

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

3.8. RÈGLEMENT PIÈCE ÉCRITE

1. Règlement

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

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

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

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

Projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



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

- a. Ajustements du dictionnaire du PLUi
- b. Dispositif réglementaire de la zone UPPa2
- c. Ajustement de la zone N pour création du STECAL N3

Ajustements du dictionnaire du PLUi



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

i. Stationnement :

1. Définitions :

Place commandée :

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

Dimensionnement des places de stationnement :

Hors dispositif spécifique (parking mécanique, etc.) chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à (ces dispositions s'appliquent pour le stationnement aérien et souterrain) :

En cas de stationnement perpendiculaire :

- longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double commandée ;
- largeur : 2,3 mètres (cette largeur doit être comptée sans poteau ou autre type de structure).
- Dans tous les cas, un recul minimum de 5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.

En cas de stationnement en épi :

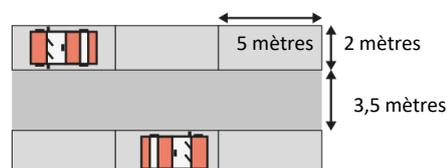
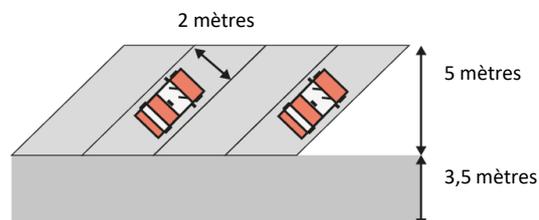
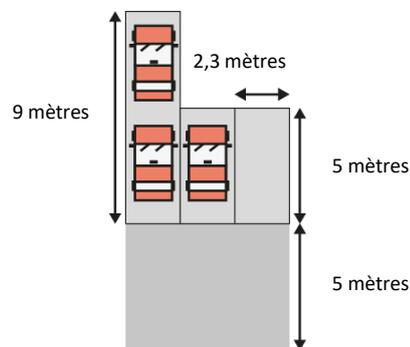
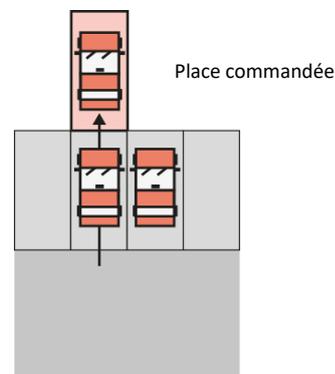
- longueur : 5 mètres pris perpendiculairement à la desserte ;
- largeur : 2 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.

En cas de stationnement longitudinal :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place

Place de livraison :

- longueur : 6 mètres ;
- largeur : 2,6 mètres.
- Hauteur : 4,2 mètres
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place



Les rampes d'accès au stationnement sous-sol :

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

i. Stationnement :

Foisonnement :

Répartition des besoins instantanés émanant de plusieurs générateurs comme les commerces, les logements, le tertiaire, les équipements publics, etc., et ce sur une offre mutualisée.

Mutualisation :

Regroupement au sein d'un même équipement de tout ou partie de l'offre de stationnement devant répondre à la somme des besoins d'un programme d'aménagement.

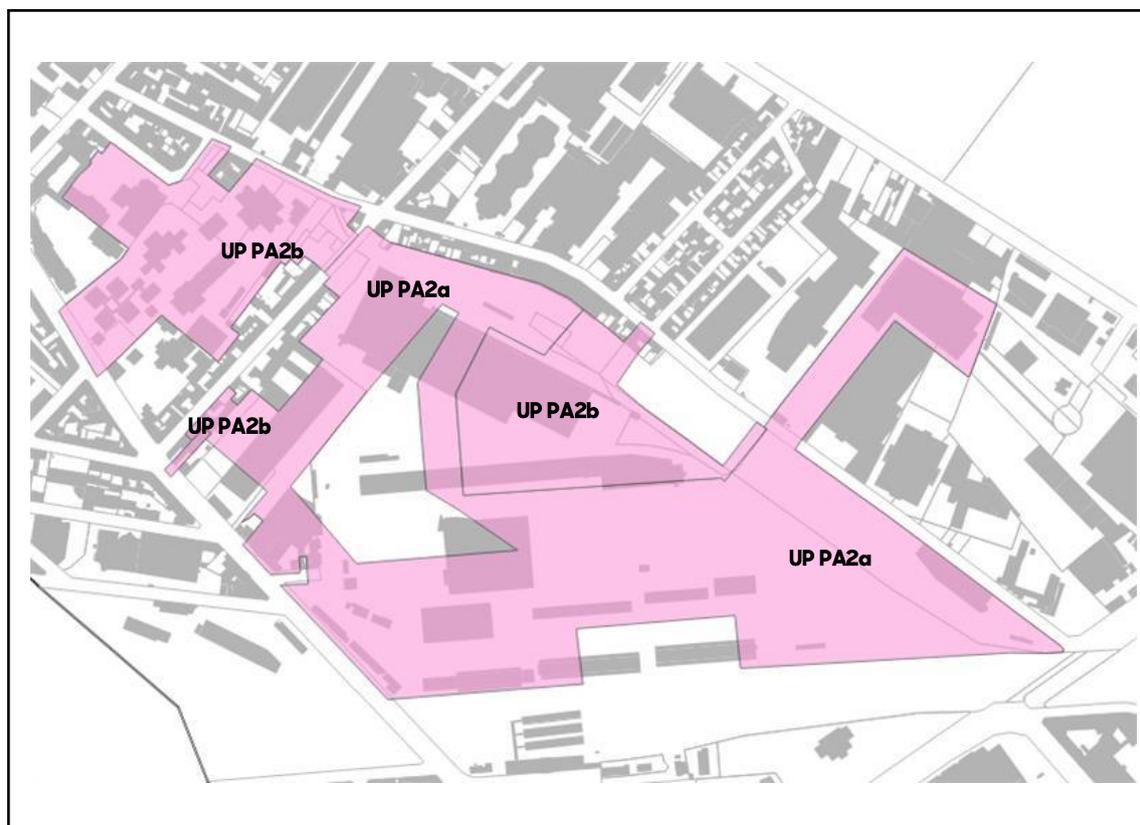
2. Mode de calcul :

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

Dispositif réglementaire de la zone UPPa2



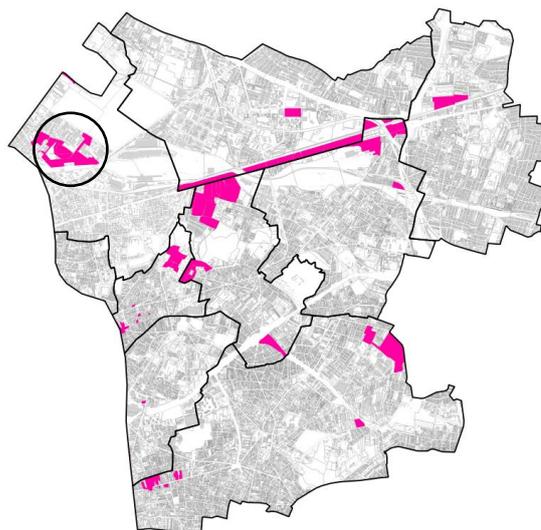
Bagnole / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville



Définition de la zone : Il s'agit d'un projet de renouvellement urbain, sous la forme d'écoquartier, développé sur un site occupé en partie par des emprises ferroviaires. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) encadre la programmation et le parti d'aménagement du projet.

Le projet vise notamment à :

- Créer un lien urbain entre les Quatre Chemins et la gare et les quartiers sud, ainsi qu'entre les quartiers Est et le canal et la rue Edouard Vaillant ;
- Créer une voie principale traversant le quartier ;
- Créer un espace vert d'un seul tenant d'environ 4 hectares dont 2,3 hectares de parc clôturé en cœur de quartier ;
- Permettre l'implantation d'équipements ;
- Réaliser environ 120 000 m² de logements favorisant la mixité intergénérationnelle et sociale ;
- Permettre l'implantation d'entreprises sources d'emploi local (activités artisanales, tertiaire, etc.).
- Créer un accès nord à la gare de RER et réorganiser un pôle d'échange multimodal ;
- Déployer une nouvelle offre commerciale de proximité ;
- Valoriser le patrimoine existant ;
- Créer des supports de mobilité douce.



Carte de localisation

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

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	En zone UPPa2		
Hébergement	En zone UPPa2		
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail	En zone UPPa2		
Restauration	En zone UPPa2		
Commerce de gros	En zone UPPa2		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	En zone UPPa2		
Hébergement hôtelier et touristique	En zone UPPa2		
Cinéma	En zone UPPa2		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie			En zone UPPa2, à condition de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage. Les cuisines dédiées à la vente en ligne, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achat au détail commandé par voie télématique sont interdits.
Entrepôt			
Bureau	En zone UPPa2		
Centre de congrès et d'exposition	En zone UPPa2		
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	En zone UPPa2		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	En zone UPPa2		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	En zone UPPa2		
Salles d'art et de spectacles	En zone UPPa2		
Equipements sportifs	En zone UPPa2		
Autres équipements recevant du public	En zone UPPa2		
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole	En zone UPPa2		
Exploitation forestière	En zone UPPa2		

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

Conditions relatives à l'habitation et à la création de logements :

- Toute pièce principale doit être éclairée, par au moins une baie comportant une largeur de vue égale à 4 mètres minimum. Toute pièce principale doit être éclairée par au moins une baie comportant un dégagement de vue égal à 6 mètres minimum.
- A titre exceptionnel, une largeur inférieure à 4 mètres peut être admise à condition que la profondeur du redent créé n'excède pas la moitié de cette largeur. Toutefois, dans ce cas, toute pièce principale doit être éclairée par au moins une baie comportant un dégagement de vue égal à 6 mètres minimum

Eclairage des pièces principales

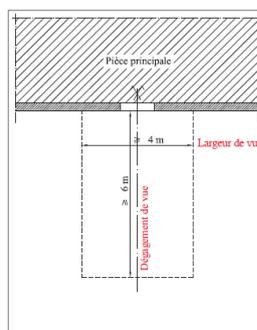


Figure 1

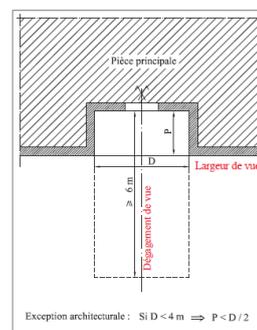


Figure 2

■ Bâtimens existants
 ▨ Bâtimens projetés
 — Gabarit-enveloppe

b. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

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

- Soit le niveau de plancher bas des rez-de-chaussée à sous-destination de logement (hors halls et accès) implantés à l'*alignement* doit être situé à une **hauteur de 1 mètre minimum** au dessus du niveau du trottoir. Cette disposition ne s'applique pas si l'espace public au droit de la construction est traité sous la forme d'un espace végétalisé d'une épaisseur de 2 mètres minimum.
- Soit les rez-de-chaussée à sous-destination de logement et la *façade ou partie de façade* située au dessus s'implantent en retrait de **2 mètres minimum** de l'*alignement*.

Dans tous les cas, pour des raisons d'insertion urbaine et architecturale, les saillies par rapport à l'*alignement* d'une voie publique ou la limite d'une voie privée ou d'emprise publique sont autorisées :

- dans une limite de 0,8 mètre pour les marquises ;
- dans une limite de 0,4 mètre, à partir d'une hauteur de 3,50 mètres depuis le terrain naturel pour les motifs architectoniques ;
- dans une limite de 0,6 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres depuis le terrain naturel pour les balcons ;
- à partir d'une hauteur de R+1 depuis le terrain naturel pour les loggias ;
- dans une limite de 0,6 mètre à partir d'une hauteur de 5,50 mètres depuis le terrain naturel pour les oriels ou bow-windows.

Pour des raisons d'insertions urbaines et architecturales et lorsque la construction dispose d'une *surface de plancher* au moins affectée à 75 % à la destination de bureaux, les saillies sont autorisées à partir d'une hauteur de 4 mètres depuis le terrain naturel et à condition qu'elles s'inscrivent dans le bâti, qu'elles soient intégralement en porte à faux, sans aucune structure porteuse ou de soutien, qu'elles surplombent exclusivement une voie ou une emprise publique non ouverte à la circulation générale, qu'elles ne génèrent aucun trouble pour la sécurité publique ou la circulation et qu'elles participent à la qualité d'usage des espaces publics qu'elles surplombent et qu'elles jouxtent.

c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

En cas de retrait :

- Lorsque la façade ou partie de façade comporte une ou plusieurs *baies constituant l'éclairage premier de pièces principales*, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade, avec un minimum de 6 mètres.
- Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de *baie constituant l'éclairage premier de pièces principales*, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale au quart de la hauteur de façade ou partie de façade, avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions édifiées le long des venelles sauvages telles que décrites au sein de l'OAP ne sont pas soumises aux règles de retrait.

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

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

- Lorsque la façade ou partie de façade comporte une ou plusieurs *baies constituant l'éclairage premier de pièces principales*, à un **minimum de 6 mètres**.
- Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de *baie constituant l'éclairage premier de pièces principales*, à un **minimum de 3 mètres**.

e. Emprise au sol des constructions

Au sein du secteur UPPa2a :

Disposition générale :

L'*emprise au sol* des constructions est limitée à **80% maximum** de la superficie du *terrain*.

Disposition particulière :

Au sein des emprises alternatives identifiées sur le document graphique, l'*emprise au sol* des constructions n'est pas réglementée.

Au sein du secteur UPPa2b :

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

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

f. Nature en Ville

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières :

Les îlots accueillant les parkings mutualisés ne sont pas soumis aux dispositions relatives aux obligations de *pleine terre* ci-dessus. Ils restent cependant soumis aux dispositions relatives au *coefficient de biotope*.

Les emprises alternatives identifiées sur le document graphique ne sont pas soumises aux dispositions relatives aux obligations de *pleine terre* ci-dessus. Elles restent cependant soumises aux dispositions relatives au *coefficient de biotope*.

g. Hauteur des constructions

Rappel : Au-delà des règles de hauteur fixées par le règlement, des hauteurs supérieures liées aux émergences sont admises afin de permettre la mise en œuvre des orientations prévues par l’OAP.

Les hauteurs des constructions devront par ailleurs respecter les dispositions relatives à l’épannelage des constructions édictées dans l’orientation d’aménagement et de programmation.

Par dérogation aux définitions inscrites dans le dictionnaire du PLUi :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain fini.
- Les remontées d’acrotère ne sont pas comprises dans le calcul des hauteurs.

Au sein des secteurs UPPa2a :

- La hauteur des constructions est limitée à **35 mètres maximum.***
- Le nombre de niveaux est limité à **R+8 maximum.***

Au sein des secteurs UPPa2b :

- La hauteur des constructions est limitée à **27 mètres maximum.***
- Le nombre de niveaux est limité à **R+6 maximum.***

Au sein du secteur de hauteur spécifique identifié sur le document graphique :

- La hauteur des constructions est limitée à **50 mètres maximum.**
- Le nombre de niveaux est limité à **R+15 maximum.**

*hauteurs maximales hors émergences identifiées au titre de l’OAP.

e. Stationnement

Rappel :

- Au-delà des règles fixées au sein du chapitre 3 du présent règlement, des orientations pour le stationnement de la sous-destination de logement sont fixés dans l’OAP ZAC Ecoquartier gare de Pantin - Quatre Chemins.
- Des possibilités de mutualisation et foisonnement des places de stationnement peuvent être mis en œuvre dans le respect des orientations de l’OAP ZAC Ecoquartier gare de Pantin - Quatre Chemins.
- Pour les sous-destinations mentionnées ci-dessous, en remplacement des règles fixées au chapitre 3 du présent règlement, les règles du tableau ci-dessous s’appliquent au sein de la zone UPPa2 :

Les destinations et sous destinations	A sein de la zone UPPa2,
Commerces et activités de services :	
Artisanat et commerce de détail	0,2 place maximum par tranche de 100 m² de surface de plancher créée
Restauration	
Activités de services ou s’effectue l’accueil d’une clientèle	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :	
Industrie	0,16 place maximum par tranche de 100 m² de surface de plancher créée
Entrepôt	0,16 place maximum par tranche de 100 m² de surface de plancher créée
Bureau	0,33 place maximum par tranche de 100 m² de surface de plancher créée

f. Aspect extérieur des constructions

Les clôtures :

Les clôtures sur voies publiques, privées ou emprises publiques constituées d'un espace vert d'au moins 1 mètre de profondeur doivent :

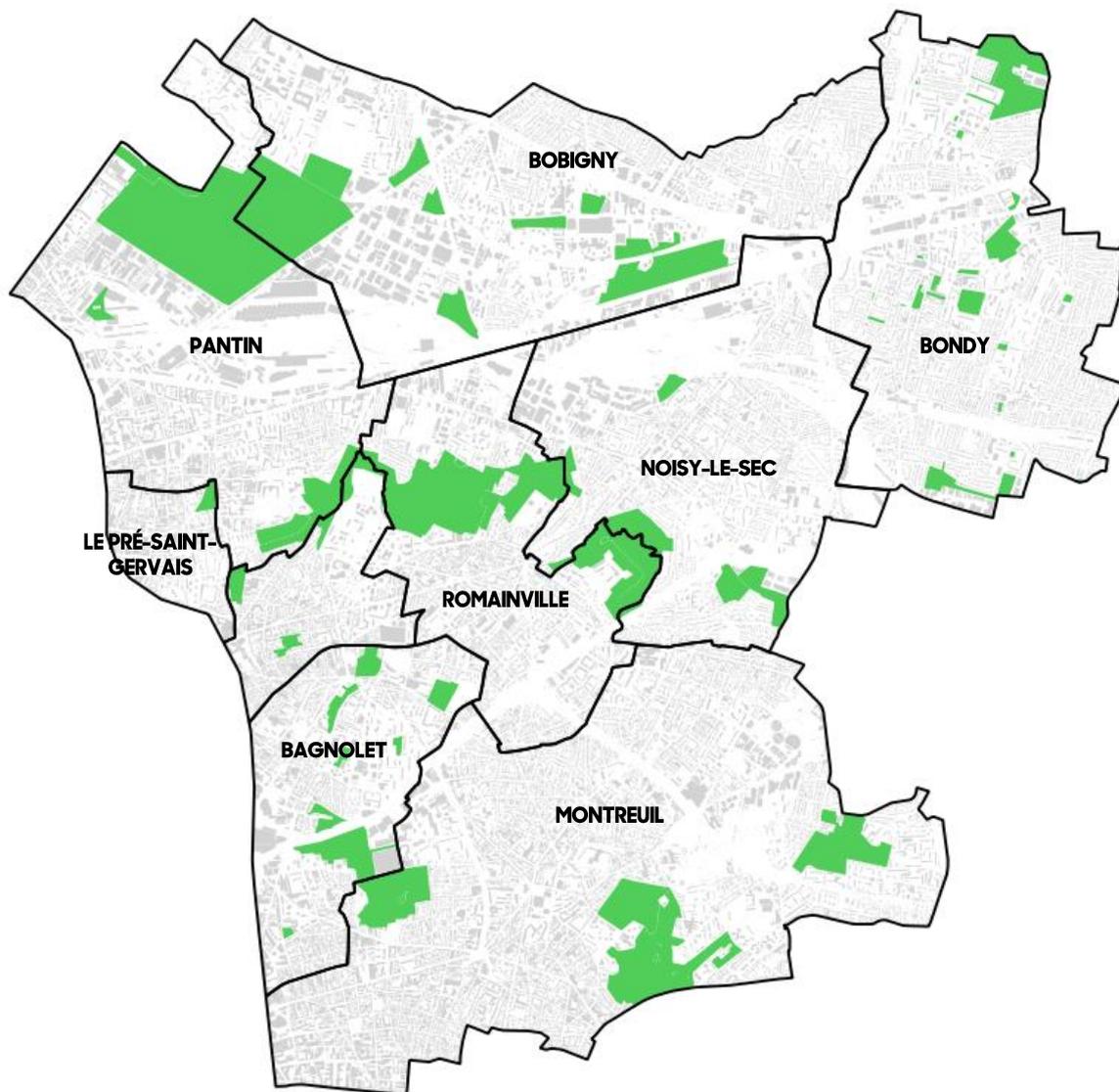
- Être ajourées et constituées d'une grille ou d'une haie sans mur de soubassement.
- Ne pas excéder 2 mètres de hauteur.

V.

Ajustement de la zone N pour création du STECAL N3



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



Définition de la zone : la zone N correspond aux grands espaces naturels du territoire. Elle comprend :

- Un sous secteur Nc concernant les cimetières ;
- Un sous-secteur Nzh qui encadre les zones humides avérées du territoire ;
- Un sous-secteur N2 concernant l'implantation d'un centre équestre sur la Corniche des Forts.
- Un sous-secteur N3 concernant la réfection, l'adaptation, l'évolution et le changement de destination de la maison en brique située au sein du futur parc de la ZAC écoquartier gare de Pantin - Quatre Chemins

Objectifs :

- Préservation et renforcement des grands espaces plantés, boisés ou naturels du territoire ;
- Préservation et développement des réservoirs de biodiversité et des zones humides ;
- Préservation des continuités écologiques ;
- Préservation des îlots de fraîcheur en ville ;
- Infiltration des eaux pluviales.

Rappel :

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

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

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement		À Pantin	À Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Romainville, uniquement les extensions des logements existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), dans la limite de 50m ² de <i>surface de plancher</i> .
Hébergement		Dans toutes les communes	
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail	Au sein du STECAL N3	Dans toutes les communes hormis au sein du STECAL N3	
Restauration	Au sein du STECAL N3		Dans toutes les communes hormis au sein du STECAL N3 , dans la limite de 50 m ² de <i>surface de plancher</i> par tranche entamée de 100.000m ² (10ha), à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) dans la limite de 10% de la superficie du <i>terrain</i> et à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel du site.
Commerce de gros		Dans toutes les communes	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		Dans toutes les communes	
Hébergement hôtelier et touristique	Au sein du STECAL N3	Dans toutes les communes hormis au sein du STECAL N3	
Cinéma	Au sein du STECAL N3	Dans toutes les communes hormis au sein du STECAL N3	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie		Dans toutes les communes	
Entrepôt		Dans toutes les communes	
Bureau		Dans toutes les communes	
Centre de congrès et d'exposition	Au sein du STECAL N3	Dans toutes les communes hormis au sein du STECAL N3	

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

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques			Dans toutes les communes , à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel du site.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			Dans toutes les communes , à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel du site.
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		Dans toutes les communes	
Salles d'art et de spectacles	Au sein du STECAL N3	Dans toutes les communes hormis au sein du STECAL N3	
Equipements sportifs	Dans toutes les communes hormis au sein du STECAL N2		Au sein du STECAL N2 , seules sont autorisées les constructions liées et nécessaires au développement d'un centre équestre.
Autres équipements recevant du public	Au sein du STECAL N3	Dans toutes les communes hormis au sein du STECAL N3	
Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole	Dans toutes les communes		
Exploitation forestière	Dans toutes les communes		

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

Règle spécifique au sous-secteur Nzh :

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

De plus, sont interdits :

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

Toutefois, sont autorisés en zone Nzh :

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

b. Emprise au sol des constructions

Disposition générale :

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

Au sein du STECAL N2 :

L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions implantées au sein du STECAL N2 est limitée à 900 m² maximum.

Au sein du STECAL N3 :

L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions implantées au sein du STECAL N3 est limitée à l'existant augmentée de 50 %, dans la limite de 750 m² de surface de plancher maximum.

c. Hauteur des constructions

Disposition générale :

- La hauteur des constructions est limitée à 4 mètres maximum soit un équivalent d'une construction à Rez-de-chaussée.
- La surélévation de parties de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) ou d'extensions de ces constructions est limitée au point le plus haut de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020).

Au sein du STECAL N2 :

- La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres maximum soit un équivalent d'une construction R+2.

Au sein du STECAL N3 :

- La hauteur des constructions est limitée à 16 mètres maximum soit un équivalent d'une construction R+4.

d. Nature en ville

Dispositions générales :

- Une part de **80% minimum** de la superficie du *terrain* doit être traitée en espace de *pleine terre*.
- Les aires de stationnement devront conserver la perméabilité des sols.

Au sein des secteur Nc, ~~et N2~~ et N3 :

- Un maximum d'espaces de *pleine terre* et d'espaces non imperméabilisés devront être conservés.

Règle complémentaire :

- Les arbres à grand développement doivent être préservés, ou, quand leur abattage est nécessaire, deux arbres à développement équivalent doivent être replantés sur le *terrain* pour un arbre abattu.