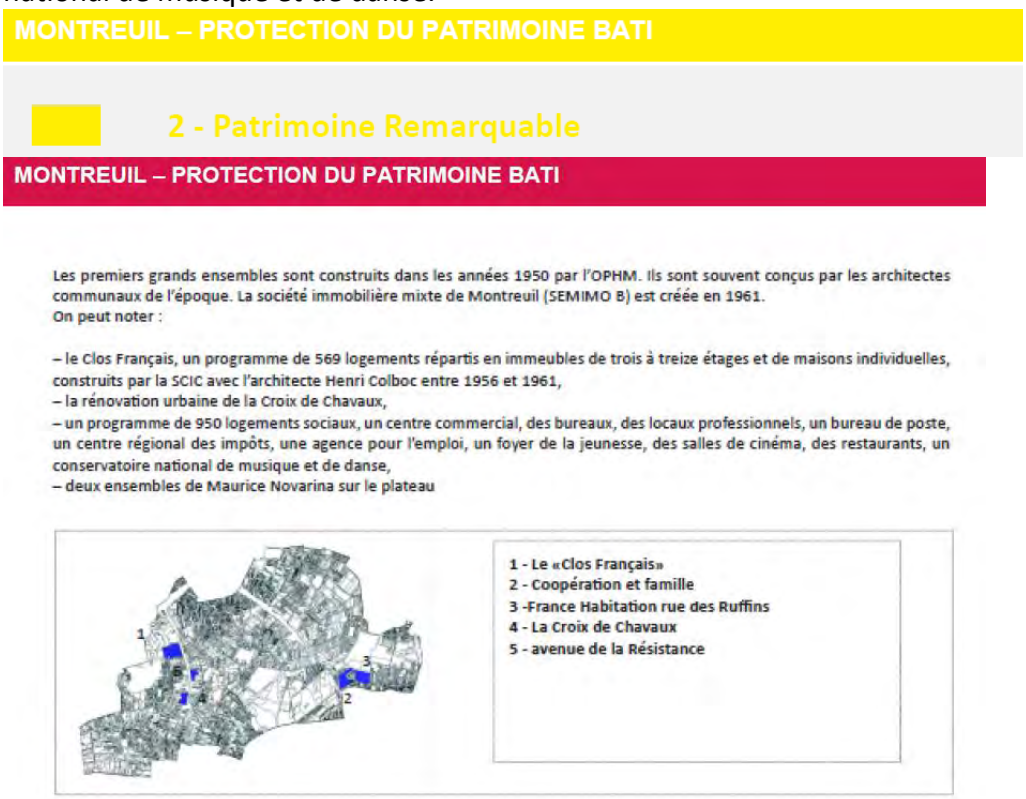


Extraits des Plans « 6.1 Plan zonage Est Ensemble », « 6.7 Plan zonage Montreuil », « 6.7.a Plan zonage Montreuil – Bas Montreuil » et « 6.11 Plan Est Ensemble patrimoine modifiés

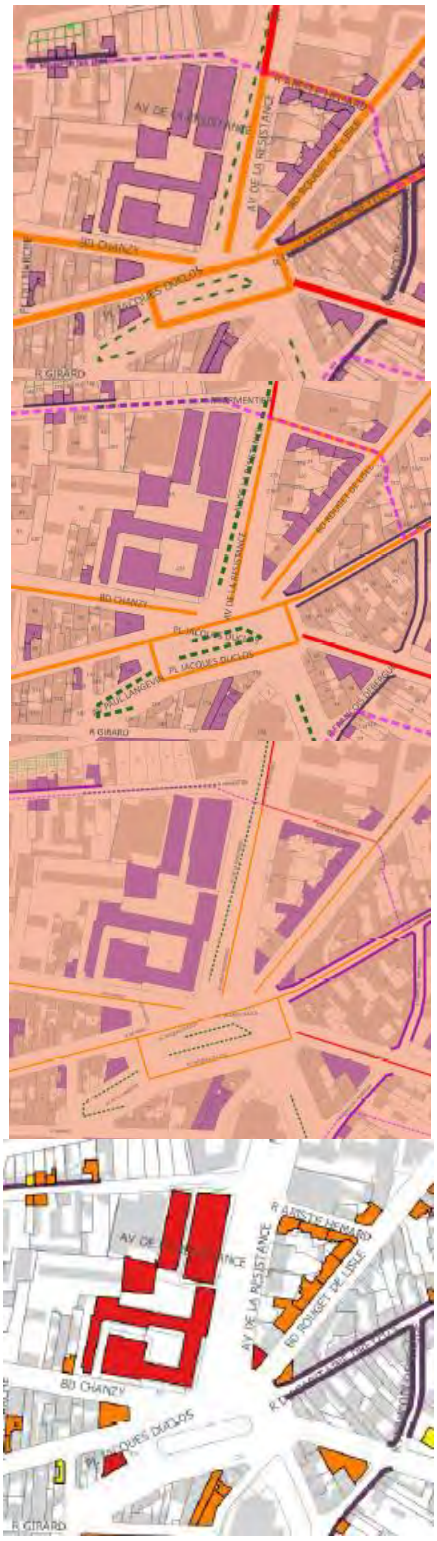
Justification :

Ce réajustement du périmètre d'un ensemble urbain existant, composé de protections individuelles vise à corriger une erreur matérielle, liée à la non stricte prise en compte des seuls 3 bâtis repérés et présents à l'annexe patrimoine qui reste inchangée.

- **<u>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 »</u>**, 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.



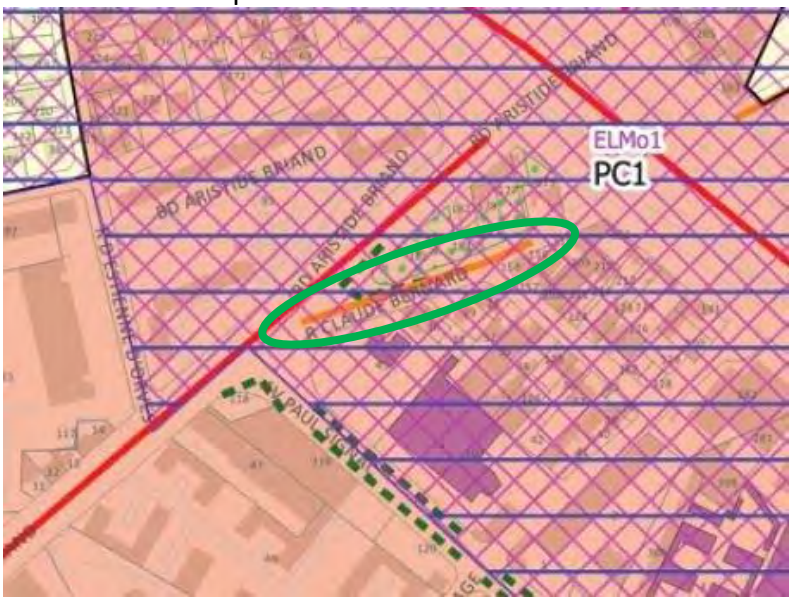
Extrait du document « 5.2 Annexe patrimoine (Montreuil-livret3) », page 65 (inchangé)



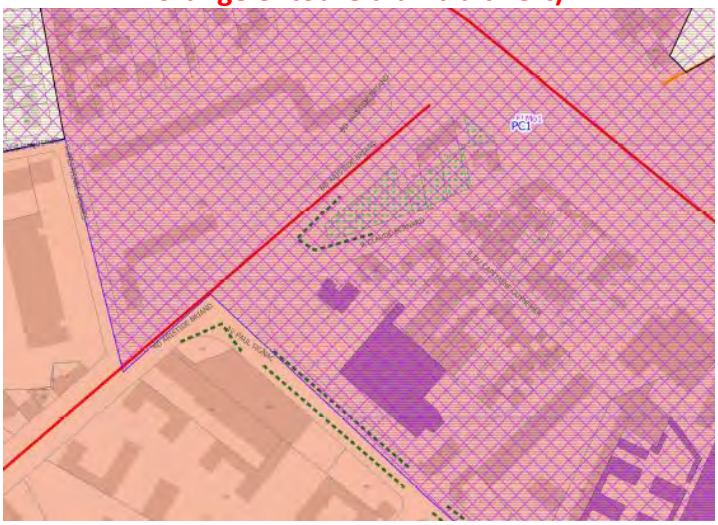
Extraits des Plans « 6.1 Plan zonage Est Ensemble », « 6.7 Plan zonage Montreuil », « 6.7.a Plan zonage Montreuil – Bas Montreuil » et « 6.11 Plan Est Ensemble patrimoine modifiés Justification :

Ce réajustement du périmètre d'un ensemble urbain existant composé de protections individuelles vise à corriger une erreur matérielle, liée à une prise en compte partielle des parcelles concernées et présentes à l'annexe patrimoine qui reste inchangée.

- **<u>Plans « 6.1 Plan zonage Est Ensemble », « 6.7 Plan zonage Montreuil » et « 6.7.d Plan zonage Montreuil-Haut Montreuil »</u>**, 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)



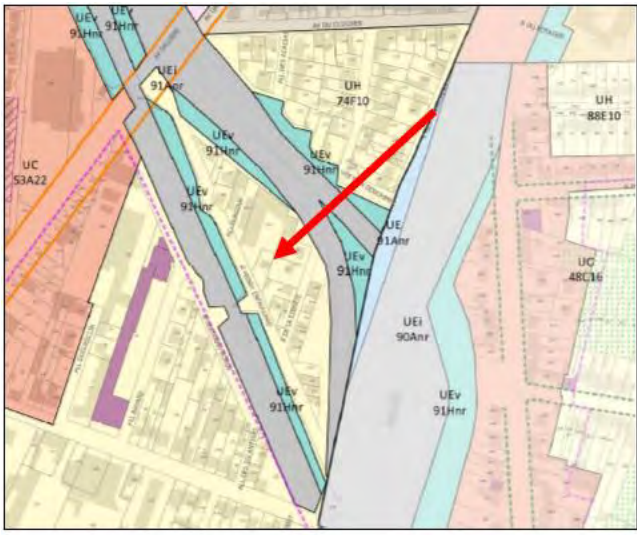
Extrait du plan « 6.7 Plan zonage Montreuil » modifié

Justification :

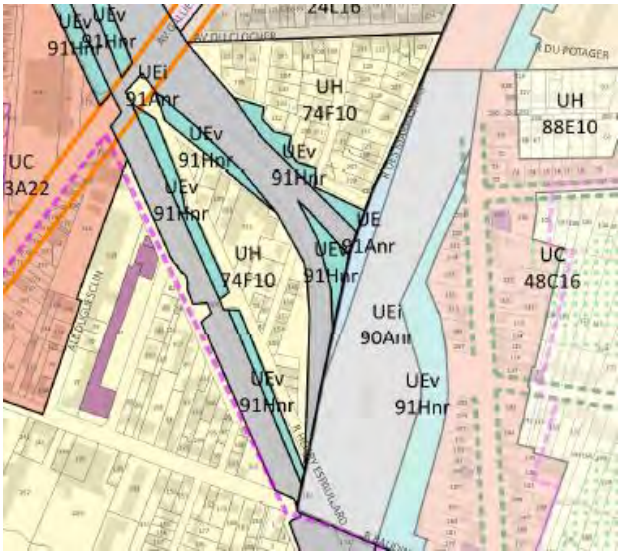
Cette évolution du linéaire commercial jusque-là applicable à la rue Claude Bernard résulte de l'adaptation du dispositif aux secteurs avec un potentiel commercial.

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 Espaullard (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)

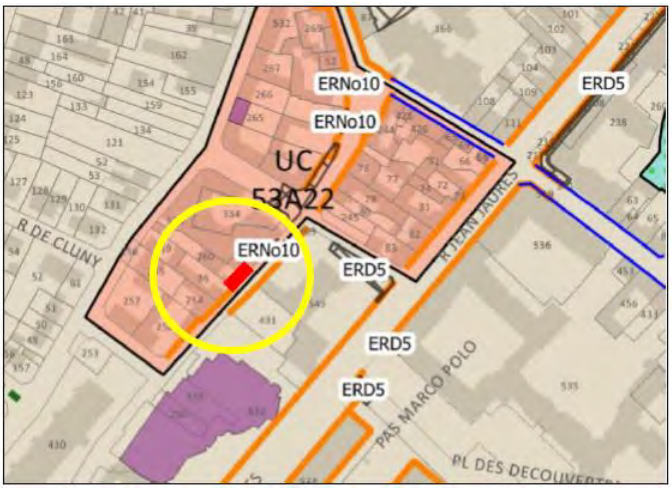


Extrait du plan « 6.8 Plan zonage Noisy-le-Sec » modifié

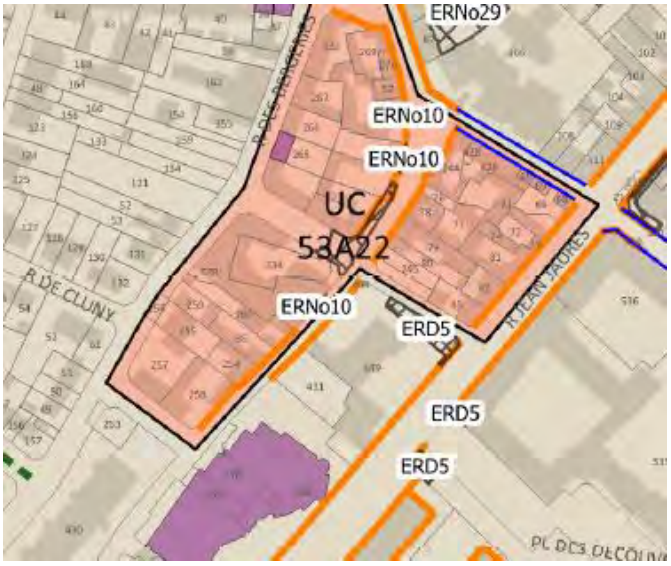
Justification :

Complément apporté au plan zonage afin d'en faciliter la lecture et l'interprétation (nom de zone)

- **<u>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 »</u>**, 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)

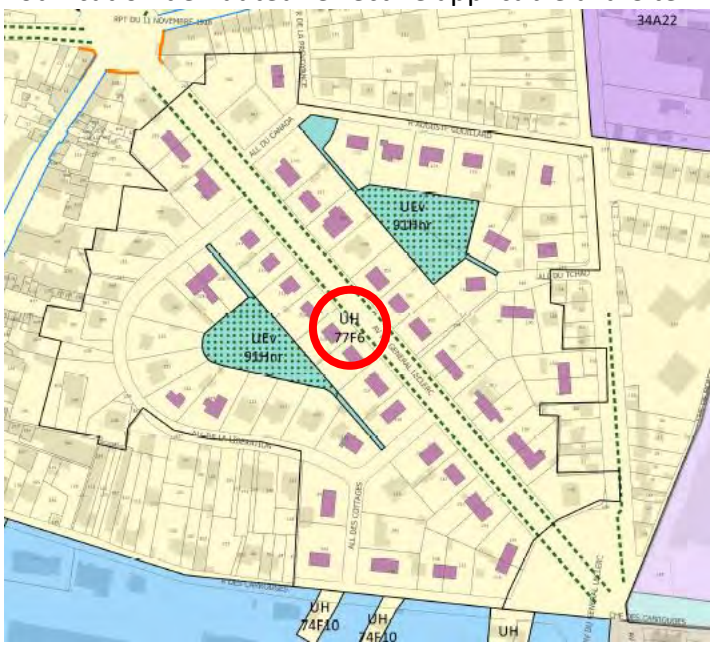


Extrait du plan « 6.8 Plan zonage Noisy-le-Sec » modifié

Justification :

Cette extension d'un linéaire de commerces et d'activités de services déjà existant, sur une nouvelle parcelle rue Saint Denis, vise à renforcer la future commercialité de cet axe.

- **<u>Plans « 6.1 Plan zonage Est Ensemble », « 6.8 Plan zonage Noisy-le-Sec » « 6.8.a Plan zonage Noisy-le-Sec Nord,</u>** 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

Extrait du plan « 6.8 Plan zonage Noisy-le-Sec » modifié

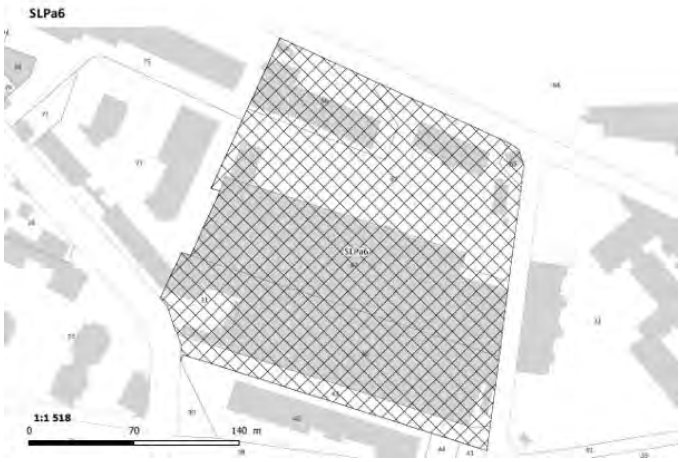
Justification :

La modification de l'indice de hauteur 6 en indice de hauteur 7 vise à en simplifier la lecture, sans modification des hauteurs effectives qui continueront à rester à 6 m. En effet, l'indice de hauteur 6 n'existe pas, mais un dispositif spécifique limite à 6 m la Cité Merlan pour le cas de Noisy-le-Sec sous l'indice 7.

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 de 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.

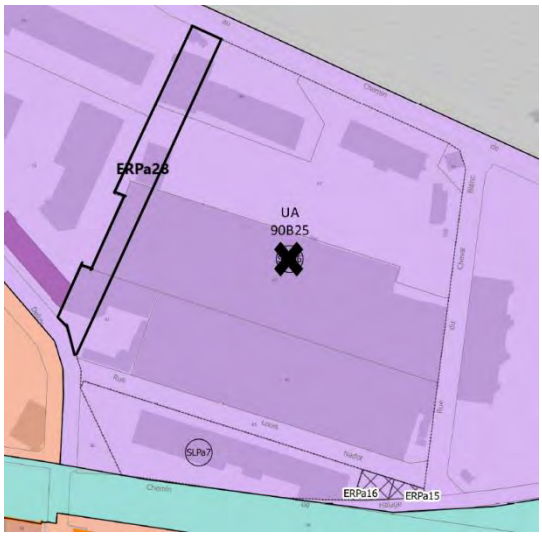
Extrait du plan « 6.9 Plan zonage Pantin » du PLUi opposable, avec identification de la servitude de localisation existante SLPa6



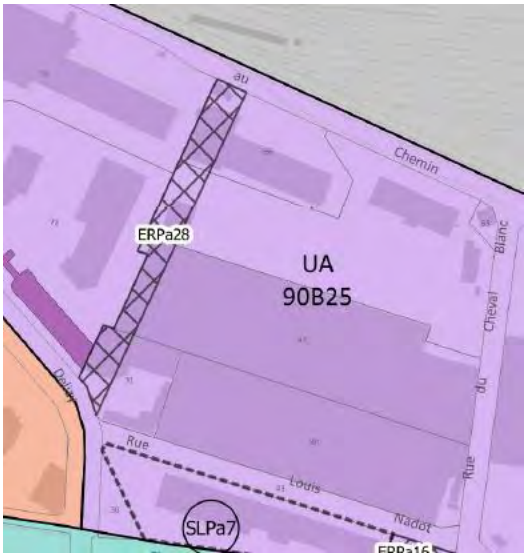
Extrait du plan « 6.16 Atlas des emplacements réservés » du PLUi opposable, localisant la servitude de localisation SLPa6 à supprimer

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



Extrait du plan « 6.9 Plan zonage Pantin » modifié

Intitulé	Objet	Commune	Description	Bénéficiaire	Superficie	Parcelle(s)
ERPa28	Voie	Pantin	Création d'une voirie d'une largeur de 18 mètres au plus large et 12 mètres sur la partie la plus étroite	Commune	3328 m²	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 »

Justification :

Afin de garantir le positionnement optimal de cette future voie communale, il convient de créer un emplacement réservé ERPa28 reprenant le tracé précis de la future voie, en lieu et place de la servitude de localisation d'une voie existante trop imprécise. En particulier, ce tracé précis apporte les cotes relatives à une largeur de 18 mètres au plus large et de 12 mètres sur la partie la plus étroite.

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

- 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.

- **<u>Plan « 6.9.b Plan zonage Pantin Sud</u>**, 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 rappelée ci-avant, 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 (inchangé) 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.

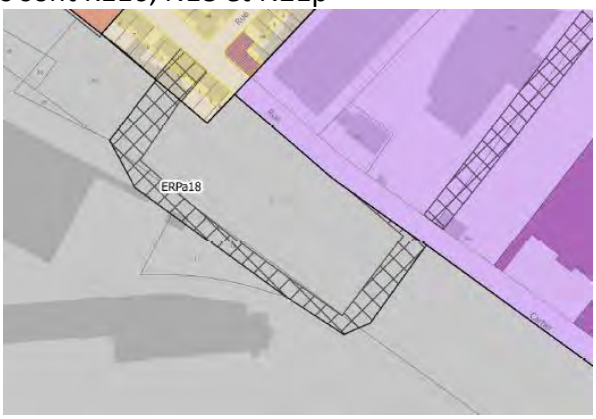
Extrait du plan « 6.9.b Plan zonage Pantin Sud » modifié

Emprise alternative

Justification :

Cette précision graphique au sein de la ZAC du Port représentée à travers un élément de légende “d’emprise alternative” créé à cet effet permet de compléter le dispositif d’emprise au sol présent au règlement sous l’indice P, dispositif restant inchangé.

- **<u>Documents « 6.15 Liste des emplacements réservés » et « 6.16 Atlas des emplacements réservés</u>**, 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)

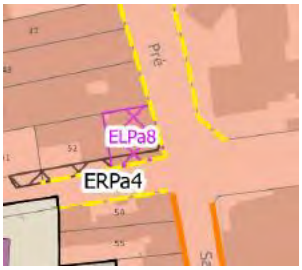
ERPa18	Voirie	Pantin	Création d’une voie d’une largeur de 12 m	Commune	3 196	K116 En partie : N14

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

Justification :

Il s’agit de la mise à jour, à assiette constante pour l’emplacement réservé de voirie existant, des numéros des parcelles concernées, à savoir K116, N18 et N21p.

- **<u>Documents « 6.15 Liste des emplacements réservés » et « 6.16 Atlas des emplacements réservés</u>**, 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

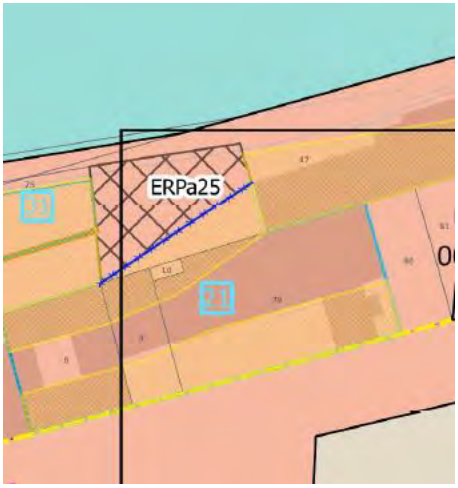
Justification :

Il s'agit de la mise à jour, à assiette constante pour l'emplacement réservé de logements sociaux existant, des numéros de parcelles concernées, à savoir AP53 en partie

- **<u>Documents « 6.15 Liste des emplacements réservés » et « 6.16 Atlas des emplacements réservés</u>**, correction du tableau pour la surface de l'emplacement réservé ERPa25, 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)

Justification :

Il s'agit de la correction d'une surface initiale erronée, alors que l'emprise graphique de cet emplacement réservé pour espace vert existant reste inchangée. La surface concernée est de 1042 m².

- **<u>Documents « 6.15 Liste des emplacements réservés » et « 6.16 Atlas des emplacements réservés</u>**, 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

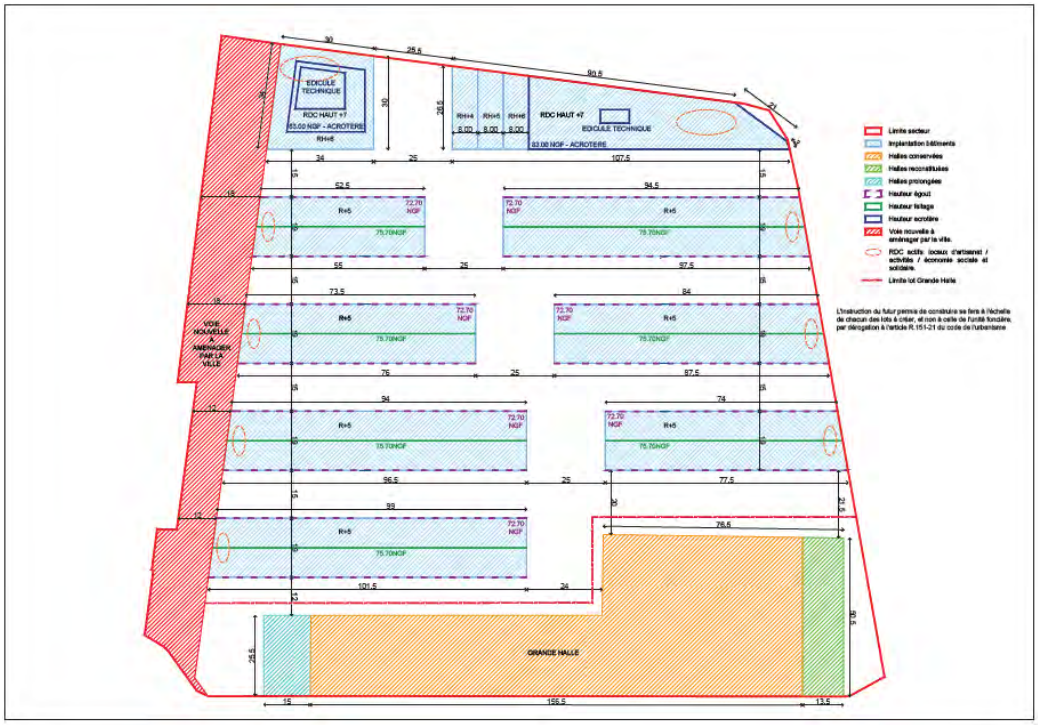
Extrait du document « 6.15 Liste des emplacements réservés » du PLUi opposable

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

Justification :

Il s'agit de la correction d'une surface initiale erronée par imputation à deux parcelles au lieu d'une seule, alors que l'emprise graphique de cet emplacement réservé pour espace vert existant reste inchangée. La surface concernée est de 1172 m².

- **<u>Plan « 6.9.g Pantin – Secteur de plan masse Chemin latéral » (nouveau plan)</u>**, 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.



Nouveau plan « 6.9.g Pantin – Secteur de plan masse Chemin latéral », sur l'îlot formé par la rue Nadot, la rue du Cheval Blanc et le Chemin latéral

Justification :

La création de ce nouveau secteur de plan masse autorise, dans le respect des destinations inchangées de la zone UA, une logique de projet global qui inclut la conservation de halles restaurées et transformées, la création d'une voie publique et la création d'immeubles tertiaires. Ce secteur de plan masse permet d'implanter et de composer ce programme sur les paramètres suivants :

- Implantation des constructions par rapport aux voies et les unes par rapport aux autres, définition des hauteurs et gabarits respectifs et des cotes appliquées, y compris au niveau du futur terrain.

Toutes les autres règles écrites continuent à s'appliquer.

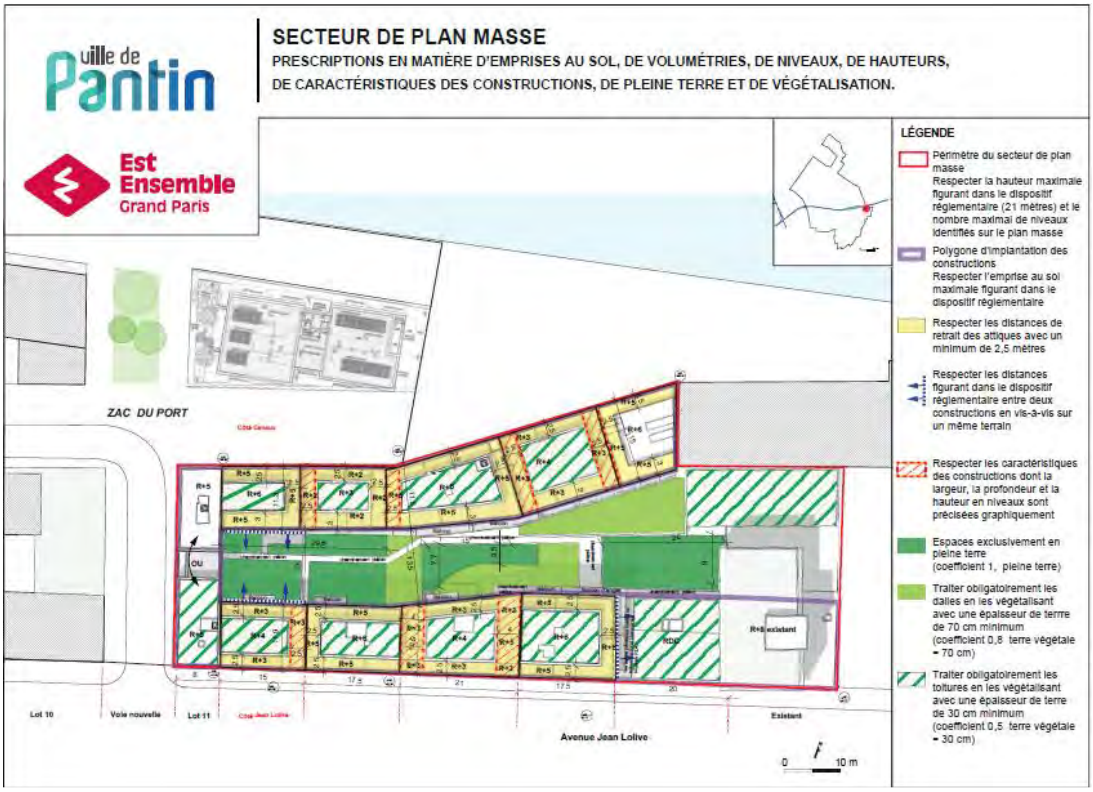
Le choix d'un secteur de plan masse garantit le respect de la cohérence globale du projet et permet de caler clairement et de manière définitive les « pleins » et les « vides » de celui-ci, en donnant à voir une évolution globale et non diffuse ou partielle de ce site qui est à ce jour construit en totalité.

Il permet également de garantir la préservation des halles existantes qui seront restaurées et ouvertes au public.

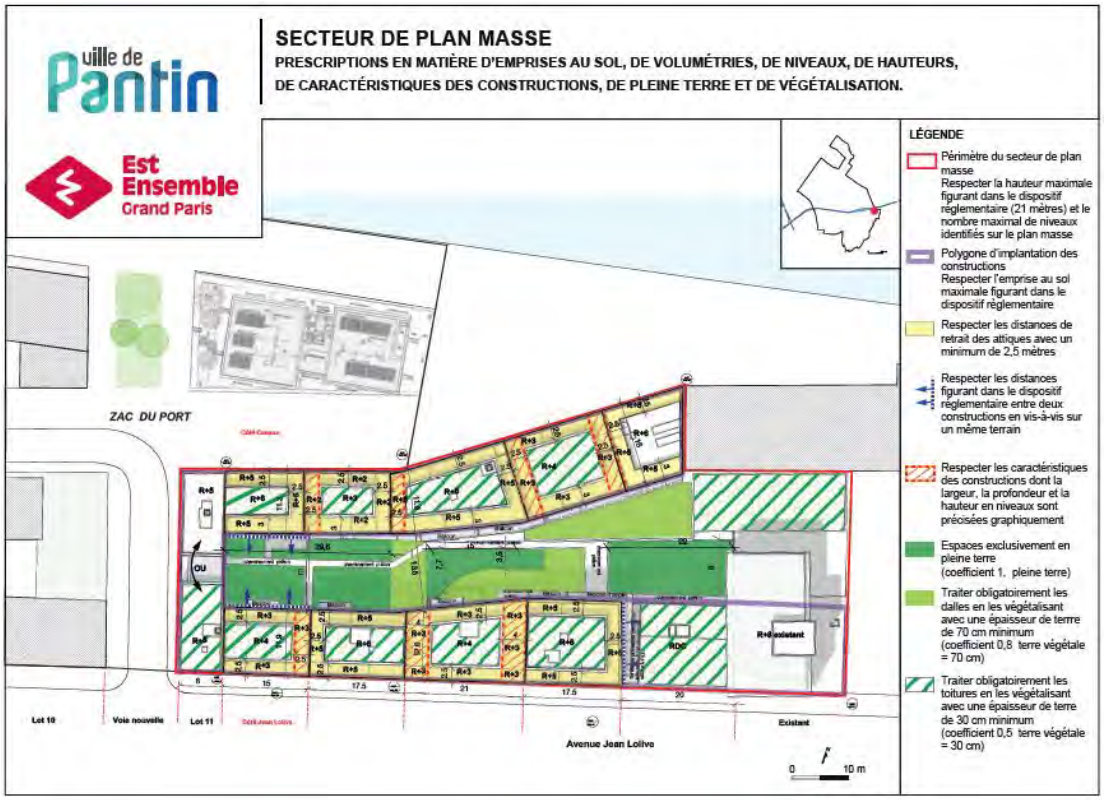
- **<u>Plans « 6.1 Plan zonage Est Ensemble », « 6.9 Plan zonage Pantin », « 6.9.b Plan Zonage Pantin Sud » et « 6.9.c Plan Pantin - secteur plan masse »</u>**, modification du périmètre du secteur de plan masse existant situé avenue Jean Lolive et précisions apportées sur le secteur de plan masse, et 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).

Le titre du plan du secteur de plan masse est ajusté en **6.9.c Pantin – Secteur de plan masse Zac du** Port :

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



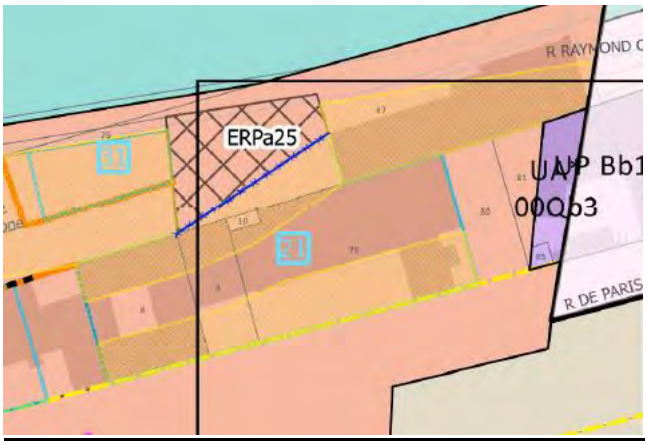
Extrait du secteur de plan masse « 6.9.c Pantin – Secteur de plan masse Zac du Port » du projet de modification simplifiée du PLUi (document étendu et complété en partie ouest et modifié sur l'autre partie)



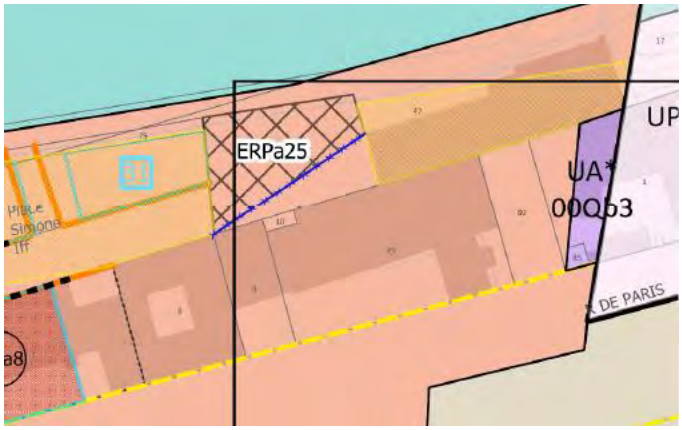
Extrait du secteur de plan masse modifié « 6.9.c Pantin – Secteur de plan masse Zac du Port »

Justification :

L'extension du secteur de plan masse existant vis à garantir la cohérence de cet îlot avec le reste de la ZAC du Port au droit d'une future voie publique créée, avec des précisions apportées sur les cheminements et les toitures végétalisées. Compte tenu de la nature de ce secteur de plan masse, suppression au droit du plan de zonage pour la seule partie relative à ce secteur de plan masse des bandes principales graphiques et du secteur de hauteur.



Extrait du plan « 6.9 Plan zonage Pantin et 6.9b » opposable, localisant les bandes principales graphiques en jaune et un secteur de hauteur plafond à 21 m sous un rectangle bleu, qui seront tous deux supprimés du plan de zonage au droit du secteur de plan masse dans une logique de cohérence réglementaire

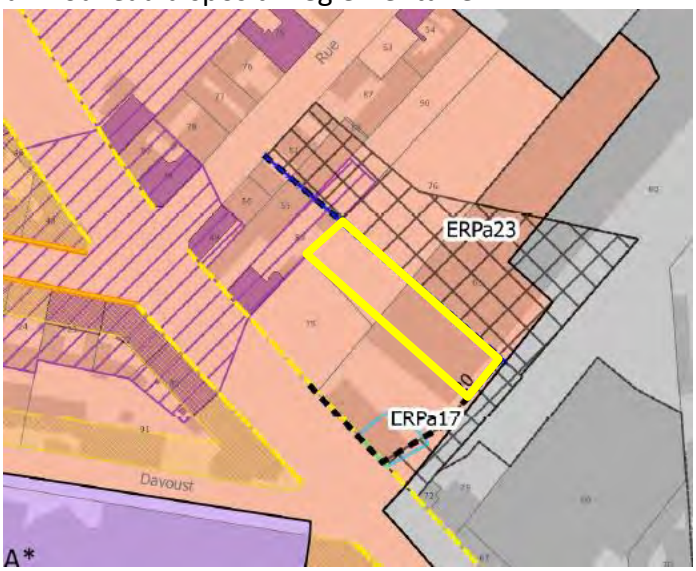


Extrait du plan « 6.9 Plan zonage Pantin et 6.9b » modifié

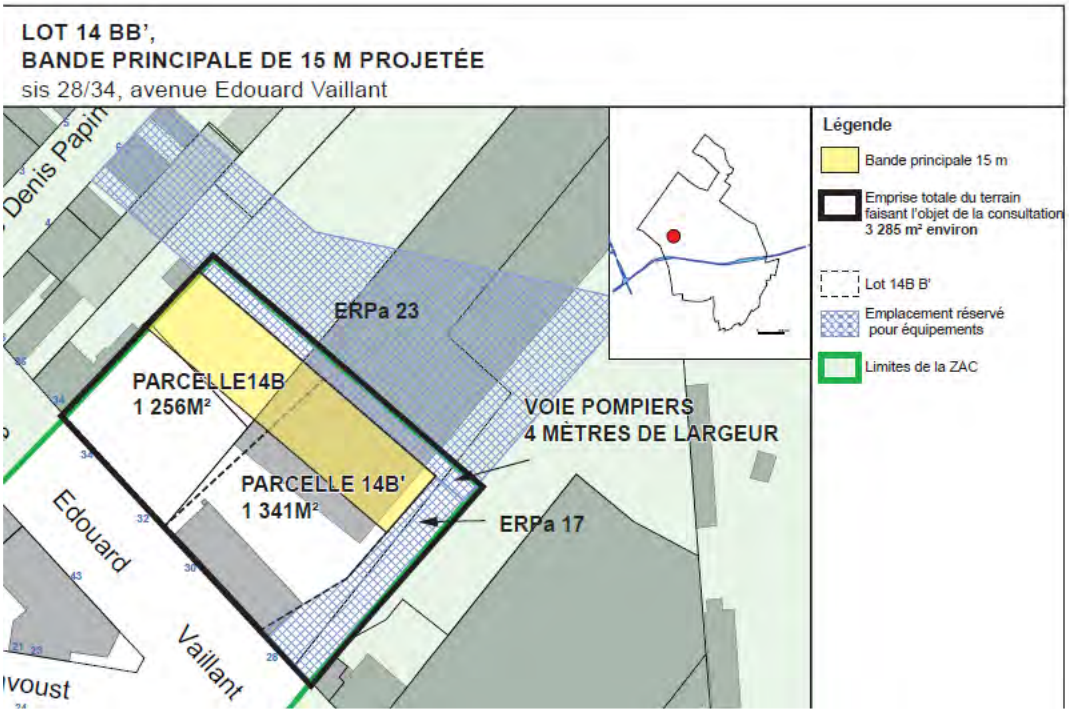
Justification :

Mise en cohérence réglementaire du règlement graphique avec le secteur de plan masse modifié.

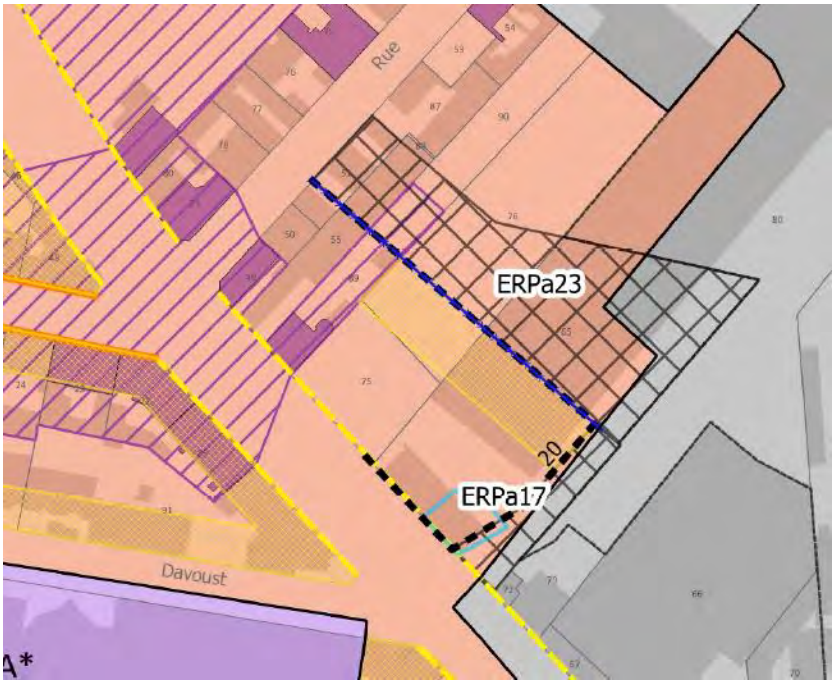
- **<u>Plans « 6.1 Plan zonage Est Ensemble », « 6.9 Plan zonage Pantin » et « 6.9.a Plan zonage Pantin Nord »</u>**, création d'une bande principale graphique d'une épaisseur de 15 mètres en fond de parcelle au droit du 28-32 avenue Edouard Vaillant relevant du zonage UC 00Pb3.
  Cette création d'une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



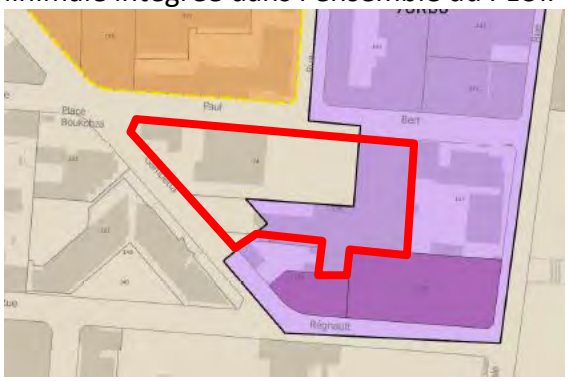
Extrait du plan « 6.9.a Plan zonage Pantin » du PLUi modifié

Justification :

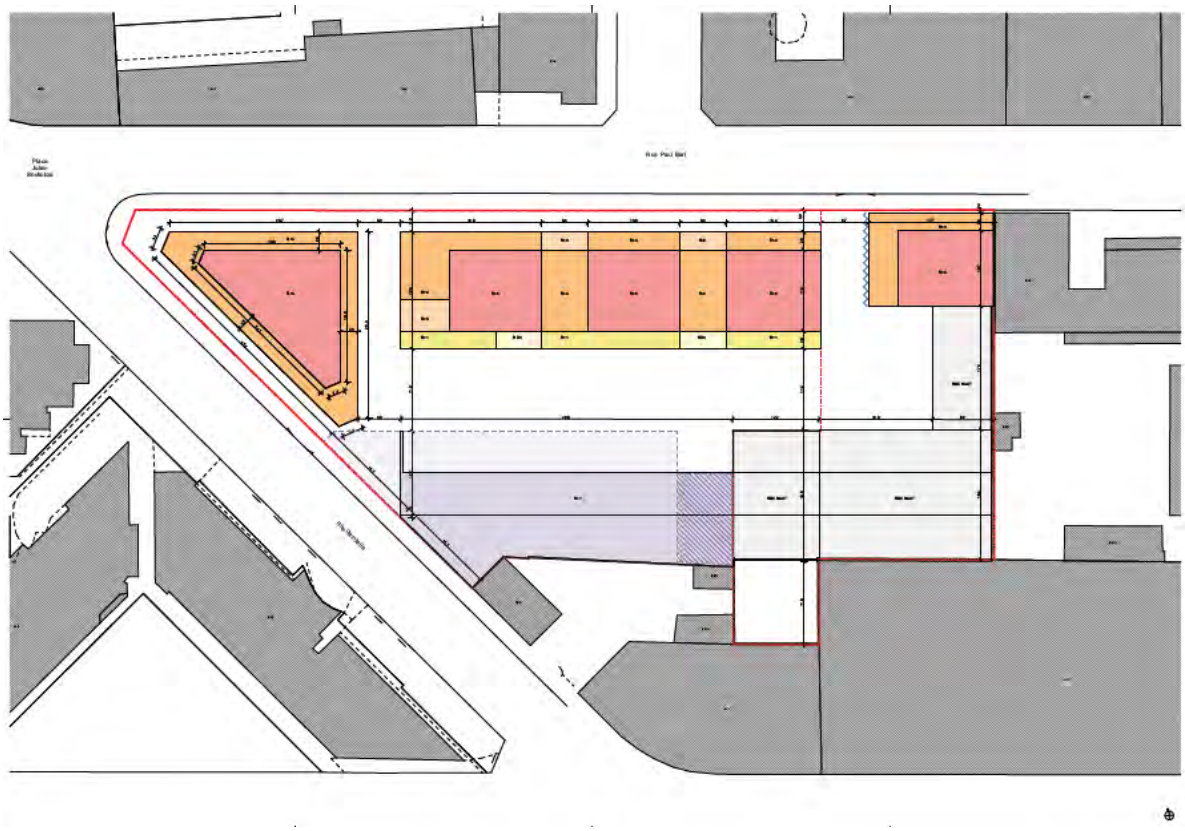
La création d'une bande principale graphique en fond de parcelles au 28-32 avenue Edouard Vaillant au droit d'un emplacement réservé existant en vue de création d'un espace vert vise à permettre la reprise d'un projet initial, instruit en fonction d'un PLU communal, mais qui n'a pas pu être mis en oeuvre.

- **Création d'un secteur de plan masse 6.9.h Plan Pantin – Secteur de plan masse îlot 6 Méhul** 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 s'étant déroulé alors que le document antérieur au PLUi était encore en vigueur et conformément aux règles de celui-ci. Bien que le projet retenu ait depuis évolué pour être le plus conforme possible au PLUi, sa mise en oeuvre nécessite quelques ajustements aux règles en vigueur dans la zone.
  Ce projet s'attache à créer sur le site existant :
  - des logements neufs en accession,
  - des logements sociaux neufs,
  - une crèche (neuf),
  - la réhabilitation des sheds à usage d'entrepôt.

  Ce nouveau secteur de plan masse 6.9.h 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)



LEGENDE

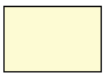
Périmètre du secteur de plan masse

Polygone d'implantation des constructions
(hors saillies règlementaires)
Hauteur maximale autorisée 18 m*

Polygone d'implantation des constructions
(hors saillies règlementaires)
Hauteur maximale autorisée 15 m*

Polygone d'implantation des constructions
(hors saillies règlementaires)
Hauteur maximale autorisée 12 m*

Polygone d'implantation des constructions
(hors saillies règlementaires)
Hauteur maximale autorisée 6.5 m*



Polygone d'implantation des constructions
(hors saillies règlementaires)
Hauteur maximale autorisée 4 m*

Implantation des constructions existantes conservées

Polygone d'implantation des constructions à destination
d'équipement d'intérêt collectif (hors saillies règlementaires)
Hauteur maximale non règlementée

Zone non bâtie à usage d'équipement d'intérêt collectif
Aménagements extérieurs autorisés

Imbrication du volume des constructions à destination
d'équipement d'intérêt collectif avec un volume d'une autre
destination autorisée en zone UA.

Vues autorisées

Nature en ville :

Pleine terre
20% minimum de la surface du terrain hors emprise des constructions existantes conservées et hors surface à usage d'équipement d'intérêt collectif (somme de l'emprise des constructions et des espaces extérieurs)

CBS
15% minimum de la surface du terrain hors emprise des constructions existantes conservées (cumulatif avec les exigences de pleine terre)

**La hauteur se calcule en tout point de la construction à partir du terrain avant travaux.*
Le nombre d'étages maximum autorisé est indiqué sur le plan graphique.

Extrait du secteur de plan masse « 6.9.h Plan Pantin – Secteur plan masse îlot 6 Méhul » créé

Justification :

Le secteur de plan masse est rendu nécessaire pour garantir la réalisation d'un projet complexe, dans le cadre d'un concours s'étant déroulé alors que le document antérieur au PLUi était encore en vigueur, et conformément aux règles de celui-ci. Bien que le projet retenu ait depuis évolué pour être le plus conforme possible au PLUi, sa mise en oeuvre nécessite quelques ajustements aux règles en vigueur dans la zone.

Ce projet s'attache à créer sur le site existant : des logements neufs en accession, des logements sociaux neufs, une crèche (neuf), la réhabilitation des sheds à usage d'entrepôt.

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. Il permet également de fixer une règle générale concernant la nature en ville à l'échelle de l'unité foncière visée par le secteur de plan masse, en augmentant le pourcentage de pleine terre imposée (qui passe de 15 à 20%) et en réajustant en conséquence celui de biotope (de 20 à 15%), afin d'atteindre le total de 35% d'espace végétalisé qui constitue le socle de l'exigence imposée par le PLUi. Les autres règles des deux zones UM et UA concernées continueront à s'appliquer.

Le choix d'un secteur de plan masse garantit le respect de la cohérence globale du projet et permet de caler clairement et de manière définitive les « pleins » et les « vides » de celui-ci, en donnant à voir une évolution globale et non diffuse ou partielle de ce site qui est à ce jour construit en totalité. Il permet également de préserver les bâtiments existants destinés à être réhabilités (sheds).

III. Explications et justifications des évolutions retenues relatives au règlement écrit

III. Explications et justifications des évolutions retenues relatives au règlement écrit

3.1 Explications et justifications des évolutions apportées au règlement écrit en réponse aux observations de l'Etat dans sa note du 5 avril 2020

3.1 Explications et justifications des évolutions apportées au règlement écrit en réponse aux observations de l'Etat dans sa note du 5 avril 2020

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 arrêtée 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'entrainent, 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'entrainent 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.*

Justification :

La rédaction relative aux ICPE inscrite dans le PLUi opposable vise à encadrer toute ICPE existante et nouvelle dans un tissu urbain dense et fortement constitué, tout en n'empêchant pas leur développement, sous des conditions précises. Cette rédaction reste inchangée dans le cadre de la modification simplifiée n°1.

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.

Justification :

Cette rédaction autorisant les destinations d'exploitation agricole et forestière au sein de différentes zones urbaines inscrite dans le PLUi opposable favorise une diversité de projets au sein d'un tissu urbanisé, en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Cette rédaction reste inchangée dans le cadre de la modification simplifiée n°1.

III. Explications et justifications des évolutions retenues relatives au règlement écrit

3.2 Explications et justifications des évolutions apportées au règlement écrit pour les dispositifs communs à toutes les villes

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

3.2 Explications et justifications des évolutions apportées au règlement écrit pour les 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.

  Ecriture 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.

  Ecriture 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.

  Justification :

  Cette rédaction permet de préciser le sujet par rapport à la destination habitation présente au code de l'urbanisme

- **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.

Justification :

Cette rédaction permet d'harmoniser les rédactions antérieures qui se référaient selon leur localisation au sein du règlement, soit à de la pleine terre, soit à de la pleine terre végétalisée. Elle permet également de préciser les différents dispositifs techniques en matière de gestion de l'eau, et de leur impact relatif dans le calcul des espaces de pleine terre et 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.

Ecriture 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 ;

Ecriture 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 ;

Justification :
Cette rédaction permet d'intégrer le cas spécifique des unités foncières de 500 m² stricts, qui avait été omis.

- **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.

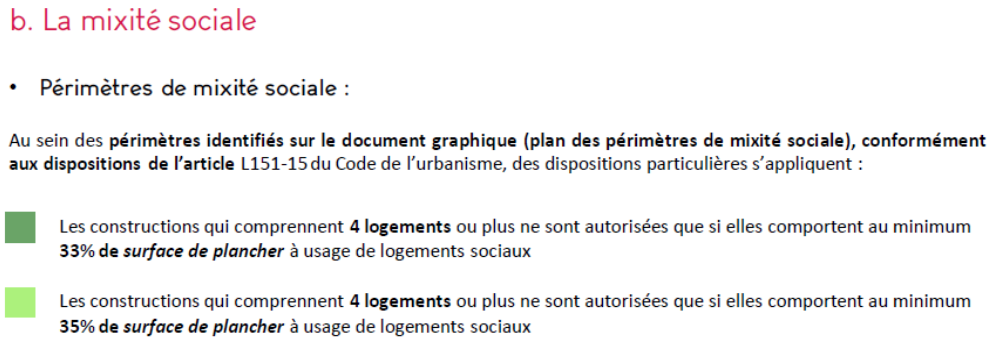
Ecriture actuelle :
Les accès doivent être adaptés à l'opération. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile. La largeur de l'accès automobile doit être conforme au règlement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

Justification :
Cette rédaction précise la référence aux règlements de voirie applicables, qu'ils soient ou non annexés au PLUi.

- **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 ...

Justification :
Cette rédaction permet de mieux intégrer les évolutions dans la durée sur un site donné, et évite de pouvoir déroger aux objectifs de mixité sociale à travers la réalisation de micro-tranches.

- **<u>Page 129</u>**, 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

  Justification :
  Cette rédaction précise la compréhension de la bande principale graphique au regard des bandes principales écrites, résultant des indices de chaque zone.

- **<u>Page 130</u>**, 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.

  Justification :
  Cette rédaction corrige une erreur matérielle relative à un indice de plan.

- **<u>Page 179</u>**, 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

Justification :
Cette rédaction précise la catégorie des logements résultant du code de l'urbanisme.

- **<u>Page 220</u>**, 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.
  Ecriture actuelle :
  <u>Nature en ville :</u>
  Une part de **40% minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace de ***pleine terre***.

  Ecriture projetée (page 221) :
  <u>Nature en ville :</u>
  Une part de **40% minimum** de la superficie ***~~de l'unité foncière~~ du terrain*** doit être traitée en espace de ***pleine terre***.

  Justification :
  Cette rédaction corrige une incohérence de rédaction par rapport à l'unité de référence qui s'applique, en l'occurrence le terrain.

<u>Page 227</u>, précision apportée à la définition des dispositions particulières de l'indice p relatives à l'emprise graphique, en complétant la mention des différentes inscriptions graphiques présentes au plan de zonage : la bande principale graphique, les secteurs d'implantation spécifique, les secteurs de volumétrie alternative, les secteurs de gabarit alternatif, la bande principale graphique et l'emprise alternative.

- **Ecriture actuelle :**
  Dans la bande principale d'une profondeur de 15 mètres ou inscrite de manière graphique sur le plan.

P | <u>Emprise au sol des constructions :</u>

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

Ecriture projetée (page 229) :

- Dans la bande principale d'une profondeur de 15 mètres ou inscrite de manière graphique sur le plan à savoir : la bande principale graphique, les secteurs d'implantation spécifique, les secteurs de volumétrie alternative, les secteurs de gabarit alternatif et l'emprise alternative, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.
  Justification :
  Cette rédaction permet de lister toutes les hypothèses d'emprises d'inscription graphique.

Ecriture 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.

Ecriture 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.

Justification :

Cette rédaction précise la compréhension de la règle d'implantation relative aux parcelles de faible profondeur.

III. Explications et justifications des évolutions retenues relatives au règlement écrit

3.3 Explications et justifications des évolutions apportées au règlement écrit pour les évolutions touchant une seule commune

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

3.3 Explications et justifications des évolutions apportées au règlement écrit pour les évolutions 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.
  Justification :
  Ce dispositif permet à l'échelle de Bagnolet de renforcer la mixité sociale et d'harmoniser les dispositifs en matière de logements sociaux sur un secteur possédant des caractéristiques urbaines et sociales équivalentes.

- **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.
  Ecriture 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.
  Ecriture 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.
  Justification :
  Cette rédaction précise la terminologie employée.

- **<u>Page 233</u>**, 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.

Ecriture actuelle :

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

3. Fiche d'indices :

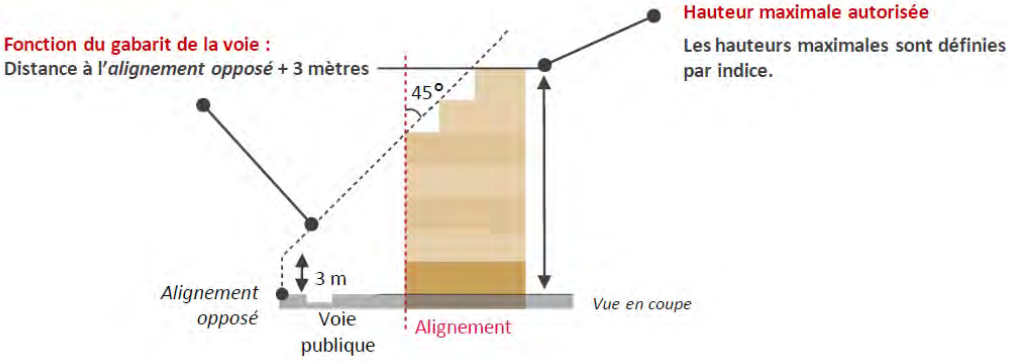
d. Hauteur des constructions

<u>Dispositions transversales :</u>

<u>1. Dispositions concernant les gabarits des constructions :</u>

<u>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 :</u>

- 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.



Ecriture projetée (p. 235) :

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

3. Fiche d'indices :

d. Hauteur des constructions

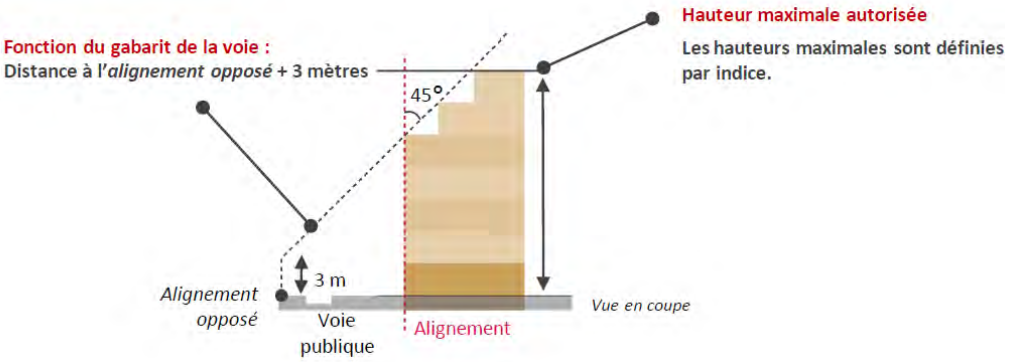
Dispositions transversales :

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.

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



Justification :

Cette rédaction en partie écrite accompagne et précise le dispositif graphique instauré en terme de secteurs de hauteurs plafond et permet, sous une hauteur inchangée, de renforcer la liberté de traitement architectural, dans une logique d'une meilleure insertion dans le tissu constitué, caractéristique des années 60 et 70, et de poursuivre les principes de réflexion et d'intervention sur ce tissu déjà initiés par Bagnolet en 2018.

- **<u>Page 193</u>**, 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 parait 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 :

<u>Dispositions transversales :</u>

<u>Dispositions en zones UA, UC et UM :</u>

- **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.

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.

Justification :

Cette rédaction supprime l'écriture dérogatoire qui existait dans le cas d'existence d'une courette, la règle générale continuant à s'appliquer assurant des implantations urbaines plus qualitatives.

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 40m² (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).

Justification :

Cette nouvelle rédaction permet d'encadrer les divisions parcellaires et les mutations pour le cas des constructions existantes ou projetées, à travers l'instauration d'un seuil minimal de superficie pour les logements générés.

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.**

  Justification :

  Cette rédaction ne modifie aucune des cotes existantes mais permet d'en clarifier la compréhension.

- **<u>Page 90</u>**, 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

<u>Les toitures :</u>

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.

Justification :

Cette rédaction assouplit les règles spécifiques aux toitures pour le cas d'extension de constructions existantes, ceci garantissant une meilleure insertion de ces projets.

- **<u>Page 209</u>**, 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	Implantation par rapport aux limites séparatives :

Dans la *bande principale* de 18 mètres de profondeur, l'implantation des constructions est libre (sur les *limites séparatives* ou en retrait).

Sur la commune de Bondy

En zones UM et UH :

Dans la *bande principale* de 18 mètres de profondeur, les constructions doivent êtres 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 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 supérieur à 12 mètres, sur une seule limite séparative latérale.

  Ecriture projetée (page 210) :

  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***~~.

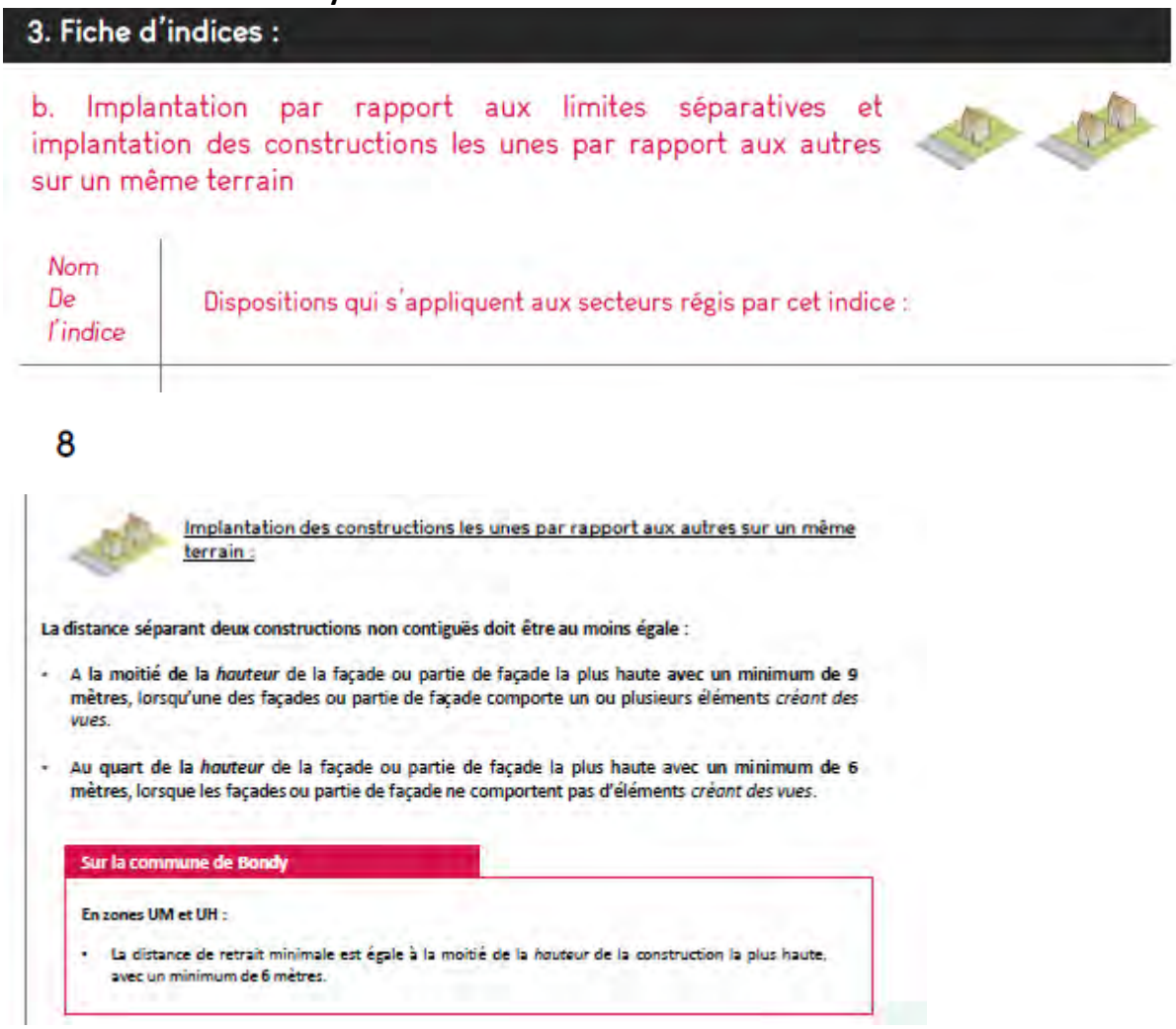
  Justification :

  Cette rédaction simplifie et assouplit les contraintes d'implantation en limite séparative pour les parcelles étroites.

- **<u>Page 210</u>**, 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 (page 211) :

Sur la commune de **Bondy**

EN ZONES UM ET UH :

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

Justification :

Cette rédaction permet d'expliciter la règle relative au vis-à-vis entre deux constructions non contigües.

- **<u>Page 164</u>**, 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.

  Ecriture 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.

  Justification :

  Cette évolution réglementaire interdit l'industrie en secteur pavillonnaire afin de préserver le tissu concerné.

- **<u>Page 194</u>**, 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.

  Ecriture 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 »

  Ecriture 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 maximale soit inférieure ou égale à 4 mètres »

  Justification :

  Cette rédaction reformule la règle s'appliquant à la limite séparative en fond de terrain afin d'en faciliter la compréhension.

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.

Ecriture 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*.**

Ecriture projetée (page 221) :

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.

Justification :

Cette rédaction précise pour 4 lots spécifiques situés en zone UH les modalités d'instruction au lot pour les règles d'emprise au sol et de nature en ville, afin de tenir compte de la spécificité des sites concernés.

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.

  Justification :

  Cette rédaction permet de renforcer la diversité d'écriture architecturale afin d'éviter une mauvaise insertion dans la trame et dans le paysage urbain concerné.

- **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 (page 212) :

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.

Justification :

Cette rédaction permet d'apporter de la souplesse dans l'implantation de constructions adossées à d'autres constructions existantes, ce qui favorise le maintien ou la création d'espaces libres en continuité de ceux existants.

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

  Justification :

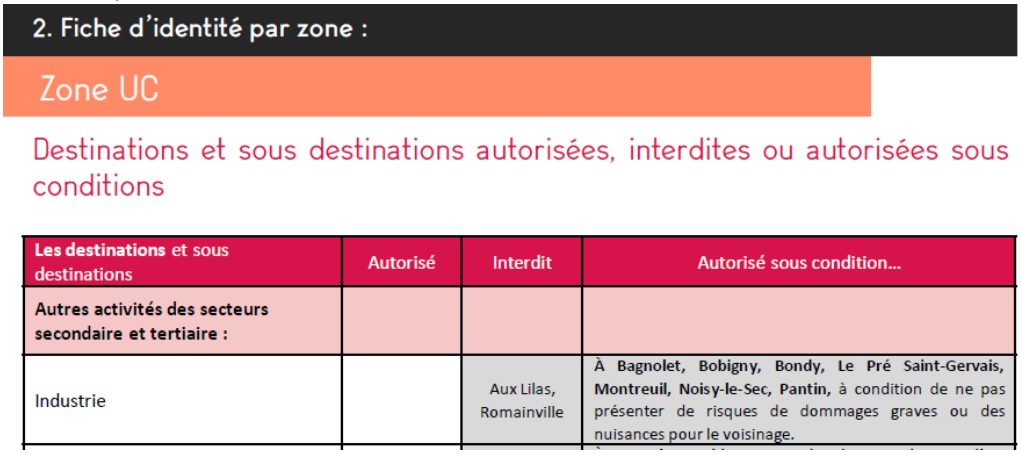
  Cette rédaction permet de supprimer un dispositif particulier et d'harmoniser un dispositif commun autorisant l'accueil d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

- **<u>Pages 147, 152 et 158</u>**, 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.

Justification :

Cette rédaction rend possible et harmonise la règle d'accueil d'industrie en zone UC, sous conditions.

Ecriture actuelle (page 152) :

Interdit

Aux Lilas, Romainville

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.

Justification :

Cette rédaction rend possible et harmonise la règle d'accueil d'industrie en zone UM, sous conditions.

Ecriture 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.

Ecriture 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.

Justification :

Cette rédaction rend possible et harmonise la règle d'accueil d'industrie en zone UR, sous conditions.

- **<u>Page 219</u>**, 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.

Ecriture actuelle :

D

<u>Emprise au sol des constructions :</u>

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 faîtage.
- 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 (page 220) :

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) inscrites en emplacements réservés.***

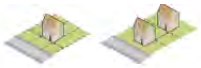
Justification :

Cette rédaction ouvre la possibilité d'une emprise au sol des constructions de 60% élargie aux opérations de Bail Réel et Solidaire (BRS), à l'équivalent des logements sociaux.

<u>Page 198</u>, intégration d'une autorisation d'implantation en limite de fond de parcelle pour les périmètres des ensembles urbains remarquables présents en zone UH, avec réajustement de l'indice 0 tel que rédigé ci-dessous (sur le plan de zonage, le classement en indice 0 n'est prévu en zone UH que pour les ensembles urbains remarquables, le reste de la zone UH est maintenu en indice 4). Cela doit permettre d'améliorer les règles d'implantation au tissu urbain existant.
Cette évolution implique l'abandon du dispositif général de retrait minimal hors zone UR spécifique aux Lilas, qui n'est pas adapté à la zone UH.

Ecriture 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	<u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u> **Sur la commune de Bondy** La construction qui s'accole à la limite de fond de terrain aura une hauteur de 4 mètres maximum. **Sur la commune des Lilas** 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. **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.

Ecriture projetée :

Sur la commune des Lilas

~~Lorsque la façade ou partie de façade comporte un ou plusieurs 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.~~

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.

En zone UH :

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

En zone UH :

• Lorsque la *façade ou partie de façade* comporte au rez-de-chaussée et/ou au sous-sol un ou plusieurs éléments *créant des vues*, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à 3 mètres. Cette disposition n'est applicable qu'à la condition que le point le plus haut de l'ouverture soit situé à 3 mètres du terrain avant travaux. La distance minimale de retrait de 3 mètres vis-à-vis de la limite séparative, s'applique également pour les terrasses dont la hauteur, en vis-à-vis de la limite séparative, est inférieure ou égale à 1 mètre par rapport au terrain avant travaux.

Justification :

Cette rédaction assouplit les conditions d'implantation en limites séparatives, hors zone UR et adapte les conditions d'implantation en limites séparatives en zone UH en fonction du tissu concerné.

- **<u>Page 200,</u>** 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 4 tel que rédigé ci-dessous. Cela doit permettre d'améliorer les règles d'implantation à travers des règles spécifiques au tissu urbain existant.

Ecriture 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 :
Ø	<u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :</u> La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale : • **A la moitié de la *hauteur*** de la construction la plus haute **avec un minimum de 8 mètres,** lorsqu'une des *façades ou partie de façade* comporte un ou plusieurs éléments *créant des vues.* • **Au quart de la *hauteur*** de la construction la plus haute **avec un minimum de 6 mètres,** lorsque les *façades ou partie de façade* ne comportent pas d'éléments *créant des vues.* **Sur la commune de Bobigny** En zone UH : La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière, est interdite, sauf pour les constructions annexes. **Sur la commune des Lilas** En zone UR : La distance séparant les façades ou parties de façade en vis-à-vis doit être au moins égale : • à la moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute avec un minimum de 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. 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.

Ecriture projetée :

Sur la commune des Lilas

En zone UH :

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

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

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

Ces règles de distance s'appliquent aux façades en vis-à-vis des bâtiments d'habitation de plus de 1 logement y compris en cas de contiguïté des constructions.

Justification :

Cette rédaction reprend les dispositifs d'implantation entre constructions de l'indice 4 pour la zone UH, afin qu'ils s'appliquent également aux ensembles urbains remarquables de la zone UH qui sont passés en indice 0 dans le seul but d'y autoriser l'implantation en limite séparative de fond de parcelle.

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.

Ecriture actuelle :

Ecriture projetée (page 242) :

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 :

Justification :

Cette rédaction élargit les possibilités de varier les dispositifs en matière de hauteur, dans le sens de façades plus variées et plus respectueuses des tissus et voies concernées.

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 parait incompatible avec la production d'une forme urbaine de qualité.

Ecriture actuelle :

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

3. Fiche d'indices :

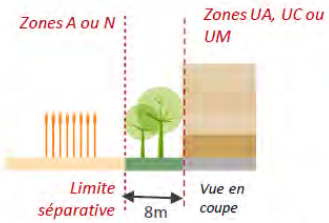
b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

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 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.

Ecriture 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.

Justification :

Cette rédaction supprime l'écriture dérogatoire qui existait dans le cas d'existence d'une courette, la règle générale continuant à s'appliquer assurant des implantations urbaines plus qualitatives.

- **<u>Page 162</u>**, 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 40m² (au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme).

  Ecriture 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).

  Justification :

  Cette nouvelle rédaction permet d'encadrer les divisions parcellaires et les mutations pour le cas des constructions existantes ou projetées, à travers l'instauration d'un seuil minimal de superficie pour les logements générés.

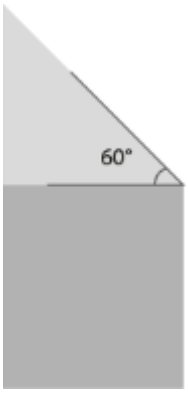
Description des modifications pour la commune de Pantin :

- **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.***

Justification :

Cette rédaction précise les modalités s'appliquant aux toitures en zone pavillonnaire, l'oblique antérieure étant erronée.

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 237) :

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.***

Justification :

Cette rédaction précise les modalités s'appliquant aux toitures en zone pavillonnaire, l'oblique antérieure étant erronée.

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 faîtage**, avec une oblique de pente imposée de **60°.**

Ecriture projetée (page 245) :

Sur la commune de Pantin

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

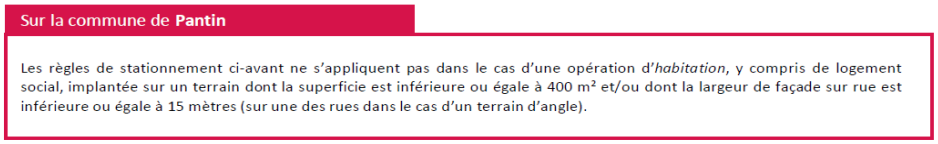
- • En cas de toiture à pente : la hauteur des constructions est limitée à **6 mètres maximum à l'égout** et **10 mètres maximum au faîtage**, avec une oblique de pente ***maximale*** imposée de ***45°. Les toitures mansardées sont proscrites.***

Justification :

Cette rédaction précise les modalités s'appliquant aux toitures en zone pavillonnaire, l'oblique antérieure étant erronée.

- **<u>Page 105</u>**, 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 :



  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.

  Justification :

  Cette rédaction assouplit les modalités de stationnement en secteur opérationnel compte tenu des dispositifs de transports en commun, dans le sens du développement des mobilités alternatives.

- **<u>Page 248</u>**, 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'héergement 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 (page 250) :

  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.

Justification :
Cette rédaction précise la règle s'appliquant à l'indice b3 pour des destinations d'habitation, d'artisanat, de commerce de gros et de détail et de bureau, afin d'en faciliter l'instruction.

- **Page 128**, complément de légende concernant la représentation graphique en emprise alternative
- **Ecriture actuelle :**
  Néant
  Ecriture projetée (page 130) :
  Emprise alternative

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.

Justification :
Ce complément de légende permet de donner la traduction graphique de la règle écrite existant déjà au règlement p.227, indice p en matière d'emprise spécifique :
- 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.

- **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 ainsi que des parcs, squares et jardins publics.
  Ecriture actuelle :
  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.
  Les constructions à édifier au droit des *emprises publiques* accueillant des parcs, squares et jardins publics doivent s'implanter en retrait minimal de 3 mètres.
  Ecriture projetée (p. 199) :
  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
  Les constructions à édifier au droit des ~~***emprises***~~ ***propriétés*** publiques accueillant des parcs, squares et jardins publics doivent s'implanter en retrait minimal de 3 mètres

Justification :

Cette rédaction précise la terminologie employée afin d'éviter toute confusion sur les termes concernés.

- **Page 198**, création d'une exception à l'obligation de création de baies constituant l'éclairement 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'éclairement premier en limite séparative latérale*, s'implantant en retrait a minima de 6 mètres.

Ecriture projetée (p. 199) :

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'éclairement premier en limite séparative latérale*, s'implantant en retrait a minima de 6 mètres. ***Cette disposition ne s'applique pas pour les parcelles d'une largeur inférieure à 10 mètres linéaires situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC du Port, en zone UC.***

Justification :

Cette rédaction prend en compte pour le seul cas de la ZAC du Port les parcelles étroites en supprimant l'obligation de baies en limite latérale sur le dernier niveau de la construction, compte tenu des sujétions d'emprise.

- **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*.

Ecriture projetée (page 249) :

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 êre inférieure ou égale à 16,50 mètres);

• une oblique de pente 2/1 limitée par une horizontale située à 3,50 mètres de la verticale.

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

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

Justification :

Cette rédaction prend en compte pour le seul cas de la ZAC du Port les parcelles étroites en supprimant l'obligation d'attique sur le dernier niveau de la construction, compte tenu des sujétions d'emprise.

- **<u>Page 89</u>**, 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.

Ecriture actuelle (p 89) :

<u>Clôtures :</u>

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.

Ecriture projetée :

<u>Clôtures</u>

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, surmontées 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. Elles 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.***~~

Justification :

Cette rédaction corrige une erreur matérielle.

- **<u>Page 95</u>**, 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.

  Ecriture 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.

  Ecriture 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 peut aussi être autorisée au niveau du rez-de-chaussée, le cas échéant, 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.

  Justification :

  Cette rédaction étend la possibilité d'isolation technique par l'extérieur aux rez-de-chaussée afin d'améliorer le bilan thermique des constructions existantes.

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

  Ecriture 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°.**

  Ecriture projetée (page 245) :

  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 maximale imposée de **45°.**

  Justification :

  Cette rédaction précise la sous-destination logement qui s'applique aux règles de toiture.

- **<u>Pages 170, 177, 195, 215 et 234</u>**, ajout d'un renvoi réglementaire au nouveau secteur de plan masse 6.9.g, rue Louis Nadot, rue du Cheval Blanc et Chemin latéral, ce secteur de plan masse précisant les hauteurs, gabarit et cotes.

  L'instruction relative au secteur de plan masse se fera à l'échelle de chaque lot créé et non à l'unité foncière.

Ecriture actuelle (page 170) :

Les occupations et utilisations du sol interdites dans l'emprise des périmètres de protection de l'usine de Pantin pour les forages yprésiens A1ter, A2ter, A3ter et le forage albien B s'imposent.

Les occupations et utilisations du sol admises dans l'emprise des périmètres de protection de l'usine de Pantin pour les forages yprésiens A1ter, A2ter, A3ter et le forage albien B devront être conformes aux prescriptions édictées par l'arrêté préfectoral n°2018-0742.

Ecriture projetée (page 170) :

Les occupations et utilisations du sol interdites dans l'emprise des périmètres de protection de l'usine de Pantin pour les forages yprésiens A1ter, A2ter, A3ter et le forage albien B s'imposent.

Les occupations et utilisations du sol admises dans l'emprise des périmètres de protection de l'usine de Pantin pour les forages yprésiens A1ter, A2ter, A3ter et le forage albien B devront être conformes aux prescriptions édictées par l'arrêté préfectoral n°2018-0742.

Au sein du secteur de plan masse 6.9.g rue Louis Nadot, rue du Cheval Blanc et Chemin latéral, situé à Pantin : en dérogation à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire

l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein de la zone UA sont appréciées au regard de chacun des lots.

Justification :

En lien avec la création d'un secteur de plan masse, cette écriture permet de prendre en compte la spécificité du projet qui mêle à la fois la réhabilitation d'un site patrimonial et la réalisation d'un site tertiaire neuf.

Ecriture actuelle (page 177) :

Néant

Ecriture 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.

Justification :

En lien avec la création d'un secteur de plan masse, ce complément de rédaction précise au niveau du règlement écrit que c'est le secteur de plan masse qui fixe les implantations des bâtiments conservés et des bâtiments neufs.

Le choix d'un secteur de plan masse et de son prolongement dans le règlement écrit garantit le respect de la cohérence globale du projet et permet de caler clairement et de manière définitive les « pleins » et les « vides » de celui-ci, en donnant à voir une évolution globale et non diffuse ou partielle de ce site qui est à ce jour construit en totalité.

Il permet également de garantir la préservation des halles existantes qui seront restaurées et ouvertes au public.

Ecriture actuelle (page 195) :

Néant

Ecriture 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.

Justification :

En lien avec la création d'un secteur de plan masse, ce complément de rédaction précise au niveau du règlement écrit que c'est le secteur de plan masse qui fixe les implantations des bâtiments conservés et des bâtiments neufs.

Le choix d'un secteur de plan masse et de son prolongement dans le règlement écrit garantit le respect de la cohérence globale du projet et permet de caler clairement et de manière définitive les « pleins » et les « vides » de celui-ci, en donnant à voir une évolution globale et non diffuse ou partielle de ce site qui est à ce jour construit en totalité.

Il permet également de garantir la préservation des halles existantes qui seront restaurées et ouvertes au public.

Ecriture actuelle (page 215) :

Néant

Ecriture projetée (page 216) :

Sur la commune de Pantin

Le secteur de plan masse 6.9.g situé en zone UA précise les polygones d'emprise autorisée

Justification :

En lien avec la création d'un secteur de plan masse, ce complément de rédaction précise au niveau du règlement écrit que ce sont les polygones qui précisent les emprises autorisées.

Le choix d'un secteur de plan masse et de son prolongement dans le règlement écrit garantit le respect de la cohérence globale du projet et permet de caler clairement et de manière définitive les « pleins » et les « vides » de celui-ci, en donnant à voir une évolution globale et non diffuse ou partielle de ce site qui est à ce jour construit en totalité.

Il permet également de garantir la préservation des halles existantes qui seront restaurées et ouvertes au public.

L'instruction relative au secteur de plan masse de la hauteur maximale des bâtiments se fera sur une cote NGF, et non en fonction du terrain naturel.

Ecriture actuelle (page 234) :

Néant

Ecriture projetée (page 236) :

Sur la commune de Pantin

Dispositions particulières en zones UA, UC et UM :

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.

Justification :

En lien avec la création d'un secteur de plan masse, ce complément de rédaction précise au niveau du règlement écrit que c'est le secteur de plan masse qui précise les hauteurs concernées, à compter d'une côte de nivellement et sans oblique de pente.

Le choix d'un secteur de plan masse 6.9.g et de son prolongement dans le règlement écrit garantit le respect de la cohérence globale du projet et permet de caler clairement et de manière définitive les « pleins » et les « vides » de celui-ci, en donnant à voir une évolution globale et non diffuse ou partielle de ce site qui est à ce jour construit en totalité.

Il permet également de garantir la préservation des halles existantes qui seront restaurées et ouvertes au public.

- **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 situé en zone UC précise les polygones d'implantation.

Justification :

Cette rédaction précise que c'est le secteur de plan masse 6.9.c modifié qui fixe les polygones d'implantation.

Ces évolutions 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 195) :

Néant

Ecriture projetée (page 195) :

Sur la commune de Pantin

Le secteur de plan masse 6.9.c situé en zone UC précise les polygones d'implantation.

Justification :

Cette rédaction précise que c'est le secteur de plan masse 6.9.c modifié qui fixe les polygones d'implantation.

Ces évolutions 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 215) :

Néant

Ecriture projetée (page 216) :
Sur la commune de Pantin

Le secteur de plan masse 6.9.c situé en zone UC précise les polygones d'implantation, les espaces de pleine terre et les emplacements et caractéristiques des toitures végétalisées.
Justification :
Cette rédaction en lien avec le secteur de plan masse 6.9.c modifié précise que celui-ci fixe les polygones d'implantation, les espaces de pleine terre et les emplacements et caractéristiques des toitures végétalisées.
Ces évolutions 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 234) :
Néant
Ecriture projetée (page 236) :
Sur la commune de Pantin
Dispositions particulières en zones UA, UC et UM :

Le secteur de plan masse 6.9.c situé en zone UC précise l'implantation des attiques et le nombre maximal de niveaux.
Justification :
Cette rédaction en lien avec le secteur de plan masse 6.9.c modifié précise que celui-ci précise l'implantation des attiques et le nombre de niveaux.
Ces évolutions 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.

- **<u>Pages 177, 195, 215 et 234</u>**, ajout d'un renvoi réglementaire au nouveau secteur de plan masse, rues Paul Bert et Gambetta, ce nouveau secteur de plan masse 6.9.h 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.

  Ecriture actuelle (page 177) :

  Néant

  Ecriture projetée (page 177) :

  Sur la commune de Pantin

  Le secteur de plan masse 6.9.h situé en zone UA et en zone UM précise les implantations des bâtiments conservés ainsi que les polygones d'implantation des nouvelles constructions.

  Justification :

  Le choix d'un secteur de plan masse garantit le respect de la cohérence globale du projet et permet de caler clairement et de manière définitive les « pleins » et les « vides » de celui-ci, en donnant à voir une évolution globale et non diffuse ou partielle de ce site. Il permet également de préserver les bâtiments existants destinés à être réhabilités concernant les sheds.

  Ecriture actuelle (page 195) :

  Néant

  Ecriture projetée (page 195) :

  Sur la commune de Pantin

  Le secteur de plan masse 6.9.h situé en zone UA et en zone UM précise les implantations des bâtiments conservés ainsi que les polygones d'implantation des nouvelles constructions.

  Justification :

  Le choix d'un secteur de plan masse garantit le respect de la cohérence globale du projet et permet de caler clairement et de manière définitive les « pleins » et les « vides » de celui-ci, en donnant à voir une évolution globale et non diffuse ou partielle de ce site qui est à ce jour construit en totalité. Il permet également de préserver les bâtiments existants destinés à être transformés en bureaux (sheds).

  Ecriture actuelle (page 215) :

  Néant

  Ecriture projetée (page 216) :

  Sur la commune de Pantin

  Le secteur de plan masse 6.9.h situé en zone UA et en zone UM précise les implantations des bâtiments conservés ainsi que des nouvelles constructions ainsi que les conditions de calcul des espaces de pleine terre rapportés au terrain.

  Justification :

  Le choix d'un secteur de plan masse garantit le respect de la cohérence globale du projet et permet de caler clairement et de manière définitive les « pleins » et les « vides » de celui-ci, en donnant à voir une évolution globale et non diffuse ou

partielle de ce site. Il permet également de préserver les bâtiments existants destinés à être transformés en bureaux (sheds). Il garantit le respect des conditions de nature en ville rapportées au terrain concerné.
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. Il permet également de fixer une règle générale concernant la nature en ville à l'échelle de l'unité foncière visée par le secteur de plan masse, en augmentant le pourcentage de pleine terre imposée (qui passe de 15 à 20%) et en réajustant en conséquence celui de biotope (de 20 à 15%), afin d'atteindre le total de 35% d'espace végétalisé qui constitue le socle de l'exigence imposée par le PLUi. Les autres règles des deux zones UM et UA concernées continueront à s'appliquer.

Ecriture actuelle (page 234) :
Néant
Ecriture projetée (page 236) :
Sur la commune de Pantin
Dispositions particulières en zones UA, UC et UM :

Le secteur de plan masse 6.9.h situé en zone UA et en zone UM précise l'implantation du nombre maximal de niveaux et les hauteurs maximales. Il précise que la hauteur se calcule en tout point de la construction à partir du terrain avant travaux.
Justification :
Le choix d'un secteur de plan masse garantit le respect de la cohérence globale du projet et permet de caler clairement et de manière définitive les « pleins » et les « vides » de celui-ci, en donnant à voir une évolution globale et non diffuse ou partielle de ce site. Il permet également de préserver les bâtiments existants qui seront réhabilités (sheds).