

Jeudi 11 avril 2019

Réunion Publique sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Grands principes du règlement / zonage



ORDRE DU JOUR

Propos introductif

Rappel des différentes étapes d'élaboration du PLUi

Présentation des principes du règlement / zonage

Débat et échanges

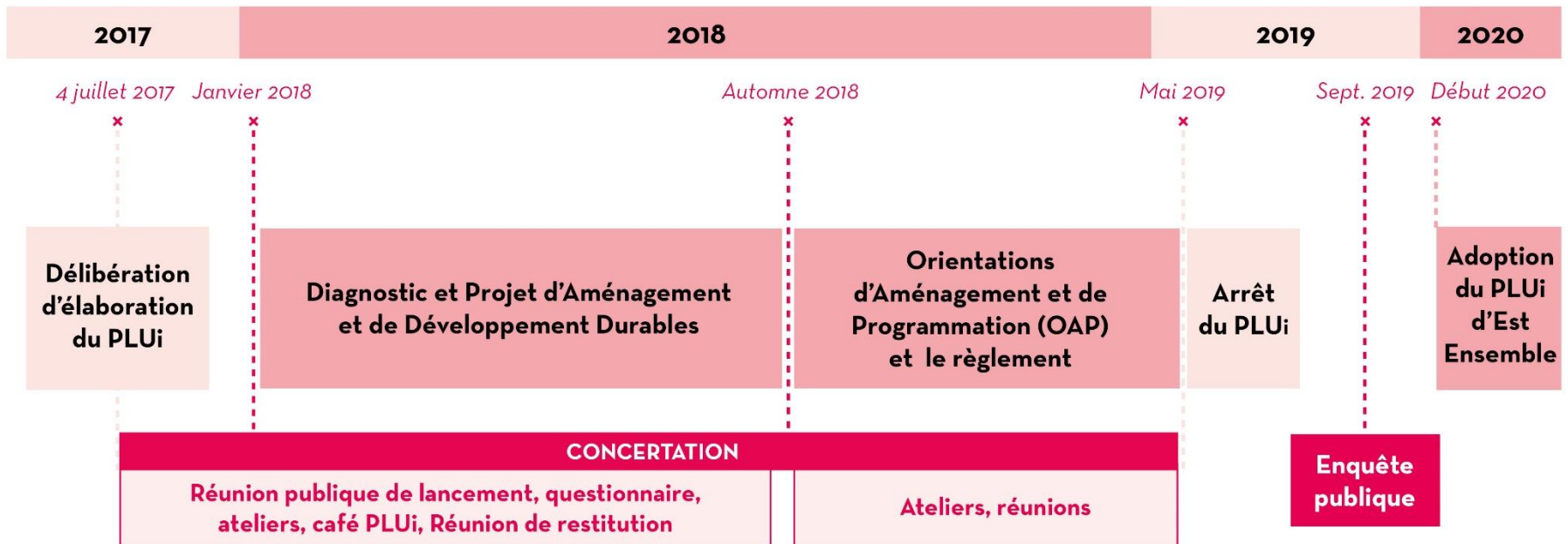
Propos introductionnel



Rappel des différentes étapes d'élaboration du PLUi



QUELLES SONT LES ÉTAPES ?



RETOUR SUR LA CONCERTATION DU PADD



Réunions publiques et ateliers de concertation

Diagnostic et PADD

10 avril 2018 : Réunion de lancement

8 juin 2018 : Atelier - Environnement et énergie

12 juin 2018 : Atelier - Déplacements et évolution du territoire

13 juin 2018 : Atelier - Habitat et développement économique

19 juin 2018 : Réunion - Restitution de la concertation PADD

27 nov. 2018 : Réunion - Présentation de la version projet du PADD)



8 Cafés PLUi

De juin à septembre 2018

À Noisy-le-Sec, Bobigny, au Pré Saint-Gervais, à Romainville, à Montreuil, à Bondy, aux Lilas et à Pantin



Petit-déjeuner avec les acteurs économiques

10 septembre 2018



Réunions publiques et ateliers de concertation

Dispositif règlementaire

6 décembre 2018 : Atelier - Secteur Faubourg

13 décembre 2018 : Atelier - Secteur Plaine de l'Ourcq

17 décembre 2018 : Atelier - Secteur Parc des Hauteurs

20 mars 2019 : Réunion - version projet OAP – Parc des Hauteurs)

21 mars 2019 : Réunion - version projet OAP - Plaine de l'Ourcq)

27 mars 2019 : Réunion - version projet OAP - Faubourg)



Registres et expositions

Mairie et Hôtel de territoire



Adresse mail

plui@est-ensemble.fr



Questionnaire

Diffusé du 15 avril au 30 mai

QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ?



Un document stratégique **qui définit le projet de développement du Territoire d'Est Ensemble** pour les 15 prochaines années



Un document de planification qui **fixe les possibilités de constructions** sur le territoire : les types de constructions (habitat, commerce, bureaux...), les hauteurs des bâtiments, les proportions d'espaces verts, etc.

PRÉSENTATION DES AXES DU PADD

Est Ensemble :
vers une ville
renaturée et de
qualité pour tous



Est Ensemble :
l'humain et le
vivre ensemble au
cœur du projet

Est Ensemble :
l'héritage, la résilience et la
transition écologique
comme moteurs d'une
évolution maîtrisée

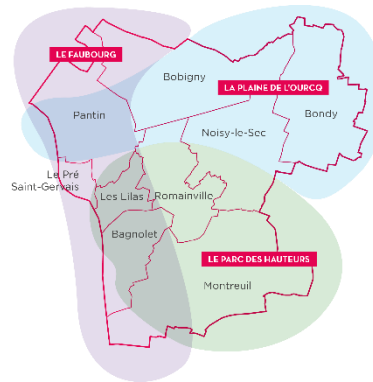
TROIS TYPES D'OAP PROPOSEES (en déclinaison du PADD)

1 Les OAP thématiques :



Elles précisent, **pour chaque thématique** (habitat, mobilités, etc.), les **politiques publiques** à l'échelle du territoire d'**Est Ensemble**.

2 Les OAP « des grands territoires d'entraînement » :



Elles précisent la **stratégie de développement** des territoires spécifiques à Est Ensemble et **font le lien** entre les OAP sectorielles.

3 Les OAP sectorielles :



Elles précisent, sur des **secteurs de projet bien identifiés**, l'aménagement souhaité et le programme retenu.

Le dispositif réglementaire







Un grand nombre de zones et de secteurs différents dans les PLU communaux





Bagnolet	UCV, UCVa UGCSe	UPL, UPLa, UPLb UC, UCa, UGCS, UGCSd	UM UGCSa, UGCSb, UGCSc, UGCSe	UP, UD, UDa UPL		UCV, UCVa, UCVb UGCS, UGCSe, UGCSd UCi	UCVc, UCa, UCb UGCS UM UPL, UPLa, UPLc	UE UM UP UPLb N	N, NL	
Bobigny	UA, UAa1, UAa2, UAb, Uac, UX		UBa, UBb, UBc, UBc1, Ubd, UX	UD, UDa, Udb UCa, UCb, Ucc, UX	UF, UFa1, Ufb, UFa2, UFa3	UE, UEa, UEb, UX			Na, Nb, UX	
Bondy	UC, UCd, UCf, UCh UCa, UCb, UCe,UF	UT, UC	UP, UPa, Upb, UF	UR, URC, URd, URe, Urf, Urg, Ura, Urb, UF		UE UF			N, UF	
Les Lilas	UA	UB, UBb UG	UC,UJ	UD, Uds	UF, UFa, Ufb, Uba, UAa	UI	UL		N, Na	
Montreuil	UG	UH1, UGmap1, UGmap2, UGt		UH, UHmap	UZ1, UZ2, UGmap1, UG1	UX	UE		N	A, Asc, A1, A2, A3
Noisy-le- Sec	UA, UAa UB, Na	UA, UAa, UB, UC, UE, NA		UC, Uca, Na, UA, UB	UA,UB	UE, UEa, UV, Na	UB, Na, Np, UA	UA, UB, UE, UC,Uca,Na,Np	N, Na, UA, Np, Ni	
Pantin	UA, UAa, UAb, UAc, UAd	UB, UBa, UBb	UD, UB	UG		UI, Ula			N, Na	
Le Pré- Saint- Gervais	UC, UCe	UM2, UM2e UM1, UM1e, UG	UJ UR	UV			UE			
Romainvil le	UA UAa, UAa1, UAa2	UB, UBa, UBc1, UBc2, UBc3, UBc4, UBd, UBz	UC, Uca Udb UGc, UGc1	UG UGa, UGm, UGp	UZ, UZa, UZb, UZc, UZd, Uze, UD, UU1,UU2	UD, UDz	Na1		N, Na, Nb	

La nomenclature des zones



Zones générales :

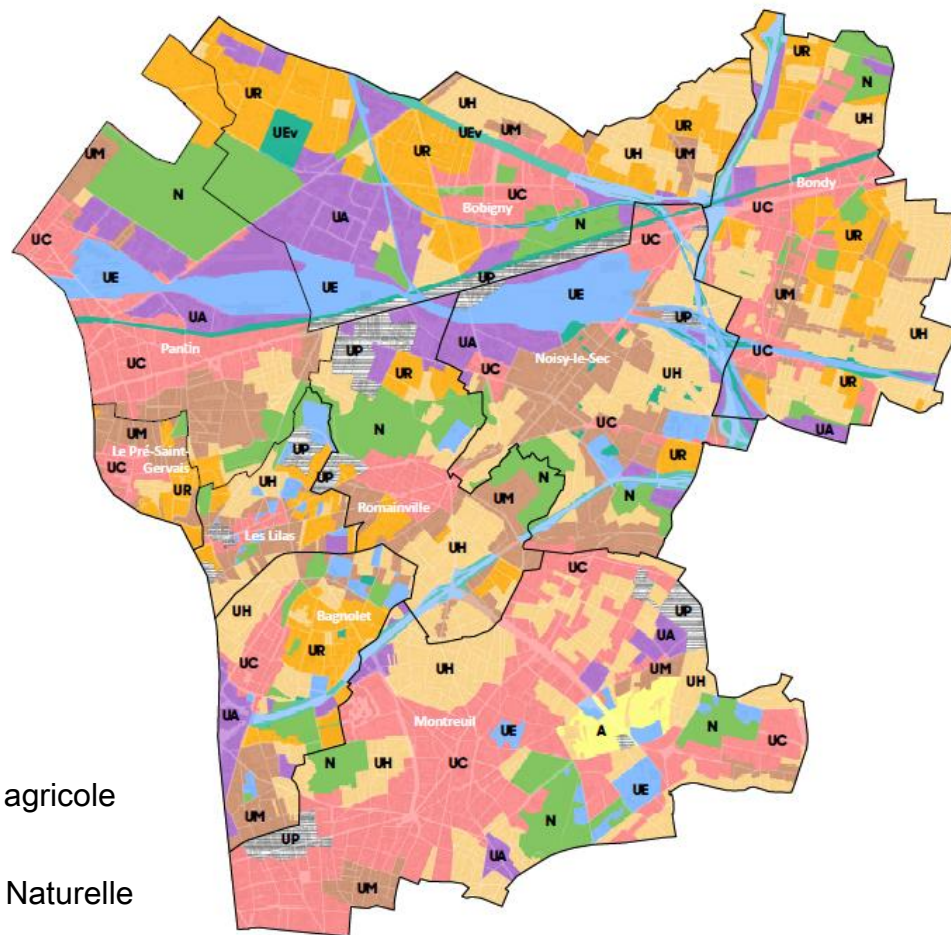
-  UC : Centralité
-  UM : Zone mixte
-  UR : Résidence d'habitat collectif
-  UH : Habitat pavillonnaire

Zones spécifiques :

-  UE : Equipements
-  UEV : Espace vert urbain
-  UA : Activités économiques
-  UP : Projets spécifiques

Zones agricoles et naturelles :

-  A : Zone agricole
-  N : Zone Naturelle



UC : Centralité

Définition de la zone : la zone UC regroupe les secteurs de centralité du territoire, existants ou à créer. Elle présente des densités bâties souvent plus importantes que dans d'autres secteurs, et accueille une mixité de fonctions (activités, équipements, commerces, logements...).

Objectifs :

- Maintien d'une mixité de fonctions
- Confortement des polarités commerciales et/ou d'équipements
- Densification possible dans le respect de l'environnement urbain
- Transition avec les quartiers moins denses à traiter
- Volonté de requalification de certains secteurs dégradés

UM : Zone mixte

Définition de la zone : la zone UM correspond aux secteurs mixtes, situés le plus souvent en transition entre les centralités et les quartiers pavillonnaires ou secteurs moins denses du territoire. Cette zone présente des formes urbaines hétérogènes présentant une mixité de fonctions et une certaine densité.

Objectifs :

- Maintien d'une mixité de fonctions
- Densification possible dans le respect de l'environnement urbain
- Transition avec les quartiers moins denses à traiter
- Volonté de requalification de certains secteurs dégradés

UR : Résidence d'habitat collectif

Définition de la zone : la zone **UR** délimite les quartiers résidentiels à dominante collective. La fonction résidentielle y est dominante.

Objectifs :

- Préservation de la fonction principalement résidentielle, avec ponctuellement des polarités d'hyperproximité
- Renforcement du caractère végétal et paysager
- Volonté de réalisation des opérations de renouvellement urbain pour certains secteurs
- Développement de la mixité sociale pour certains secteurs

UH : Habitat pavillonnaire

Définition de la zone : la zone **UH** comprend les secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire qui n'ont pas vocation à évoluer vers une autre forme urbaine. Le tissu urbain y est moins dense et la fonction résidentielle y est majoritaire.

Objectifs :

- Préservation de la fonction principalement résidentielle
- Préservation des formes urbaines actuelles
- Préservation des espaces de jardin constitutifs de la trame verte du territoire
- Autorisation d'évolutions ne remettant pas en cause les caractéristiques urbaines de la zone
- Développement de la mixité sociale pour certains secteurs

Définition de la zone : la zone **UE** regroupe les grandes emprises d'équipements du territoire, ainsi que les emprises d'infrastructures majeures (autoroute, voie ferrée, etc.).

Elle est constituée un sous-secteur **UEv** qui comprend des espaces verts inscrits au sein du tissu urbain. La zone **UEv** intègre également l'emprise du Canal de l'Ourcq et les abords enherbés et boisés des grandes infrastructures de transport.

Objectifs :

- Développement des équipements publics
- Identification et préservation d'espaces verts ou récréatifs publics existants ou à créer au sein de l'espace urbain

Définition de la zone : la zone **UA** encadre les secteurs d'activités économiques du territoire. Au sein de ces zones, les constructions à destination de logement sont interdites, à l'exception de celles rendues nécessaires à la maintenance ou au gardiennage des sites.

Objectifs :

- Maintien d'une activité économique diversifiée sur le territoire
- Réponse aux besoins des activités existantes ou à venir
- Qualification et amélioration de l'attractivité de ces zones

A : Zone agricole

Définition de la zone : la zone A correspond au secteur des murs à pêches à Montreuil. Elle se décline en plusieurs secteurs de constructibilité limitée.

Objectifs :

- Développement d'une activité agricole sur le territoire

N : Zone Naturelle

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

- un sous-secteur Nzh qui encadre les zones humides avérées du territoire.
- un sous-secteur N1 concernant l'habitat des gens du voyage.

Objectifs :

- Préservation et renforcement des grands espaces plantés, boisés ou naturels du territoire
- Préservation et développement des réservoirs de biodiversité et des zones humides

Fonctionnement du système d'indices

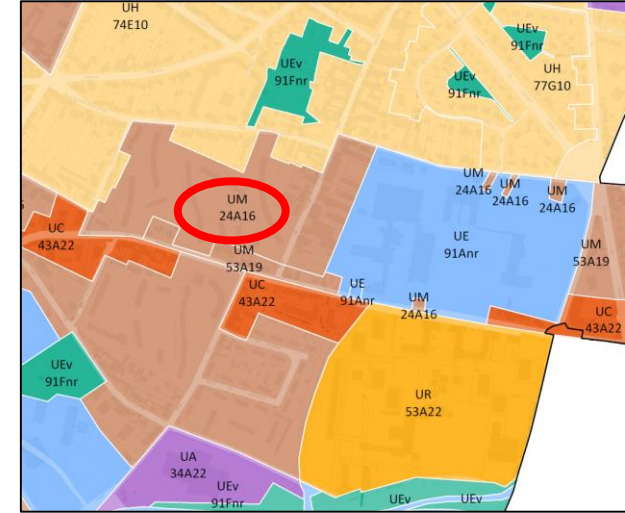
Numéro se rapportant :

- à la règle d'alignement dans le tableau règlement (ex article 6) :

Nom de la zone à laquelle le secteur appartient

UM

2 4 A 16



Nombre se rapportant :

- À la hauteur maximum des constructions (en mètres (ex article 10)

Numéro se rapportant :

- à la règle d'implantation sur les limites séparatives et aux modalités de calcul du retrait (ex article 7)
- À la règle de retrait entre deux constructions sur un même terrain (ex article 8)

Ces deux règles sont liées.

Lettre se rapportant :

- à la règle d'emprise au sol (ex article 9)
- À la règle de pleine terre (ex article 13)
- A la règle de coefficient de biotope (ex article 13)

Ces trois règles sont liées.

Objectif :

Chaque projet doit respecter un **minimum de 35% d'espaces verts par terrain.**

Pour atteindre cet objectif, au sein des zones imposant **30 % d'espaces de pleine terre et moins**, un **coefficient de biotope** sera applicable.

Exemples :

35% d'espaces verts

=

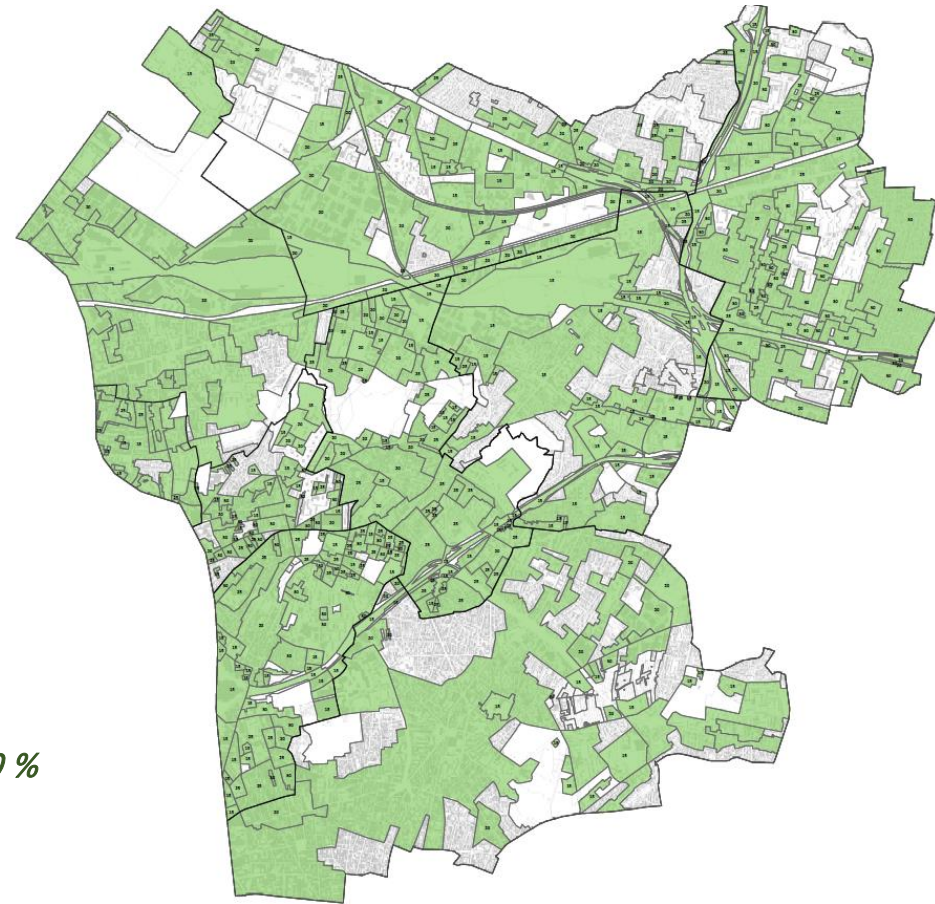
15 % de pleine terre imposée + coefficient de biotope à 20 %

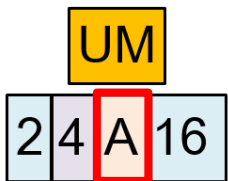
35% d'espaces verts

=

20 % de pleine terre imposée + coefficient de biotope à 15 %

Etc.



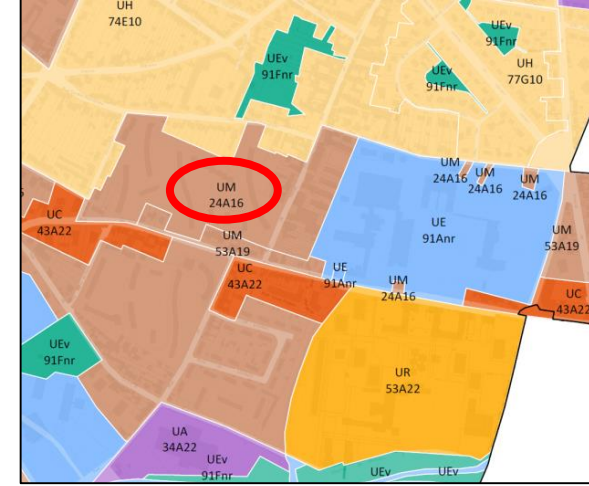
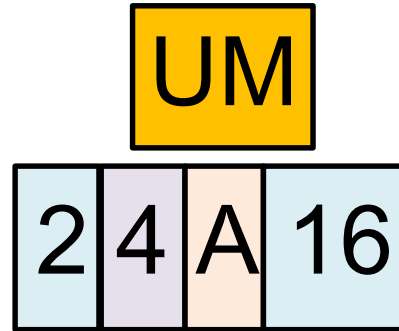


Nature en ville

Les règles d'emprise au sol, de pleine terre et de coefficient de biotope sont liées :

Indices	Emprise au sol	Pleine terre	Coefficient de biotope complémentaire
A	80 %	15 %	20 %
B	70 %	20 %	15 %
C	60 %	25 %	10 %
D	50 %	30 %	5 %
E	40 %	40 %	-
F	30 %	50 %	-
G	20 %	60 %	-
I	Existant + 10 %	Part de pleine terre existante à maintenir	-
J	Bande 20m : 80% / hors bande : 40%	Bande princ. 15 % / Bande sec. 40 %	Bande princ. 20 %
K	Bande 20 m : 70%/ hors bande : 30%	Bande princ. 20 % / Bande sec. 50 %	Bande princ. 15 %
L	Bande 18 m : 80% /hors bande : 0% hors annexes	Bande princ. 15 % / Bande sec. 70 %	Bande princ. 20 %
M	Bande 18 m : 40% /hors bande : 0% hors annexes	Bande princ. 40 % / Bande sec. 70 %	-

Traduction du nom de la zone :



Extrait plan de zonage

Dans la zone UM 24A16, les règles de constructibilité sont les suivantes :

- UM : zone mixte dans laquelle la quasi-totalité des destinations est permise
- 2 : alignement ou retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies
- 4 : implantation sur les limites séparatives ou retrait baie/sans baies et retrait fond de parcelle
- A : emprise au sol maximum de 80 % + coefficient de pleine terre minimum de 15 % + coefficient de biotope minimum de 20 %
- 16 : hauteur autorisée jusqu'à 16 mètres et R+4 maximum

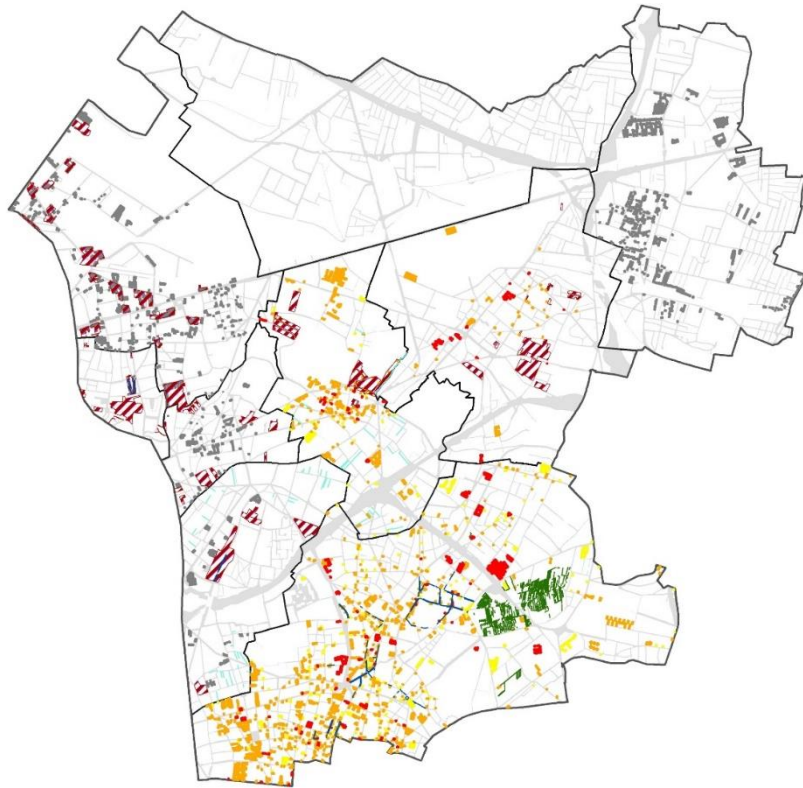
La transition énergétique



- Anticiper la Règlementation Énergétique 2020 (RE2020) dans l'ensemble des secteurs pour la construction neuve
- Exiger une exemplarité environnementale dans les projets de construction situés dans les grands projets d'aménagement
- Massifier la rénovation énergétique du parc de bâtiments anciens

Le patrimoine bâti

4 types d'éléments de patrimoine repérés :



Élément de patrimoine ponctuel

- 1** Patrimoine emblématique : protection stricte
- 2** Patrimoine remarquable : protection forte
- 3** Patrimoine représentatif : repérage



Ensembles patrimoniaux



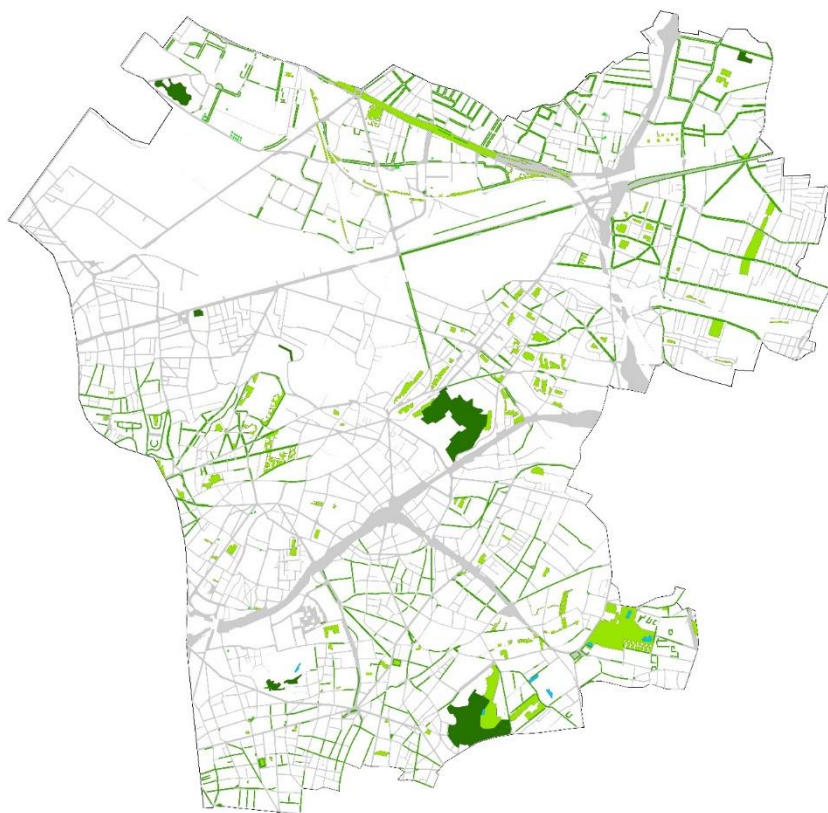
Linéaires de rues anciennes



Murs (murs à pêches)



La protection et la confortation des espaces naturels



Les espaces paysagers protégés boisés ou EBC

Espaces inconstructibles et défrichage interdit



Les espaces paysagers protégés

Les travaux d'extension et les annexes sont autorisés



Les espaces paysagers protégés

(mares, rus, zone humides)

Construction, affouillement et exhaussement du sol sont interdits.



Espaces paysagers de grandes résidences

Locaux techniques et vélos, abris de jardins 15m² max, isolation autorisés



Espaces cultivés et jardins partagés

Seuls les abris de jardins légers de 10m² sont autorisés

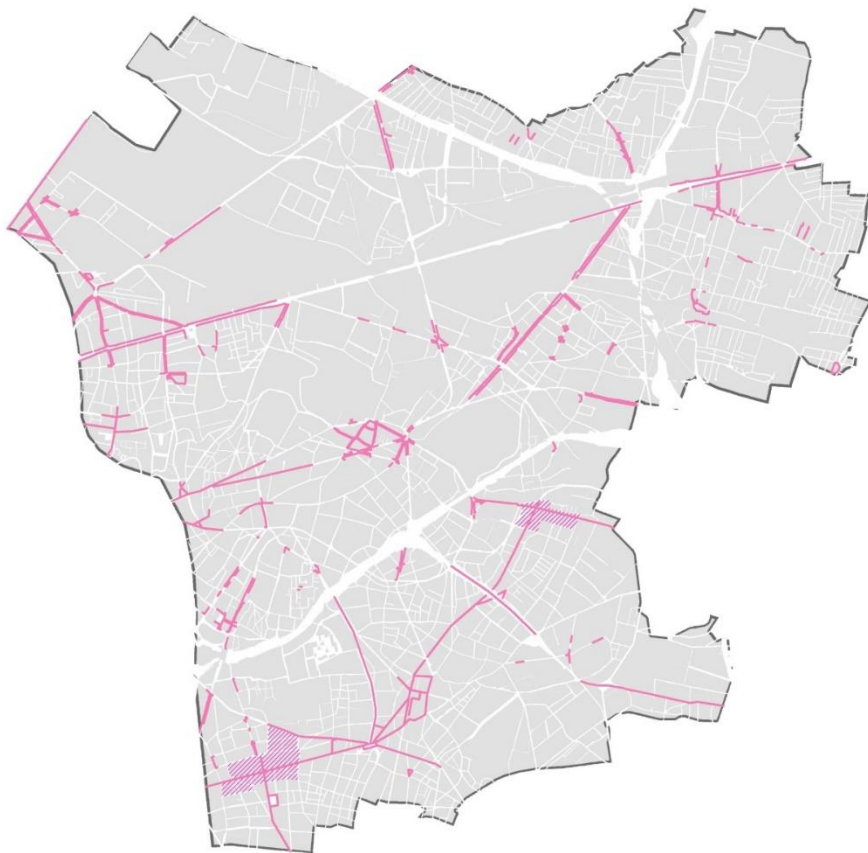


Arbres remarquables protégés



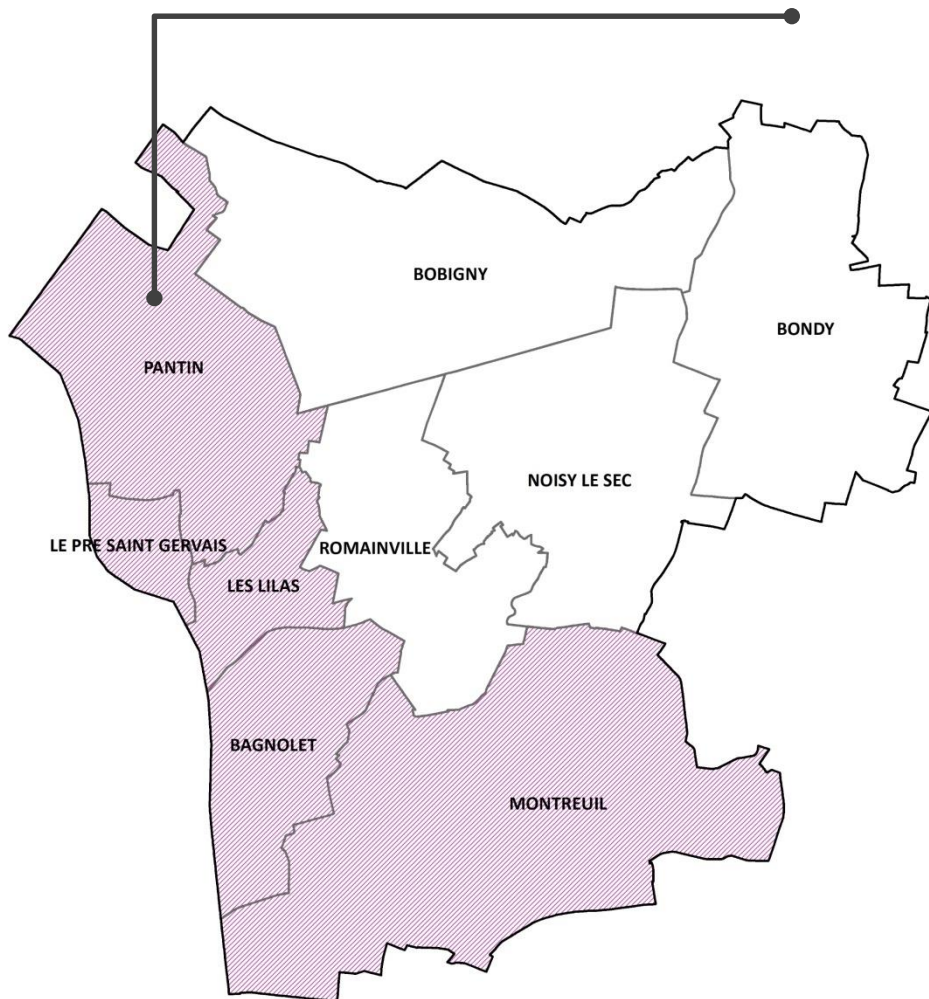
Alignements d'arbres à préserver ou à créer






Les linéaires commerciaux et actifs



- **Linéaires existants** à préserver : le changement de destination vers de l'habitat est interdit en RDC
- **Linéaires à créer** ou à conforter : la destination habitat est interdite en RDC
- **Linéaires commerciaux** : uniquement commerce et artisanat
- **Linéaires actifs** : toutes destinations sauf le logement
- **Périmètres** de limitation de la surface des locaux à destination de commerce (ZAC de Montreuil)

La mixité sociale (règles générales appliquées aux communes limitrophes de Paris)



-  UC : Centralité
35% à partir de 1 500 m²
-  UH : Habitat pavillonnaire
35% à partir de 4 logements
-  UM : Zone mixte
35% à partir de 1 500 m²
-  UR : Résidence d'habitat collectif
35% à partir de 1 500 m²
-  UP : Projets spécifiques
40% à l'échelle de l'opération

DÉBAT ET ÉCHANGES



En savoir plus sur :

- plui@est-ensemble.fr
- est-ensemble.fr/plui