



Ville de Noisy-le-Sec

DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT

Contact : Axel NGUYEN

Réf. : AL/AN : 2019-197

Tél. : 01 49 42 67 81



Etablissement Public Territorial Est Ensemble

100 avenue Gaston Roussel

93230 Romainville

A l'attention de Monsieur le Président, Gérard Cosme

Noisy-le-Sec, le 27 AOUT 2019

RAR : 1A 161 924 0040 5

Objet : Avis de la commune de Noisy-le-Sec sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal

Monsieur le Président,

Vous m'avez adressé, par courrier en date du 13 juin dernier, le projet de plan local d'urbanisme intercommunal arrêté au Conseil de Territoire du 28 mai 2019.

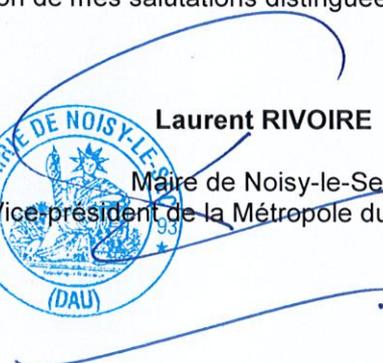
Comme vous, je me félicite du travail soutenu qui a été réalisé durant l'élaboration de ce document collectif et qui a permis de tenir, jusqu'à présent, le calendrier contraint et ambitieux qui a été annoncé.

A l'échelle de la commune, le PLUi reprend de manière assez précise les objectifs et les ambitions que la ville avait souhaité voir figurer dans l'évolution de son PLU : la préservation du tissu pavillonnaire et l'application, à l'échelle du règlement, du référentiel de développement urbain.

C'est pourquoi j'émet un **avis favorable** sur le projet arrêté de PLUi sous réserve de la bonne prise en compte des remarques, observations et ajustements précisés en annexe de la présente.

La direction de l'aménagement est chargée, au sein de mes services, du suivi de l'élaboration du PLUi, et reste à votre disposition pour toute suite à donner à ce dossier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.


Laurent RIVOIRE
 Maire de Noisy-le-Sec
 Vice-président de la Métropole du Grand Paris

P.J. : Annexe 1 : Fiche de compilation des remarques
 Annexe 2 : Règlement des différentes zones UP
 Annexe 3 : Référentiel de développement urbain

Adresser toute correspondance
à Monsieur le Maire

Hôtel de Ville de Noisy-le-Sec

Place du Maréchal-Foch
93134 Noisy-le-Sec Cedex
Tél. 01 49 42 66 00
Fax : 01 48 43 70 96

www.noisylesec.fr





La démarche d'élaboration concertée du PLUi a été initiée en juillet 2017 et a abouti à l'arrêt du projet par le Conseil territorial réuni le 28 mai 2019. Conformément au code de l'urbanisme, le projet de PLUi arrêté est soumis à l'avis des villes membres de l'EPT avant la tenue de l'enquête publique (prévue du 7 octobre au 7 novembre inclus), qui précèdera finalement l'approbation définitive du PLUi.

Le travail collectif engagé sur ce projet a permis de traduire en règles d'urbanisme la vision du développement du territoire par l'adoption d'un langage commun aux 9 villes. Ce travail a permis la convergence entre les projets communaux et les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) selon ses trois grands axes :

- Une ville de qualité pour tous,
- L'humain et le vivre ensemble au cœur du projet,
- L'héritage comme moteur d'une évolution maîtrisée.

La Ville de Noisy-le-Sec ne peut que se féliciter de l'intégration dans ce document territorial d'un certain nombre de thématiques défendues à travers le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2012, complété ensuite par d'autres documents, comme le Référentiel de Développement Urbain dont elle s'est ensuite dotée.

En effet, si l'ambition de la Ville en matière de développement urbain reste intacte et rendue nécessaire par le devoir d'accompagner la régénération d'un tissu urbain montrant dans certains secteurs des signes de faiblesse ou de fragilité, celle-ci doit se conjuguer avec l'exigence du respect du cadre de vie de nos habitants. Le projet de PLUi reprend cette double exigence : des secteurs de centralité ou de projet permettant une mise en œuvre rapide et efficace de grands projets d'aménagement côtoient des zonages s'inspirant des secteurs d'apaisement urbain promus par la Municipalité depuis plusieurs années.

De même, la question de la nature en ville est visiblement présente dans ce document, comme elle l'est encore actuellement dans le PLU de la Ville. A l'instar de ce qui a été mis en œuvre sur Noisy-le-Sec dès 2012, les espaces verts de pleine terre, garants d'une qualité en matière de durabilité, de perméabilisation des sols et de paysagement, restent le mètre étalon des emprises non bâties des futurs projets d'urbanisme. Ils seront complétés non plus par des espaces verts complémentaires mais un coefficient de biotope, outil incitatif à l'intégration innovante de végétalisation dans ces futurs projets.

**Adresser toute correspondance
à Monsieur le Maire
Hôtel de Ville de Noisy-le-Sec**

Place du Maréchal-Foch
93134 Noisy-le-Sec Cedex
Tél. 01 49 42 66 00
Fax : 01 48 43 70 96

www.noisylesec.fr





L'outil retenu de zonages accompagnés de codes permettent à la fois une souplesse de prise en compte des spécificités urbaines et géographiques de chaque commune tout en offrant un « langage commun » de l'aménagement et de l'urbanisme à l'échelle du Territoire. Bien entendu, la mobilisation des services d'Est Ensemble et de la Ville seront nécessaires, dans les mois qui suivront l'approbation du PLUi, pour en assurer l'explication auprès de nos administrés.

Compte tenu du travail partenarial mené par les élus d'Est Ensemble et de ses villes membres, avec l'appui et le soutien des services de l'ensemble du bloc communal, la Ville de Noisy-le-Sec émet un avis favorable quant au Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté par le Conseil de Territoire lors de sa séance du 28 mai 2019.

Cet avis favorable est néanmoins assorti d'un certain nombre d'observations, développées dans les documents annexés, qui devront être prises en compte en vue de l'approbation du PLUi.

En effet, le décret de modernisation du contenu du PLU entré en vigueur le 1er janvier 2016 offre une plus grande souplesse dans l'écriture des règles d'urbanisme répondant ainsi aux exigences de l'urbanisme de projet et des préoccupations énergétiques et environnementales. Aussi, l'examen de chaque ilot au regard du PLUi nous amène à proposer à Est Ensemble certains ajustements de règlement et de zonage pour encadrer les projets en cours ou rendus nécessaires pour le renouvellement urbain sur notre territoire communal (annexe 1 à la délibération).

Par ailleurs et dans certains cas, le langage commun du PLUi, malgré ses qualités, n'a pas permis de prendre en compte l'esprit et les dispositions de l'actuel PLU de la ville ou la spécificité de certains tissus noisécens. C'est notamment le cas pour les ilots à fortes contraintes et pour les secteurs de projets comme ceux de la ZAC du quartier durable de la Plaine de l'Ourcq pour lesquels des zones UP dites de projet sont proposées afin de retranscrire les règles prescrites dans les fiches de lot ou dans les engagements programmatiques issus des concours (annexe 2 à la délibération).

Certaines de ses observations permettront notamment une mise en œuvre plus pertinente de projets ambitieux et hautement symboliques, comme l'aménagement de la future piscine olympique Noisy/Bondy, ou encore les deux projets « Inventons la Métropole du Grand Paris », tout en offrant une meilleure lisibilité de ces projets auprès de la population.

L'intégration de ces demandes et observations permettra de parfaire l'ambition et la lisibilité du PLUi d'Est Ensemble s'agissant plus spécifiquement du territoire noisécen.

**Adresser toute correspondance
à Monsieur le Maire
Hôtel de Ville de Noisy-le-Sec**

Place du Maréchal-Foch
93134 Noisy-le-Sec Cedex
Tél. 01 49 42 66 00
Fax : 01 48 43 70 96

www.noisylesec.fr

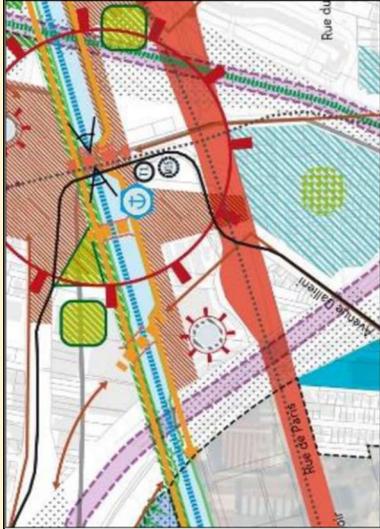
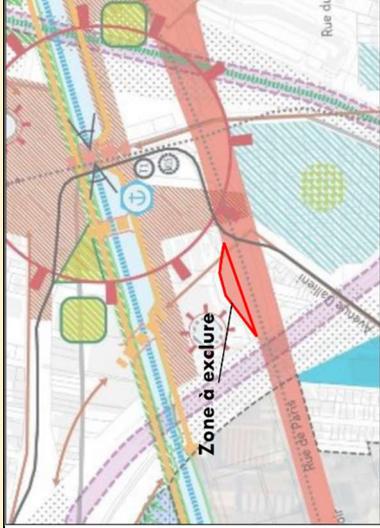


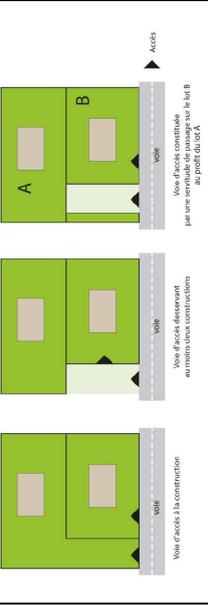
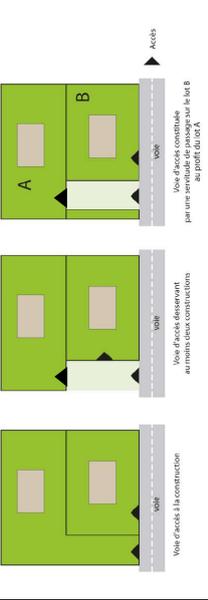


Avis de la commune de Noisy-le-Sec sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal

Annexe 1 : fiche de compilation des remarques

Numéro de la remarque et pièce du PLUi concernée :	Numéro de page ou numéro de plan (et localisation éventuelle)	Élément à modifier	Proposition de modification	Justification de la modification
Remarque 1 Ensemble des documents			Veiller à intégrer l'ensemble des éléments finalisés de la procédure de modification n°2 du PLU de Noisy-le-Sec.	Prise en compte de la dernière version de la modification n°2 qui sera approuvée.
Remarque 2 1.2 Pièces administratives	Dossier : autres délibérations	Le dossier est vide		Rectification d'une erreur matérielle
Remarque 3 2.1 Diagnostic	p.49	Encadré « Localisation » : • Quartiers du Langevin, des Feuillères et des Trois Bonnets à Noisy-le-Sec • Quartier centre-ville de Bobigny • Quartiers Nord et Centre de Bondy • Quartiers Cachin et Gargarine à Romainville • ...	<i>Corriger par :</i> • Quartiers du Langevin, des Feuillères et des Trois Bonnets Londeau et Boissière à Noisy-le-Sec • Quartier centre-ville de Bobigny • Quartiers Nord et Centre de Bondy • Quartiers Cachin et Gargarine à Romainville • ...	Rectification d'une erreur matérielle
Remarque 4 2.1 Diagnostic	p.52	Encadré « Localisation » : • Quartier du Londeau à Noisy-le-Sec • Quartiers NPNRU de Lattre et Terre Sainte Blaise à Bondy • ZAC du Port, Pantin • ...	<i>Supprimer la mention du quartier du Londeau qui ne correspond pas à ce type de forme urbaine. La photo n'est pas située à Noisy-le-Sec</i>	Rectification d'une erreur matérielle
Remarque 5 4.1 OAP Thématiques 4.2 OAP Territoires 4.3 OAP Sectorielles		Cartographies	<i>Améliorer la résolution de l'ensemble des cartographies</i>	Meilleure lisibilité du document, faciliter les impressions grand format

Numéro de la remarque et pièce du PLUi concernée :	Numéro de page ou numéro de plan (et localisation éventuelle)	Élément à modifier	Proposition de modification	Justification de la modification
Remarque 6 4.3 OAP Sectorielles	OAP Pont de Bondy p.22		 <p>La zone identifiée est à exclure du figuré représentant l'ex-RN3</p>	Rectification d'une erreur matérielle
Remarque 7 4.3 OAP Sectorielles	p.25	OAP Prolongement Ligne 11	Redessiner l'OAP	A redessiner pour assurer une meilleure prise en compte de la topographie et des enjeux de préservation du tissu pavillonnaire
Remarque 8 4.3 OAP Sectorielles	p.100	<p>[...] <u>Principes de traitement des espaces publics</u></p> <p>La qualité et l'animation des cheminements vers les pôles de services urbains seront recherchées En particulier, les liens entre la future station Domus Londeau et les quartiers de la Boissière et du Londeau [...]</p>	<p>Corriger le nom de la station M11 :</p> <p>[...] <u>Principes de traitement des espaces publics</u></p> <p>La qualité et l'animation des cheminements vers les pôles de services urbains seront recherchées En particulier, les liens entre la future station Domus-Londeau Coteaux Beauclair et les quartiers de la Boissière et du Londeau [...]</p>	Rectification d'une erreur matérielle

Numéro de la remarque et pièce du PLUi concernée :	Numéro de page ou numéro de plan (et localisation éventuelle)	Élément à modifier	Proposition de modification	Justification de la modification
Remarque 9	p.16			
5.1 Règlement		<p><u>Transport de Matières Dangereuses (TMD)</u></p> <p>Le territoire d'Est Ensemble est traversé par plusieurs voies de communication (fluviale et routière) et canalisations induisant un risque de TMD.</p> <p>Dans les zones d'information des transporteurs reportées sur le plan des servitudes tout projet d'urbanisme doit faire l'objet d'une information au transporteur, GRT gaz ou TRAPIL, afin de lui permettre de suivre l'évolution de l'environnement à proximité de ses canalisations et de renforcer le cas échéant leur niveau de sécurité.</p>	<p><u>Transport de Matières Dangereuses (TMD)</u></p> <p>Le territoire d'Est Ensemble est traversé par plusieurs voies de communication (fluviale et routière) et canalisations induisant un risque de TMD.</p> <p>Dans les zones d'information des transporteurs reportées sur le plan des servitudes tout projet d'urbanisme doit faire l'objet d'une information au transporteur, GRT gaz ou TRAPIL, afin de lui permettre de suivre l'évolution de l'environnement à proximité de ses canalisations et de renforcer le cas échéant leur niveau de sécurité.</p> <p>La réalisation d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes est interdite dans la bande de 5 mètres de part et d'autre des canalisations de gaz, identifiées sur le plan des servitudes d'utilité publiques.</p>	Proposition de précision de la règle
Remarque 10	p.42	<p>[...]</p> <p>Lorsque la façade comporte un ou plusieurs éléments créant des vues le retrait est calculé sur un plan perpendiculaire à la façade ou partie de façade de la construction,</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>Lorsque la façade comporte un ou plusieurs éléments créant des vues le retrait est calculé sur un plan perpendiculaire à la façade ou partie de façade de la construction,</p> <p>[...]</p>	Rectification d'une erreur matérielle
Remarque 11	p.49	Le numéro de page est manquant		Rectification d'une erreur matérielle
5.1 Règlement	p.54 - 55	Liste des essences d'arbustes préconisées		Meilleure lisibilité du document
Remarque 12	p.54 - 55			
5.1 Règlement	p.61	<p>j. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :</p> <p><u>Accès et voie :</u></p>	<p><i>Améliorer la qualité de résolution du tableau pour une meilleure lisibilité</i></p> <p><i>La schématisation des accès réglementés est à préciser avec l'intégration d'un accès réglementé pour les parcelles en second rang</i></p>	Proposition de précision de la règle pour assurer la sécurité des biens et des personnes
Remarque 13	p.61			

Numéro de la remarque et pièce du PLUi concernée :	Numéro de page ou numéro de plan (et localisation éventuelle)	Élément à modifier	Proposition de modification	Justification de la modification
Remarque 14 5.1 Règlement	p.68	<p>b. Aspect extérieur des constructions</p> <p>Clôtures : [...] Les clôtures réalisées en bordure de rue doivent respecter les dispositifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un muret d'une hauteur minimale de 0,2 mètre et maximale de 0,8 mètre surmonté d'une grille ; • Lorsque le projet de construction comporte plusieurs logements, le portail doit être conçu pour maintenir des perspectives visuelles vers le cœur d'îlots. <p>• La clôture doit être doublée d'une haie végétale de type bocager.</p>	<p><i>Proposition de réfléchir à une réécriture collective</i></p>	<p>Difficulté d'application pour les réfections de clôtures déjà existantes</p>
Remarque 15 5.1 Règlement	p.72	<p>Vérifier la cohérence entre le remplacement des arbres au 1 pour 1 demandé et les règles de remplacement au 1 pour 2, sur l'ensemble du règlement.</p>	<p><i>Harmoniser la règle</i></p>	<p>Difficulté d'application</p>

Numéro de la remarque et pièce du PLUi concernée :	Numéro de page ou numéro de plan (et localisation éventuelle)	Élément à modifier	Proposition de modification	Justification de la modification
Remarque 16 5.1 Règlement	p.78	1. Dispositions écrites : e. Stationnement	<p><i>Ajout d'une nouvelle disposition complémentaire sur la commune de Noisy-le-Sec relative à la mutualisation du stationnement sur un secteur spécifique de la commune (zone UAa du PLU).</i></p> <p>Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations selon les normes applicables définies dans les règles précitées concernant les véhicules motorisés.</p> <p>Lorsque les places de stationnement correspondent à des occupations non concomitantes (pour tenir compte des horaires différents d'utilisation des aires de stationnement, si elles sont mutualisées) la somme des normes applicables, par destination, peut toutefois être réduite dans la limite de 20 % du nombre total de places de stationnement de l'opération sans pouvoir être inférieure au nombre de places affecté à la destination habitation.</p> <p>Ces dispositions s'appliquent uniquement lorsque l'opération en question comprend de l'habitation et au moins l'une des destinations ou sous destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Bureau ◦ Artisanat et commerce de détail ◦ Equipements d'intérêt collectif et services publics ◦ Industrie 	Rectification d'une erreur matérielle, cette disposition étant existante au sein du PLU de Noisy-le-Sec et nécessitant d'être reportée en l'état au PLUi
Remarque 17 5.1 Règlement	p.79	1. Dispositions écrites : e. Stationnement <u>Règles concernant les locaux vélos, trottinettes, poussettes etc.</u>	<p><i>Le calcul des surfaces englobe les locaux vélos, trottinettes et poussettes. Proposition de séparer le local vélo du local poussettes :</i></p> <p>Un local poussettes séparé et suffisamment dimensionné doit être prévu pour toute opération de 2 logements et plus</p>	La cohabitation entre les deux usages est difficile. La séparation en deux locaux distincts permet un meilleur fonctionnement de la copropriété.
Remarque 18	p.87	III. 2. A. La mixité fonctionnelle – linéaire commercial à protéger ou à créer <u>Dispositions particulières</u>	<p>Sur les communes du Pré Saint Gervais, des Lilas et de Pantin, ainsi que le long de l'avenue Sadi Carnot à Bagnollet et dans le secteur de la Sablière de la ZAC de l'Ourcq à Noisy-le-Sec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur minimum sous dalle des RDC actifs doit être de 3 mètres - [...] 	Harmonisation avec les constructions déjà livrées du secteur Engelhard de la ZAC de l'Ourcq. En lien avec la remarque n°49

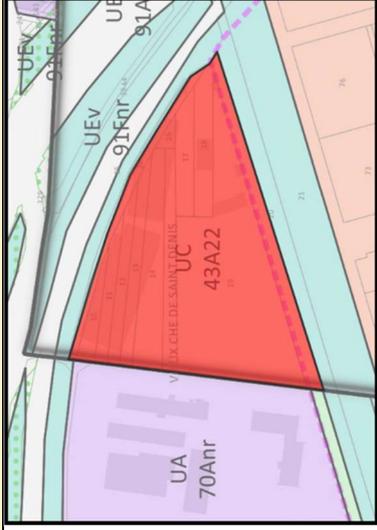
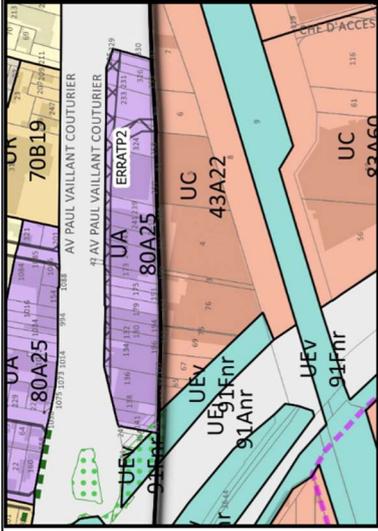
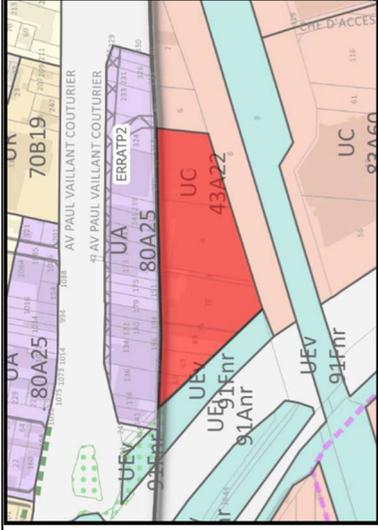
Numéro de la remarque et pièce du PLUi concernée :	Numéro de page ou numéro de plan (et localisation éventuelle)	Élément à modifier	Proposition de modification	Justification de la modification
Remarque 19 5.1 Règlement	p.100	[...] Patrimoine représentatif Repérage : • Pas de dispositif de protection spécifique [...]	Compléter la description du patrimoine représentatif en reprenant, par exemple, les éléments inscrits à l'OAP Patrimoine, p.78	Meilleure lisibilité du document
Remarque 20 5.1 Règlement	p.108, zone UC	Sous-destination restauration	Ajouter la condition suivante pour les autorisations : Sur le territoire de la commune de Noisy le Sec, la restauration de moins de 150 m² est autorisée uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique.	Concentrer l'offre de restauration sur les linéaires commerciaux car elle participe au dynamisme -à développer ou créer- des polarités commerciales
Remarque 21 5.1 Règlement	p.113, zone UM	Sous-destination restauration	Sous-destination restauration	
Remarque 22 5.1 Règlement	p.117, zone UR	Sur la commune de Noisy le Sec, la restauration est autorisée uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique. Sous-destination restauration	Sur le territoire de la commune de Noisy le Sec, la restauration de moins de 150 m² est autorisée uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique. Ajouter la condition suivante pour les autorisations : Sur le territoire de la commune de Noisy le Sec, la restauration de moins de 150 m² est autorisée uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique.	Concentrer l'offre de restauration sur les linéaires commerciaux car elle participe au dynamisme -à développer ou créer- des polarités commerciales
Remarque 23 5.1 Règlement	p.122, zone UH	Sous-destination restauration	Ajouter la condition suivante pour les autorisations : Sur le territoire de la commune de Noisy le Sec, la restauration de moins de 150 m² est autorisée uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique.	
Remarque 24 5.1 Règlement	p.127, zone UA	Sous-destination artisanat et commerce de détail	Supprimer la condition relative au territoire de Noisy-le-Sec	Rectification d'une erreur matérielle

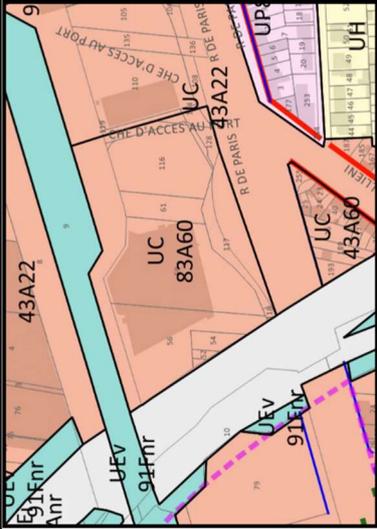
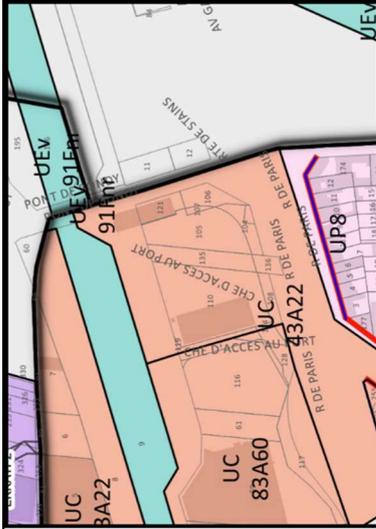
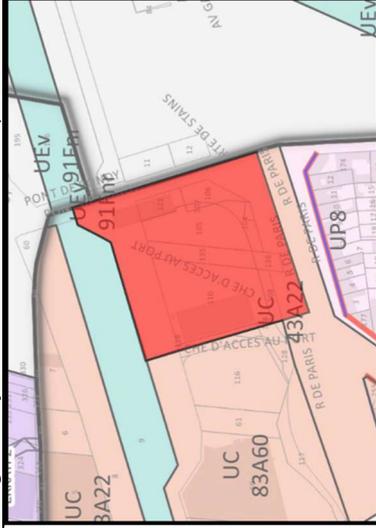
Numéro de la remarque et pièce du PLUi concernée :	Numéro de page ou numéro de plan (et localisation éventuelle)	Élément à modifier	Proposition de modification	Justification de la modification
Remarque 25 5.1 Règlement	p.136	<p>Dispositions en zones UC, UM et UR :</p> <p>En cas de rez-de-chaussée à destination de logement en vis-à-vis de l'alignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit le niveau de plancher bas des rez-de-chaussée à 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. • Soit les rez-de-chaussée à destination de logement et la façade ou partie de façade située au-dessus s'implantent en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement. 	<p>Ajouter la zone UH à ces dispositions sur le territoire de Noisy-le-Sec :</p> <p>Dispositions en zones UC, UM, UR et UH :</p> <p>En cas de rez-de-chaussée à destination de logement en vis-à-vis de l'alignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit le niveau de plancher bas des rez-de-chaussée à 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. • Soit les rez-de-chaussée à destination de logement et la façade ou partie de façade située au-dessus s'implantent en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement. 	<p>Mise en cohérence pour la continuité du front bâti, accompagner les morphologies du tissu pavillonnaire, mais également pour préserver la qualité des logements.</p>
Remarque 26 5.1 Règlement	p.138	<p>Dispositions en zone UC et UM sur les communes des Lilias, de Noisy le Sec et en UC, UM, UR et UH sur la commune de Pantin</p> <p><u>Pans coupés :</u> [...]</p>	<p>Dispositions en zones UC et UM sur les la communes des Lilias, en zones UC, UM et UR sur la commune de Noisy-le-Sec et en zones UC, UM, UR et UH sur la commune de Pantin</p> <p><u>Pans coupés :</u> [...]</p>	<p>Rectification d'une erreur matérielle, cette disposition étant existante au sein du PLU de Noisy-le-Sec et nécessitant d'être reportée en l'état au PLUi</p>

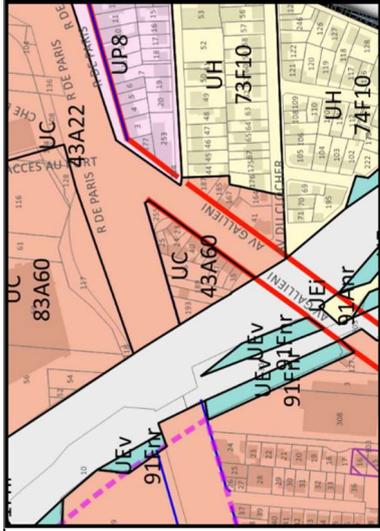
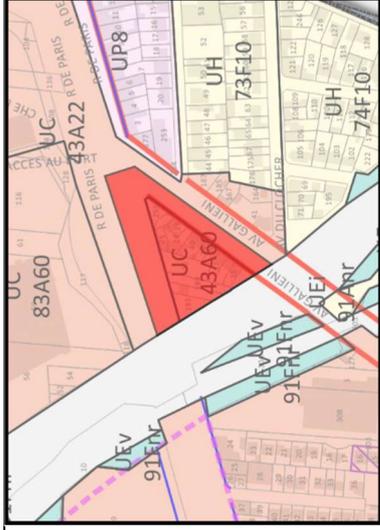
Numéro de la remarque et pièce du PLUi concernée :	Numéro de page ou numéro de plan (et localisation éventuelle)	Élément à modifier	Proposition de modification	Justification de la modification
Remarque 27 5.1 Règlement	p.141	Indice n°7	<p>Ajouter les dispositions particulières suivantes pour la commune de Noisy-le-Sec-le-Sec, en zone UH :</p> <p>Une implantation différente est admise lorsqu'il existe sur le terrain sur lequel est projetée la construction ou sur le terrain contigu, une ou plusieurs constructions implantées à l'alignement ou avec un retrait inférieur à 3 mètres de l'alignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en ce cas, la construction doit être implantée en respectant un retrait par rapport à l'alignement identique à la construction existante ou, le cas échéant, à l'une, au moins, des constructions existantes. <p>Au sein du secteur de la Cité de Merlan :</p>  <p>Les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum de l'alignement et respecter, le cas échéant, la condition suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la façade sur rue de toute nouvelle construction doit respecter un retrait par rapport à l'alignement, identique à celui de la construction antérieurement implantée sur le terrain ou celui des constructions avoisinantes. 	Rectification d'une erreur matérielle, cette disposition étant existante au sein du PLU de Noisy-le-Sec et nécessitant d'être reportée en l'état au PLUi

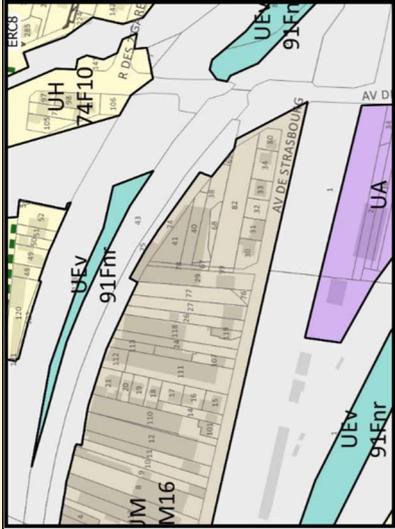
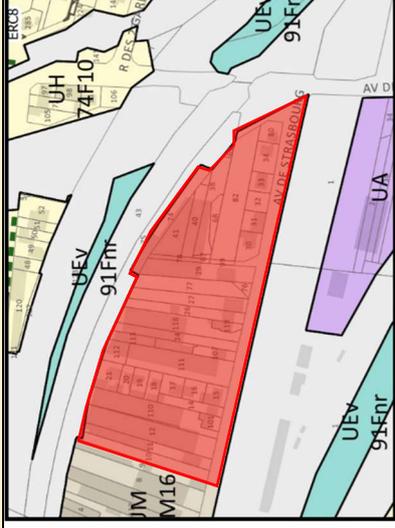
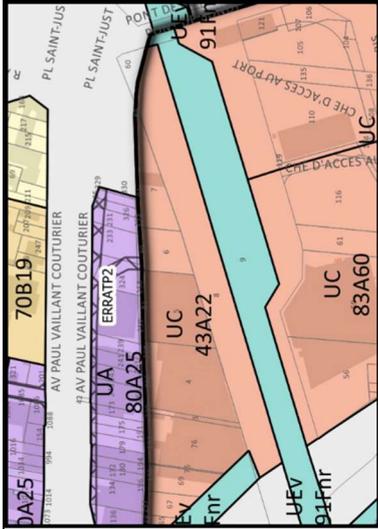
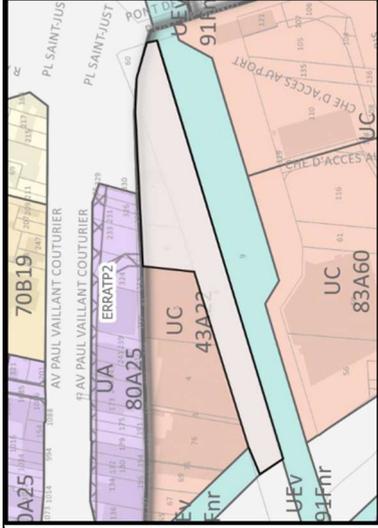
Numéro de la remarque et pièce du PLUi concernée :	Numéro de page ou numéro de plan (et localisation éventuelle)	Élément à modifier	Proposition de modification	Justification de la modification
Remarque 28 5.1 Règlement	p.163	c. Emprise au sol des constructions et nature en ville	<i>Faire un rappel à la suite des dispositions transversales précisant que les équipements d'intérêt collectif et services publics sont exclus des obligations d'emprise au sol et de pleine terre</i>	Meilleure lisibilité du document
Remarque 29 5.1 Règlement	p.179	d. Hauteur des constructions [...] Dispositions en zones UC, UM, UR, UA : [...]	Ajouter la zone UH aux exceptions de hauteur dans le cas des SPIC : d. Hauteur des constructions [...] Dispositions en zones UC, UM, UR, UH et UA : [...]	Les zones pavillonnaires incluant des équipements scolaires nécessitent l'application de cette règle
Remarque 30 5.1 Règlement	p.179	d. Hauteur des constructions [...] Dispositions en zones UC et UM les communes de Bagnolet, Bobigny, Montreuil, Noisy le Sec, le Pré Saint Gervais, en zones UC, UM, UR et UH de Romainville et en zone UM de Bondy : - 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 [...] Dispositions sur la commune de Bondy en zone UC et des Lilas en zone UC et UM : - 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	Rectification d'une erreur matérielle, cette disposition étant existante au sein du PLU de Noisy-le-Sec et nécessitant d'être reportée en l'état au PLUi	Meilleure lisibilité du document
Remarque 31	p.179	d. Hauteur des constructions	<i>Faire un rappel de la disposition permettant la majoration de hauteur, dans la limite d'un mètre, pour les constructions comportant des rez-de-chaussée commerciaux</i>	Meilleure lisibilité du document
5.1 Règlement Remarque 32	p.179	d. Hauteur des constructions	<i>Faire un rappel de la disposition relative à la hauteur permise des constructions situées à l'angle de deux voies (voir p.49 du règlement, dictionnaire du PLUi)</i>	Meilleure lisibilité du document
5.1 Règlement Remarque 33	p.185 et 187	Tableaux récapitulatifs des hauteurs	<i>Ajouter une ligne de hauteur 6 m relative au secteur de la Cité de Merlan</i> <i>Voir remarque n°56</i>	Rectification d'une erreur matérielle
5.1 Règlement				

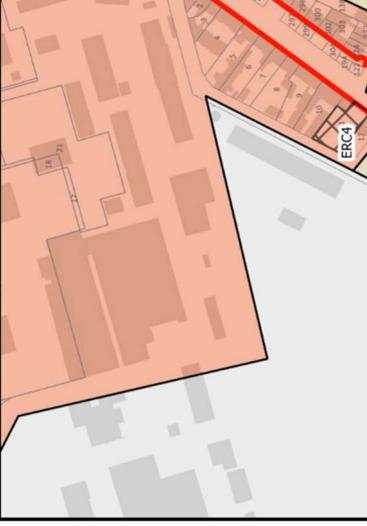
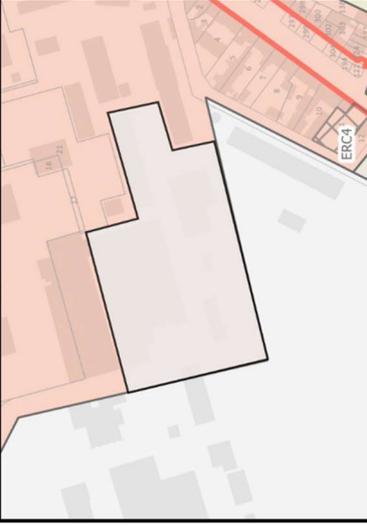
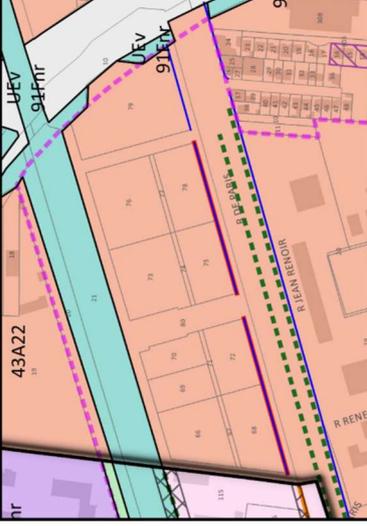
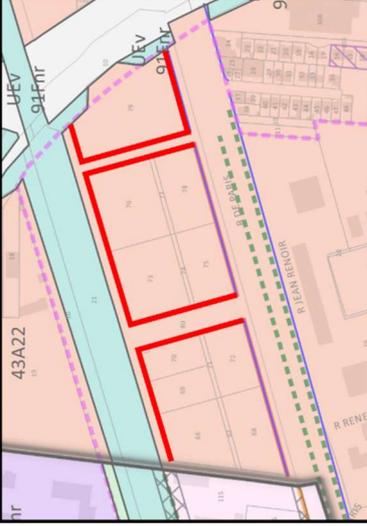
Numéro de la remarque et pièce du PLUi concernée :	Numéro de page ou numéro de plan (et localisation éventuelle)	Élément à modifier	Proposition de modification	Justification de la modification
Remarque 34 5.1 Règlement	p.242 à 252	Règlement de la zone UP8 (« Triangle Est »)	<i>Remplacer le règlement de cette zone par celui inscrit à la fiche en annexe</i>	Situé au sein de la ZAC du quartier durable de la Plaine de l'Ourcq, la programmation de ce secteur reste encore à préciser et à affiner, il convient donc de le classer en zone de projet plutôt qu'en zone de centralité.
Remarque 35 Plan de zonage 6.1, 6.3, 6.3.b, 6.4, 6.6, 6.6.d, 6.7, 6.7.a, 6.7, 6.7.b, 6.10	Zone UC	Indices de la zone UC	<i>Sur l'ensemble de la zone UC, faire passer l'indice de 43A22 à 53A22</i>	Rectification d'une erreur matérielle, cette disposition étant existante au sein du PLU de Noisy-le-Sec et nécessitant d'être reportée en l'état au PLUi
Remarque 36 Plan de zonage 6.1, 6.3, 6.3.b, 6.4, 6.6, 6.6.d, 6.7, 6.7.a, 6.7, 6.7.b, 6.10	Zone UM	Indices de la zone UM	<i>Sur l'ensemble de la zone UM, faire passer l'indice à 24L16</i>	Favoriser le renouvellement urbain tout en préservant les cœurs d'îlot
Remarque 37 Plan de zonage 6.1, 6.3, 6.3.b, 6.4, 6.6, 6.6.d, 6.7, 6.7.a, 6.7, 6.7.b, 6.10	Éléments patrimoniaux	Légende des plans / Figuré du bâti ou ensemble bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	<i>Le patrimoine représentatif (niveau 3) identifié sur l'OAP patrimoine ne bénéficie d'aucune protection réglementaire. Les éléments bâtis patrimoniaux qui s'y rattachent ne peuvent pas être classés dans la même catégorie et identifiés avec le même figuré sur les plans de zonage que les éléments réglementairement protégés de niveau 1 et 2.</i>	Rectification d'une erreur matérielle

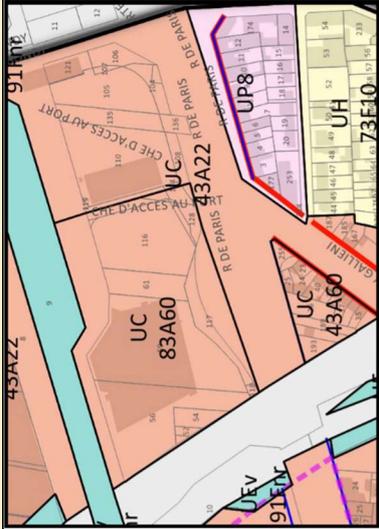
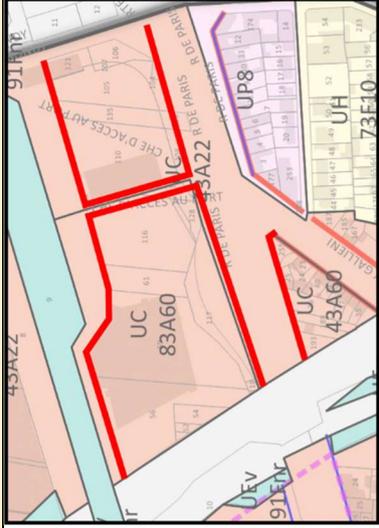
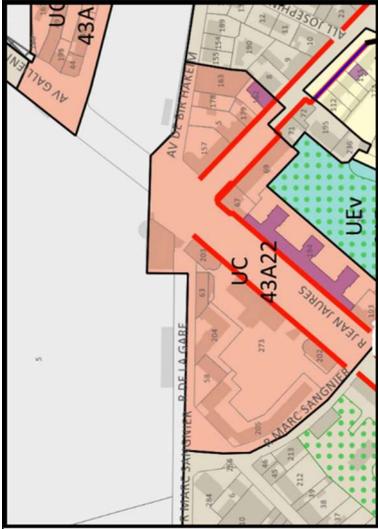
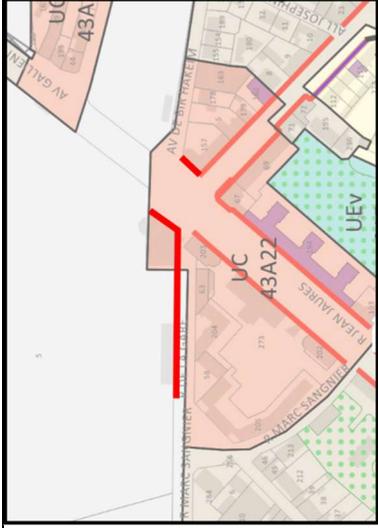
Numéro de la remarque et pièce du PLUi concernée :	Numéro de page ou numéro de plan (et localisation éventuelle)	Élément à modifier	Proposition de modification	Justification de la modification
<p>Remarque 38</p> <p>Plan de zonage 6.1, 6.3, 6.3.b, 6.4, 6.7, 6.7.a</p>	<p>Secteur Madeleine Ouest</p>		 <p>Classer ces parcelles en zone UP Voir règlement fiche zone UP « Madeleine Ouest » en annexe</p>	<p>Situé au sein de la ZAC du quartier durable de la Plaine de l'Ourcq, la programmation de ce secteur reste encore à préciser et à affiner, il convient donc de le classer en zone de projet plutôt qu'en zone de centralité</p>
<p>Remarque 39</p> <p>Plan de zonage 6.1, 6.3, 6.3.b, 6.4, 6.7, 6.7.a</p>	<p>Secteur Madeleine Est</p>		 <p>Classer ces parcelles en zone UP Voir règlement fiche zone UP « Madeleine Est » en annexe</p>	<p>Situé au sein de la ZAC du quartier durable de la Plaine de l'Ourcq, la programmation de ce secteur reste encore à préciser et à affiner, il convient donc de le classer en zone de projet plutôt qu'en zone de centralité</p>

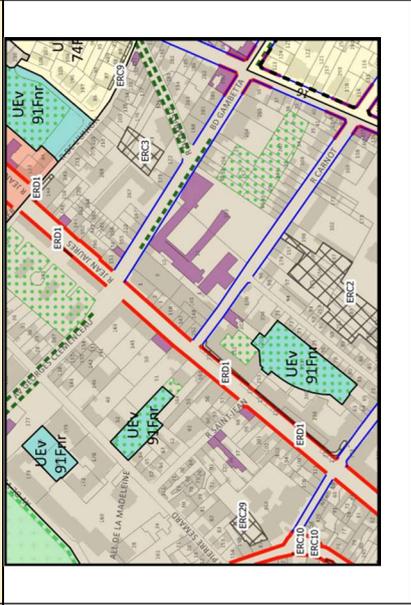
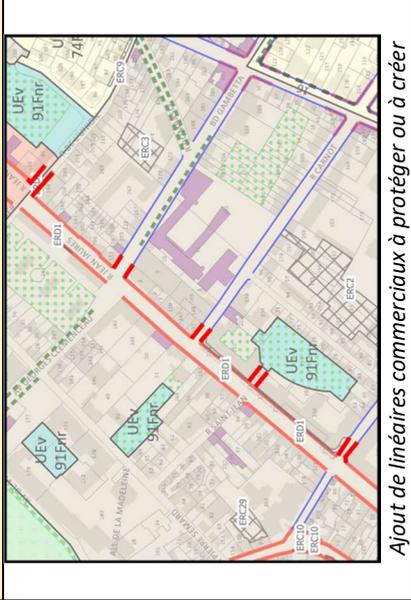
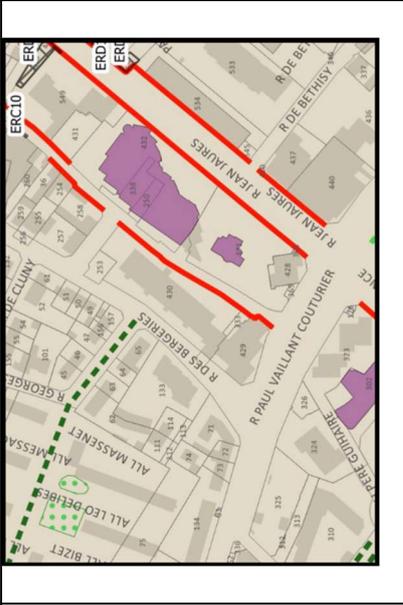
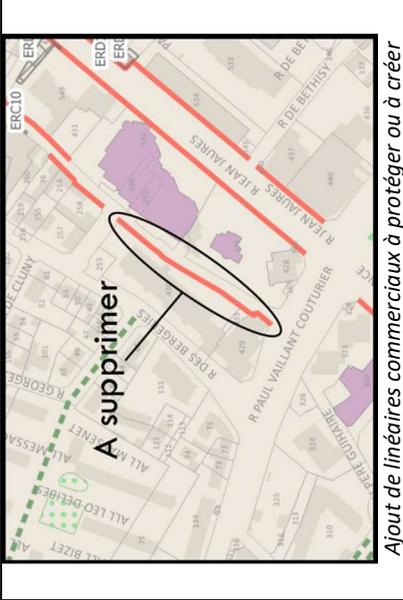
Numéro de la remarque et pièce du PLUi concernée :	Numéro de page ou numéro de plan (et localisation éventuelle)	Élément à modifier	Proposition de modification	Justification de la modification
<p>Remarque 40</p> <p>Plan de zonage 6.1, 6.3, 6.3.b, 6.4, 6.7, 6.7.a, 6.10</p>	<p>Secteur du Port de Noisy</p>		 <p>Classer ces parcelles en zone UP Voir règlement fiche zone UP « Port de Noisy » en annexe</p>	<p>Mise en cohérence avec la modification n°2 du PLU de Noisy-le-Sec et le projet dit du « Port de Noisy »</p>
<p>Remarque 41</p> <p>Plan de zonage 6.1, 6.3, 6.3.b, 6.4, 6.4.a, 6.7, 6.7.a</p>	<p>Secteur de la future gare de la ligne 15</p>		 <p>Classer ces parcelles en zone UP Voir règlement fiche zone UP « Gare L15 » en annexe</p>	<p>Mise en cohérence avec le projet d'implantation de la future gare de la ligne 15</p>

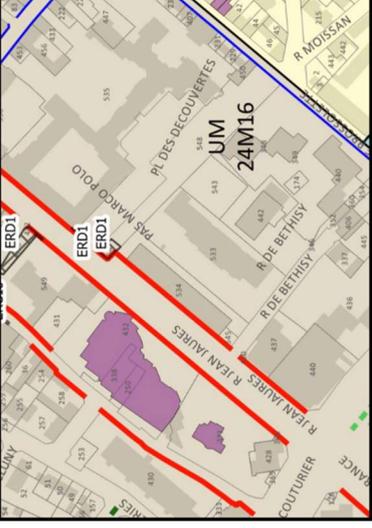
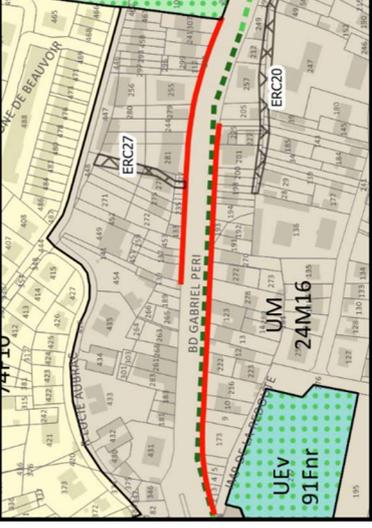
Numéro de la remarque et pièce du PLUi concernée :	Numéro de page ou numéro de plan (et localisation éventuelle)	Élément à modifier	Proposition de modification	Justification de la modification
<p>Remarque 42</p> <p>Plan de zonage 6.1, 6.3, 6.3.b, 6.4, 6.7, 6.7.a, 6.10</p>	<p>Secteur Sablière</p>		 <p><i>Classer ces parcelles en zone UP Voir règlement fiche zone UP « Sablière » en annexe</i></p>	<p>Mise en cohérence avec les projets du secteur de la Sablière dans le cadre de la ZAC du quartier durable de la Plaine de l'Ourcq</p>
<p>Remarque 43</p> <p>Plan de zonage 6.1, 6.3, 6.3.b, 6.4, 6.7, 6.7.a</p>	<p>Secteur Triangle Ouest</p>		 <p><i>Classer ces parcelles en zone UP Voir règlement fiche zone UP « Triangle Ouest » en annexe</i></p>	<p>Mise en cohérence avec le projet conçu sur le « Triangle Ouest » dans le cadre de l'appel à projets Inventons la Métropole du Grand Paris</p>

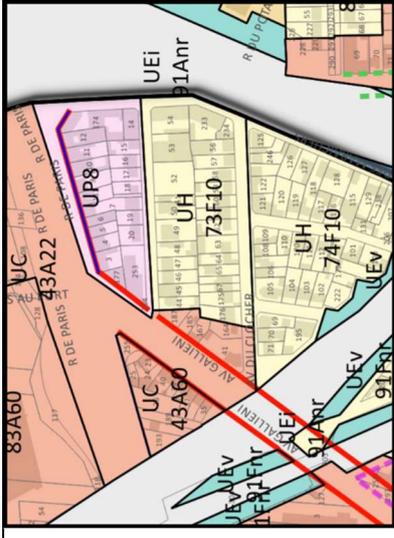
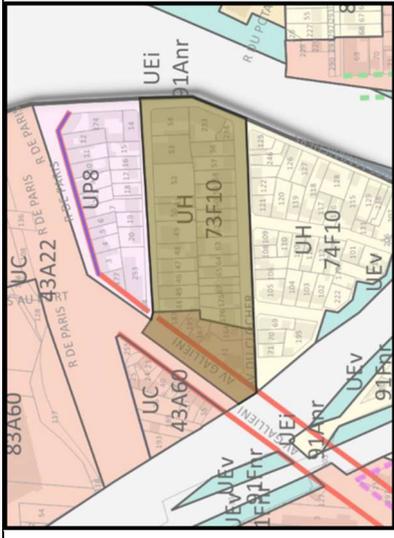
Numéro de la remarque et pièce du PLUi concernée :	Numéro de page ou numéro de plan (et localisation éventuelle)	Élément à modifier	Proposition de modification	Justification de la modification
Remarque 44 Plan de zonage 6.1, 6.3, 6.4, 6.7, 6.7.a, 6.7.b, 6.10	Secteur île du Petit Noisy		 <p>Classer ces parcelles en zone UP Voir règlement fiche zone UP « île du Petit Noisy » en annexe</p>	Accompagner une future requalification du secteur, dans un tissu contraint
Remarque 45 Plan de zonage 6.1, 6.3, 6.3.b, 6.4, 6.7, 6.7.a	Secteur Madeleine Est		 <p>Classer ces parcelles en zone UEi</p>	Adaptation du zonage avec le zonage au nord, sur Bobigny, en cohérence avec le futur espace public lié à la gare de la ligne 15

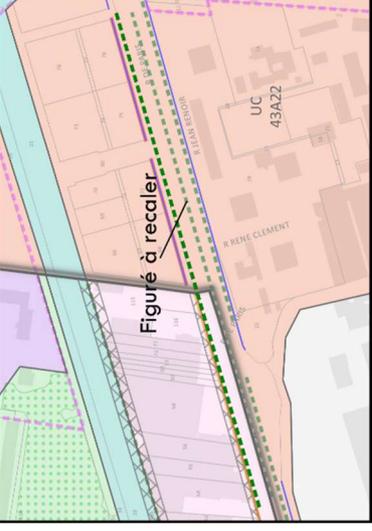
Numéro de la remarque et pièce du PLUi concernée :	Numéro de page ou numéro de plan (et localisation éventuelle)	Élément à modifier	Proposition de modification	Justification de la modification
Remarque 46 Plan de zonage 6.1, 6.3, 6.3.b, 6.4, 6.7, 6.7.a, 6.10	Secteur Sablière			Rectification d'une erreur matérielle
Remarque 47 Plan de zonage 6.1, 6.3, 6.3.b, 6.4, 6.7, 6.7.a, 6.10	Secteur Engelhard		 <p style="text-align: center;"><i>Classer ces parcelles en zone UEI</i></p>	Mise en cohérence avec le projet conçu sur le secteur Engelhard dans le cadre de la ZAC du quartier durable de la Plaine de l'Ourcq
		<i>Ajout de linéaires commerciaux à protéger ou à créer</i>		

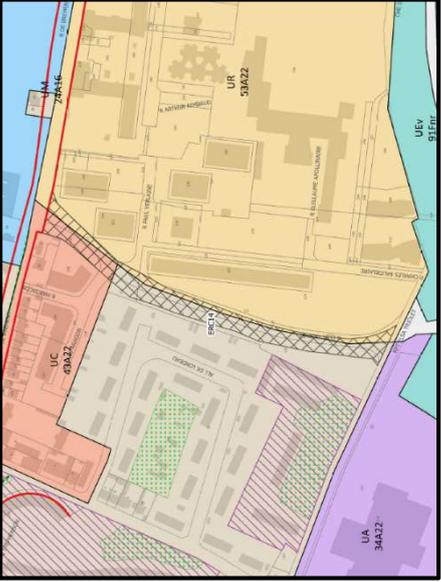
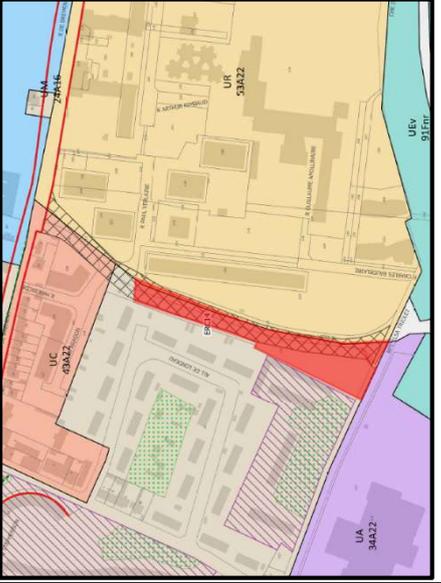
Numéro de la remarque et pièce du PLUi concernée :	Numéro de page ou numéro de plan (et localisation éventuelle)	Élément à modifier	Proposition de modification	Justification de la modification
Remarque 48 Plan de zonage 6.1, 6.3, 6.3.b, 6.4, 6.7, 6.7.a	Secteur Triangle Ouest, Port de Noisy		 <i>Ajout de linéaires commerciaux à protéger ou à créer</i>	Mise en cohérence avec les projets de la future gare L15, du projet dit du « Port de Noisy » et du « Triangle Ouest »
Remarque 49 Plan de zonage 6.1, 6.3, 6.3.b, 6.4, 6.7, 6.7.a, 6.10	Secteur Sablière		 <i>Ajout de linéaires commerciaux à protéger ou à créer</i>	Mise en cohérence avec les projets du secteur de la Sablière dans le cadre de la ZAC du quartier durable de la Plaine de l'Ourcq
Remarque 50 Plan de zonage 6.1, 6.4, 6.7, 6.7.a, 6.7.b, 6.10	Secteur de la gare		 <i>Ajout de linéaires commerciaux à protéger ou à créer</i>	Rectification d'erreur matérielle et mise en cohérence avec le projet du futur pôle gare

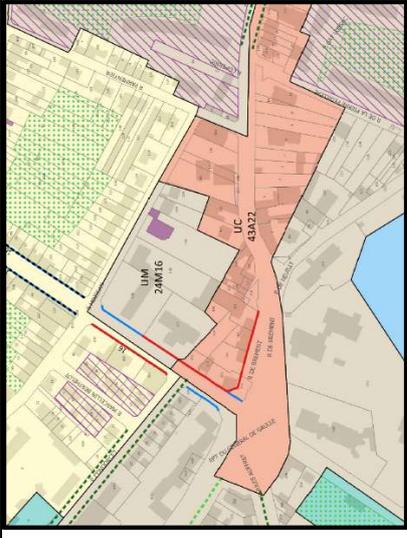
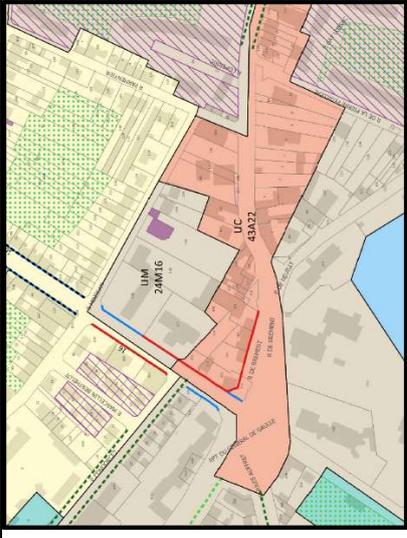
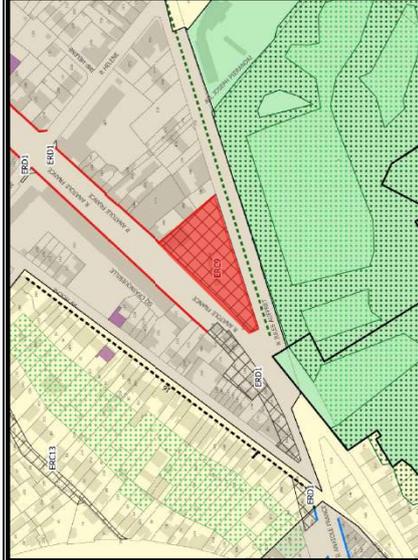
Numéro de la remarque et pièce du PLUi concernée :	Numéro de page ou numéro de plan (et localisation éventuelle)	Élément à modifier	Proposition de modification	Justification de la modification
Remarque 51 Plan de zonage 6.1, 6.4, 6.7, 6.7.a, 6.7.b, 6.10	Rue Jean Jaurès			Rectification d'erreurs matérielles
Remarque 52 Plan de zonage 6.1, 6.4, 6.7, 6.7.a, 6.7.b, 6.10	Rue Saint-Denis		 <p style="text-align: center;">A supprimer</p>	Rectification d'une erreur matérielle

Numéro de la remarque et pièce du PLUi concernée :	Numéro de page ou numéro de plan (et localisation éventuelle)	Élément à modifier	Proposition de modification	Justification de la modification
<p>Remarque 53</p> <p>Plan de zonage 6.1, 6.4, 6.7, 6.7.a, 6.7.b, 6.10</p>	<p>Dalle Dreyfus</p>			<p>Redynamiser et développer le parcours commerçant entre le cœur résidentiel de quartier Béthisy et la place du marché</p>
<p>Remarque 54</p> <p>Plan de zonage 6.1, 6.4, 6.6, 6.6.d, 6.7, 6.7.b, 6.10</p>	<p>Boulevard Gabriel Péri</p>			<p>Rectification d'une erreur matérielle</p>

Numéro de la remarque et pièce du PLUi concernée :	Numéro de page ou numéro de plan (et localisation éventuelle)	Élément à modifier	Proposition de modification	Justification de la modification
Remarque 55 Plan de zonage 6.1, 6.4, 6.7, 6.7.a, 6.7.b, 6.10	Secteur Bouquet Bergeries		 <p>Passer ce secteur en zone UC d'indices 53A22</p>	Adaptation du règlement au tissu de « faubourg » du secteur Bouquet Bergeries
Remarque 56 Plan de zonage 6.1, 6.3, 6.3.b, 6.4, 6.7, 6.7.a	Nord de l'avenue Gallieni		 <p>Passer ce secteur en zone UM d'indices 24L16</p>	Adaptation du zonage sur un secteur en transition entre la ZAC et le secteur pavillonnaire

Numéro de la remarque et pièce du PLUi concernée :	Numéro de page ou numéro de plan (et localisation éventuelle)	Élément à modifier	Proposition de modification	Justification de la modification
Remarque 57 Plan de zonage 6.1, 6.4, 6.4.b, 6.7, 6.7.a, 6.7.b, 6.10	Cité de Merlan		 <p>Passer l'indice sur ce secteur à 77f6</p>	Rectification d'une erreur matérielle : la hauteur sur ce secteur est limitée à 6m et non 7m
Remarque 58 Plan de zonage 6.1, 6.3, 6.3.b, 6.4, 6.7, 6.7.a, 6.10	Rue de Paris		 <p>Figuré à recalcer</p> <p><i>Le figuré représentant l'alignement d'arbres est situé au milieu de la voie, le recalcer en bord de voie</i></p>	Rectification d'une erreur matérielle

Numéro de la remarque et pièce du PLUi concernée :	Numéro de page ou numéro de plan (et localisation éventuelle)	Élément à modifier	Proposition de modification	Justification de la modification
Remarque 59 Plan de zonage 6.1, 6.4, 6.7, 6.7.a, 6.7.b, 6.10	Avenue Hoche		 <p>Ajout d'un alignement d'arbres à préserver le long de l'avenue Hoche</p>	Rectification d'une erreur matérielle
Remarque 60 Plan de zonage 6.1, 6.4, 6.7, 6.7.a, 6.7.b, 6.10	Rue Elsa Triolet		 <p>Passer l'indice sur ce secteur à UR51A22 et l'étendre aux parcelles ici ciblées en rouge</p>	Rectification d'une erreur matérielle pour la bonne prise en compte du secteur opérationnel du projet de renouvellement urbain du quartier du Londeau

Numéro de la remarque et pièce du PLUi concernée :	Numéro de page ou numéro de plan (et localisation éventuelle)	Élément à modifier	Proposition de modification	Justification de la modification
<p>Remarque 61</p> <p>Plan de zonage 6.1, 6.4, 6.7, 6.7.a, 6.7.b, 6.10</p>	<p>Rue Moissan</p> 		 <p>Passer l'indice sur ce secteur à UC43A22</p>	<p>Elargissement de la zone UC pour favoriser la réhabilitation des équipements publics de l'îlot (crèche départementale et salle associative)</p>
<p>Remarque 62</p> <p>Plan de zonage 6.1, 6.4, 6.7, 6.7.a, 6.7.b, 6.10</p>	<p>Rue Anatole France – Rue Jules Auffret</p> 		 <p>Passer l'indice sur ce secteur à UC43A22</p>	<p>Adaptation du zonage pour favoriser la création de l'équipement public prévu dans le cadre de cet ERC5 (à noter l'erreur sur le plan de zonage dans la numérotation de cet ERC).</p>
<p>Remarque 63</p> <p>6.15 Liste des emplacements réservés</p>	<p>ERC5 Rue Anatole France – Rue Jules Auffret</p>	<p>Objet : voirie</p>	<p>La vocation de cet ERC5 étant un équipement scolaire, la qualification de l'objet à privilégier est « équipement »</p>	<p>Rectification d'une erreur matérielle</p>

Numéro de la remarque et pièce du PLUi concernée :	Numéro de page ou numéro de plan (et localisation éventuelle)	Élément à modifier	Proposition de modification	Justification de la modification
Remarque 64 7.0 Liste des annexes		<p><u>7. Liste des annexes</u></p> <p><u>7.1 Servitudes</u></p> <p><u>7.2 Annexes sanitaires</u></p> <p>Annexes sanitaires communales</p> <p>7.2.1 Notes spécifiques au traitement des déchets</p> <p>7.2.2 Réseau d'eau</p> <p>[...]</p>	<p>Ajouter la liste des pièces au 7.1 :</p> <p><u>7. Liste des annexes</u></p> <p><u>7.1 Servitudes</u></p> <p>7.1.1. Plan servitudes</p> <p>7.1.2. Tableau servitudes</p> <p>7.1.3. Notices servitudes</p> <p><u>7.2 Annexes sanitaires</u></p> <p>Annexes sanitaires communales</p> <p>7.2.1 Notes spécifiques au traitement des déchets</p> <p>7.2.2 Réseau d'eau</p> <p>[...]</p>	Rectification d'une erreur matérielle
Remarque 65 7.1.1 Plan des servitudes		7.1.1 Plan des servitudes	Mettre le plan avec la dernière version à jour (Plan daté du 08/11/17, les servitudes ont été mises à jour en 2019)	Rectification d'une erreur matérielle
Remarque 66 7.1.1 Plan des servitudes		7.1.1 Plan des servitudes	Insérer un plan des servitudes spécifiques à chaque commune	Meilleure lisibilité du document
Remarque 67 7.1.2 Tableau des servitudes		Tableau des servitudes	Mettre le tableau avec la dernière version à jour (Les servitudes ont été mises à jour en 2019)	Rectification d'une erreur matérielle
Remarque 68 Annexes informatives Est Ensemble 7.3.1 ZAC		Plan des ZAC	Supprimer la ZAC des Guillaumes du plan	Rectification d'une erreur matérielle
Remarque 69 Annexes informatives Est Ensemble 7.3.2 PPCOA et sursis à statuer		Plan PPCOA et sursis à statuer	<p>Supprimer les périmètres de sursis à statuer suivants qui ne sont plus d'actualité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ZAC de l'Ourcq, - Pont de Bondy, - Abbé Gittenet, - Ilot PVC, rue du Parc, rue du Jura, rue des Vosges, 	Rectification d'une erreur matérielle

Numéro de la remarque et pièce du PLUi concernée :	Numéro de page ou numéro de plan (et localisation éventuelle)	Élément à modifier	Proposition de modification	Justification de la modification
Remarque 70 Annexes informatives Communales 7.3.5 Chartes constructeurs		Chartes constructeurs	<i>Insérer la carte du référentiel de développement urbain (RDU) de Noisy-le-Sec, annexée au présent document</i>	Le PLUi ne permettant pas d'intégrer un phasage des opérations, la ville de Noisy s'est dotée d'un RDU pour accompagner le développement urbain de la ville, en garantissant le développement des services nécessaires à la population, ceci dans le respect des objectifs de production de logements de la Ville.
Remarque 71 Annexes informatives Communales 7.3.8 Périmètre mise étude secteurs et délibérations	p.44	Périmètre mise étude secteurs et délibérations	Les périmètres sont manquants pour Noisy-le-Sec : - Plaine Ouest, - Bouquet Bergeries - Frépillon - Ligne 11	Rectification d'une erreur matérielle
Remarque 72 Annexes informatives Communales 7.3.11 Taxe d'aménagement	p.19		Les délibérations et périmètres sont manquants pour Noisy-le-Sec. <i>Un travail conjoint de mise à jour sera à mener sur les différents secteurs comportant une taxe d'aménagement majorée pour intégration dans les annexes du document finalisé</i>	Rectification d'une erreur matérielle



Avis de la commune de Noisy-le-Sec sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal

Annexe 2 : règlement des différentes zones UP

Zone UP « Sablière »



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

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			Sur le territoire de la commune de Noisy le Sec, l'artisanat et le commerce de détail de moins de 150 m ² sont autorisés uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique
Restauration			Sur le territoire de la commune de Noisy le Sec, la restauration de moins de 150 m ² est autorisée uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique.
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			Sur le territoire de la commune de Noisy le Sec, les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone et qu'ils ne constituent pas plus de 30 % de l'emprise au sol totale des bâtiments sur le terrain. Ces conditions ne s'appliquent pas aux entrepôts liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			

Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

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

Le nu de façade des constructions doit être implanté :

- à l'alignement des voies ou portions de voies situées dans les « linéaires commerciaux à protéger ou à créer », identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme,
- à l'alignement de l'ex-RN3 (ou rue de Paris),
- à l'alignement ou avec un retrait maximum de 5 mètres de l'alignement dans les autres cas,
- les décrochés et retraits partiels de façade, en implantation ou en élévation, sont toutefois autorisés à condition que les parties de façade concernées soient implantées en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est libre (sur les limites séparatives ou en retrait).

En cas de retrait, la distance de retrait minimale doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction (H), diminuée de 3 mètres soit : $L \geq (H-3)/2$, avec un minimum de 4 mètres.

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

La distance séparant deux constructions non contiguës doit être moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction la plus haute, avec un minimum de 12 mètres.

e. Emprise au sol des constructions

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

f. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions :

- est limitée à six étages sur rez-de-chaussée (R+6) et 22 mètres.
- et ne doit pas excéder la distance, comptée horizontalement, entre tout point de la façade de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé ($L \geq H$),

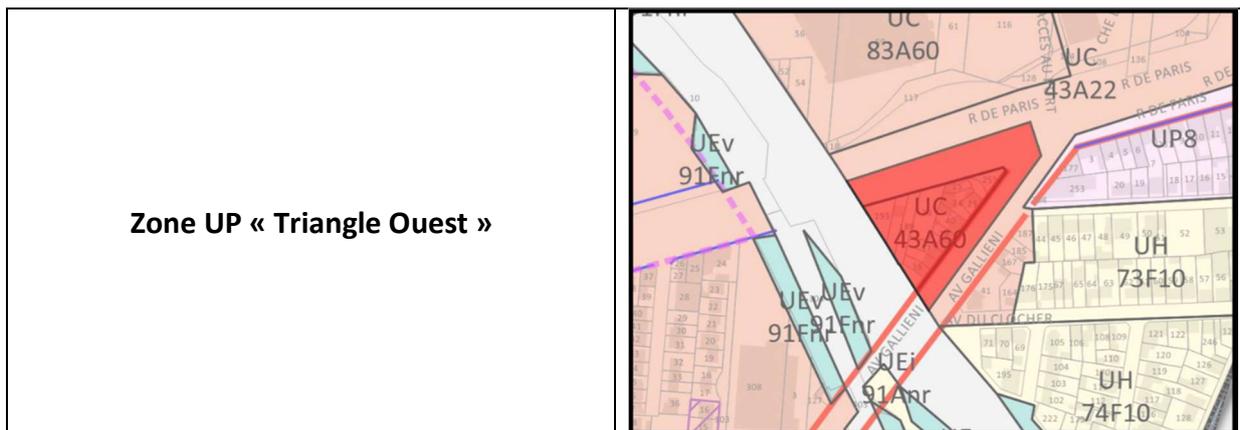
Au sein des linéaires commerciaux à protéger ou à créer identifiés sur le document graphique, la hauteur des constructions :

- est limitée à sept étages sur rez-de-chaussée (R+7) et 25 mètres,
- et ne doit pas excéder la distance, comptée horizontalement, entre tout point de la façade de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé ($L \geq H$),
- la hauteur des rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur rue doit être au minimum de 3,50 mètres de hauteur libre sous plafond

g. Nature en ville

Une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre

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



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

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			Sur le territoire de la commune de Noisy le Sec, l'artisanat et le commerce de détail de moins de 150 m ² sont autorisés uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique
Restauration			Sur le territoire de la commune de Noisy le Sec, la restauration de moins de 150 m ² est autorisée uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique.
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			Sur le territoire de la commune de Noisy le Sec, les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone et qu'ils ne constituent pas plus de 30 % de l'emprise au sol totale des bâtiments sur le terrain. Ces conditions ne s'appliquent pas aux entrepôts liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			

Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

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

Le nu de façade des constructions doit être implanté :

- à l'alignement des voies ou portions de voies situées dans les « linéaires commerciaux à protégés ou à créer », identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme,
- à l'alignement de l'ex-RN3 (ou rue de Paris),
- à l'alignement ou avec un retrait maximum de 5 mètres de l'alignement dans les autres cas,
- les décrochés et retraits partiels de façade, en implantation ou en élévation, sont toutefois autorisés à condition que les parties de façade concernées soient implantées en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales et en retrait des autres limites séparatives.

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

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

La distance séparant deux constructions non contiguës doit être moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.

e. Emprise au sol des constructions

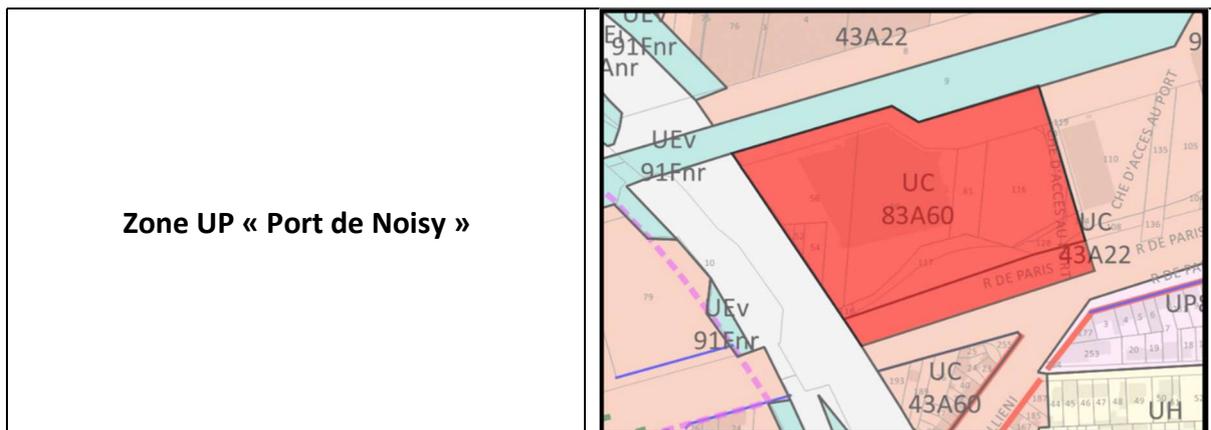
Il n'est pas fixé de règle.

f. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 60 mètres.

g. Nature en ville

Il n'est pas fixé de règle.



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

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition
Habitation			
Logement			A moins de 50 mètres de l'autoroute A86, toute construction de logements est interdite.
Hébergement			
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			Sur le territoire de la commune de Noisy le Sec, l'artisanat et le commerce de détail de moins de 150 m ² sont autorisés uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique
Restauration			Sur le territoire de la commune de Noisy le Sec, la restauration de moins de 150 m ² est autorisée uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique.
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			Sur le territoire de la commune de Noisy le Sec, les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone et qu'ils ne constituent pas plus de 30 % de l'emprise au sol totale des bâtiments sur le terrain. Ces conditions ne s'appliquent pas aux entrepôts liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			

Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

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

Le nu de façade des constructions doit être implanté :

- à l'alignement des voies ou portions de voies situées dans les « linéaires commerciaux à protégés ou à créer », identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme,
- à l'alignement de l'ex-RN3 (ou rue de Paris),
- En retrait d'au moins 6 mètres vis-à-vis du domaine public autoroutier, au sein du secteur spécifique Port de Noisy identifié sur le plan de zonage,
- à l'alignement ou avec un retrait maximum de 5 mètres de l'alignement dans les autres cas,
- les décrochés et retraits partiels de façade, en implantation ou en élévation, sont toutefois autorisés à condition que les parties de façade concernées soient implantées en retrait d'un mètre minimum de l'alignement,
- les saillies édifiées en surplomb des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques sont autorisées. Ces saillies ne peuvent toutefois pas être situées à moins de 5,50 mètres au-dessus du sol,
- les saillies édifiées en surplomb des marges de recul sont autorisées.

c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales et en retrait des autres limites séparatives.

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

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

La distance séparant deux constructions non contiguës doit être moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.

e. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

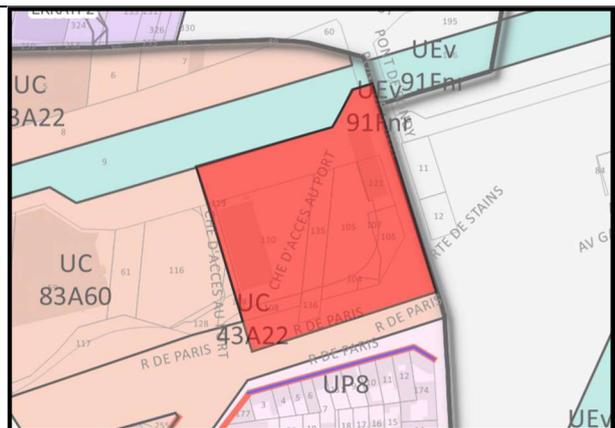
f. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 60 mètres.

g. Nature en ville

Une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope.

Zone UP « Gare L15 »



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

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			Sur le territoire de la commune de Noisy le Sec, l'artisanat et le commerce de détail de moins de 150 m ² sont autorisés uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique
Restauration			Sur le territoire de la commune de Noisy le Sec, la restauration de moins de 150 m ² est autorisée uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique.
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			Sur le territoire de la commune de Noisy le Sec, les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone et qu'ils ne constituent pas plus de 30 % de l'emprise au sol totale des bâtiments sur le terrain. Ces conditions ne s'appliquent pas aux entrepôts liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			

Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul avec une distance minimum d'un mètre.

c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales et en retrait des autres limites séparatives.

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

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 à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres

e. Emprise au sol des constructions

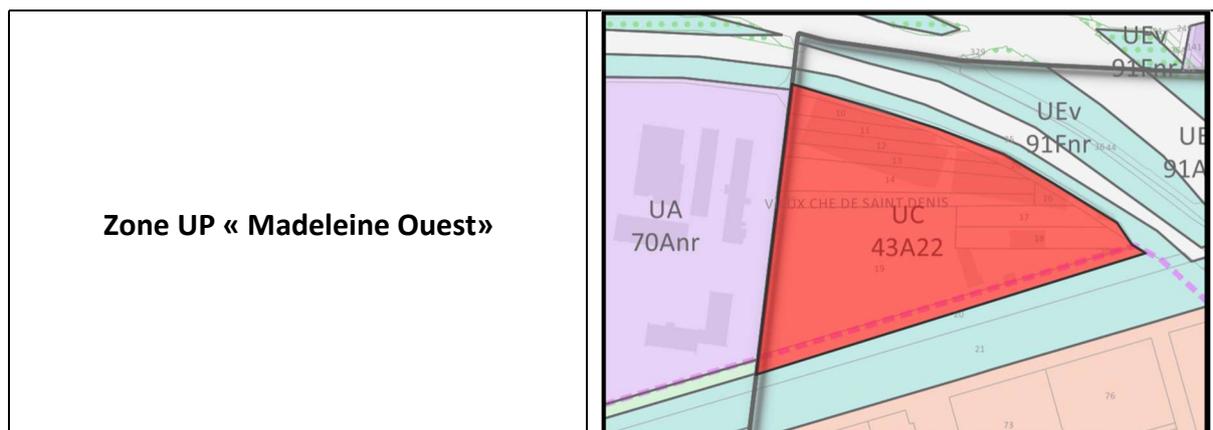
Il n'est pas fixé de règle.

f. Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

g. Nature en ville

Il n'est pas fixé de règle.



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

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			Sur le territoire de la commune de Noisy le Sec, l'artisanat et le commerce de détail de moins de 150 m ² sont autorisés uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique
Restauration			Sur le territoire de la commune de Noisy le Sec, la restauration de moins de 150 m ² est autorisée uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique.
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			Sur le territoire de la commune de Noisy le Sec, les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone et qu'ils ne constituent pas plus de 30 % de l'emprise au sol totale des bâtiments sur le terrain. Ces conditions ne s'appliquent pas aux entrepôts liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			

Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul avec une distance minimum de 1 mètre et une distance maximum de 5 mètres.

c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est libre (sur les limites séparatives ou en retrait).

En cas de retrait, la distance de retrait minimale doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction (H), diminuée de 3 mètres soit : $L \geq (H-3)/2$, avec un minimum de 4 mètres.

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 à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres

e. Emprise au sol des constructions

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

f. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 22 mètres maximum

Le nombre de niveau est limité à R+6 maximum.

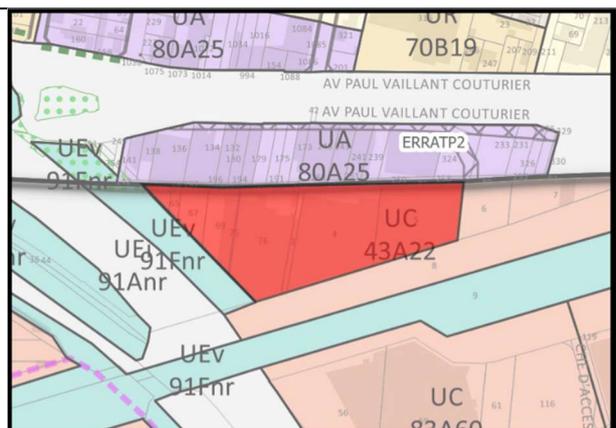
La hauteur ne doit pas excéder la distance, comptée horizontalement, entre tout point de la façade de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé ($L \geq H$),

g. Nature en ville

Une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre

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

Zone UP « Madeleine Est »



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

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			Sur le territoire de la commune de Noisy le Sec, l'artisanat et le commerce de détail de moins de 150 m ² sont autorisés uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique
Restauration			Sur le territoire de la commune de Noisy le Sec, la restauration de moins de 150 m ² est autorisée uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique.
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			Sur le territoire de la commune de Noisy le Sec, les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone et qu'ils ne constituent pas plus de 30 % de l'emprise au sol totale des bâtiments sur le terrain. Ces conditions ne s'appliquent pas aux entrepôts liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			

Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul avec une distance minimum de 1 mètre et une distance maximum de 5 mètres.

c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est libre (sur les limites séparatives ou en retrait).

En cas de retrait, la distance de retrait minimale doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction (H), diminuée de 3 mètres soit : $L \geq (H-3)/2$, avec un minimum de 4 mètres.

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 à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres

e. Emprise au sol des constructions

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

f. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 22 mètres maximum

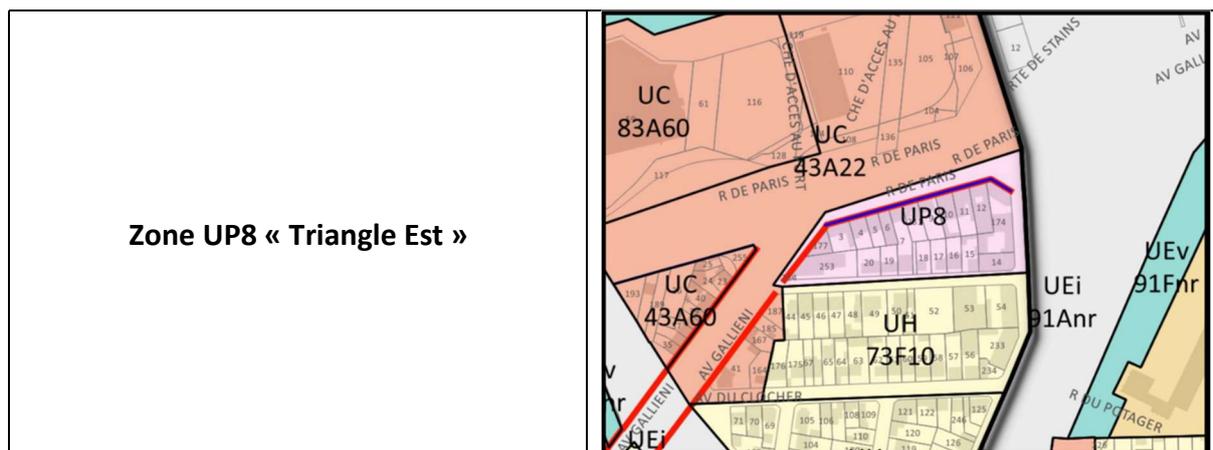
Le nombre de niveau est limité à R+6 maximum.

La hauteur ne doit pas excéder la distance, comptée horizontalement, entre tout point de la façade de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé ($L \geq H$),

g. Nature en ville

Une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre

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



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

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			Sur le territoire de la commune de Noisy le Sec, l'artisanat et le commerce de détail de moins de 150 m ² sont autorisés uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique
Restauration			Sur le territoire de la commune de Noisy le Sec, la restauration de moins de 150 m ² est autorisée uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique.
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			Sur le territoire de la commune de Noisy le Sec, les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone et qu'ils ne constituent pas plus de 30 % de l'emprise au sol totale des bâtiments sur le terrain. Ces conditions ne s'appliquent pas aux entrepôts liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			

Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul avec une distance minimum de 1 mètre et une distance maximum de 5 mètres.

c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales et en retrait des autres limites séparatives.

En cas de retrait, la distance de retrait minimale doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction (H), diminuée de 3 mètres soit : $L \geq (H-3)/2$, avec un minimum de 4 mètres.

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 à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres

e. Emprise au sol des constructions

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

f. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 22 mètres maximum

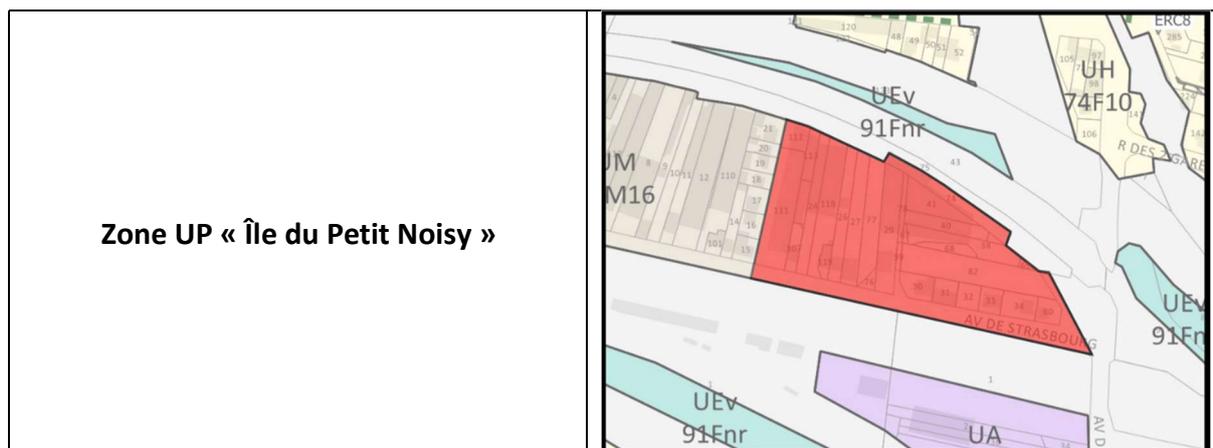
Le nombre de niveau est limité à R+6 maximum.

La hauteur ne doit pas excéder la distance, comptée horizontalement, entre tout point de la façade de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé ($L \geq H$),

g. Nature en ville

Une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre

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



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

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			Sur le territoire de la commune de Noisy le Sec, l'artisanat et le commerce de détail de moins de 150 m ² sont autorisés uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique
Restauration			Sur le territoire de la commune de Noisy le Sec, la restauration de moins de 150 m ² est autorisée uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique.
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			Sur le territoire de la commune de Noisy le Sec, les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone et qu'ils ne constituent pas plus de 30 % de l'emprise au sol totale des bâtiments sur le terrain. Ces conditions ne s'appliquent pas aux entrepôts liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			

Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul avec une distance minimum de 1 mètre.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales et en retrait des autres limites séparatives.

En cas de retrait, la distance de retrait minimale doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction (H), diminuée de 3 mètres soit : $L \geq (H-3)/2$, avec un minimum de 4 mètres.

c. 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 à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.

d. Emprise au sol des constructions

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

e. Hauteur des constructions

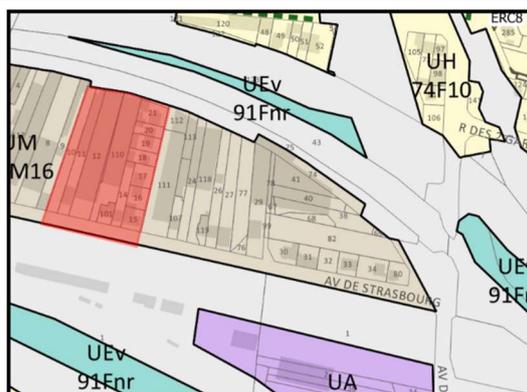
La hauteur des constructions est limitée à 32 mètres maximum.

f. Nature en ville

Une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre

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

Zone UP bis « Île du Petit Noisy »



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

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			Sur le territoire de la commune de Noisy le Sec, l'artisanat et le commerce de détail de moins de 150 m ² sont autorisés uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique
Restauration			Sur le territoire de la commune de Noisy le Sec, la restauration de moins de 150 m ² est autorisée uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique.
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			Sur le territoire de la commune de Noisy le Sec, les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone et qu'ils ne constituent pas plus de 30 % de l'emprise au sol totale des bâtiments sur le terrain. Ces conditions ne s'appliquent pas aux entrepôts liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			

Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul avec une distance minimum de 1 mètre.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales et en retrait des autres limites séparatives.

En cas de retrait, la distance de retrait minimale doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction (H), diminuée de 3 mètres soit : $L \geq (H-3)/2$, avec un minimum de 4 mètres.

c. 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 à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.

d. Emprise au sol des constructions

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

e. Hauteur des constructions

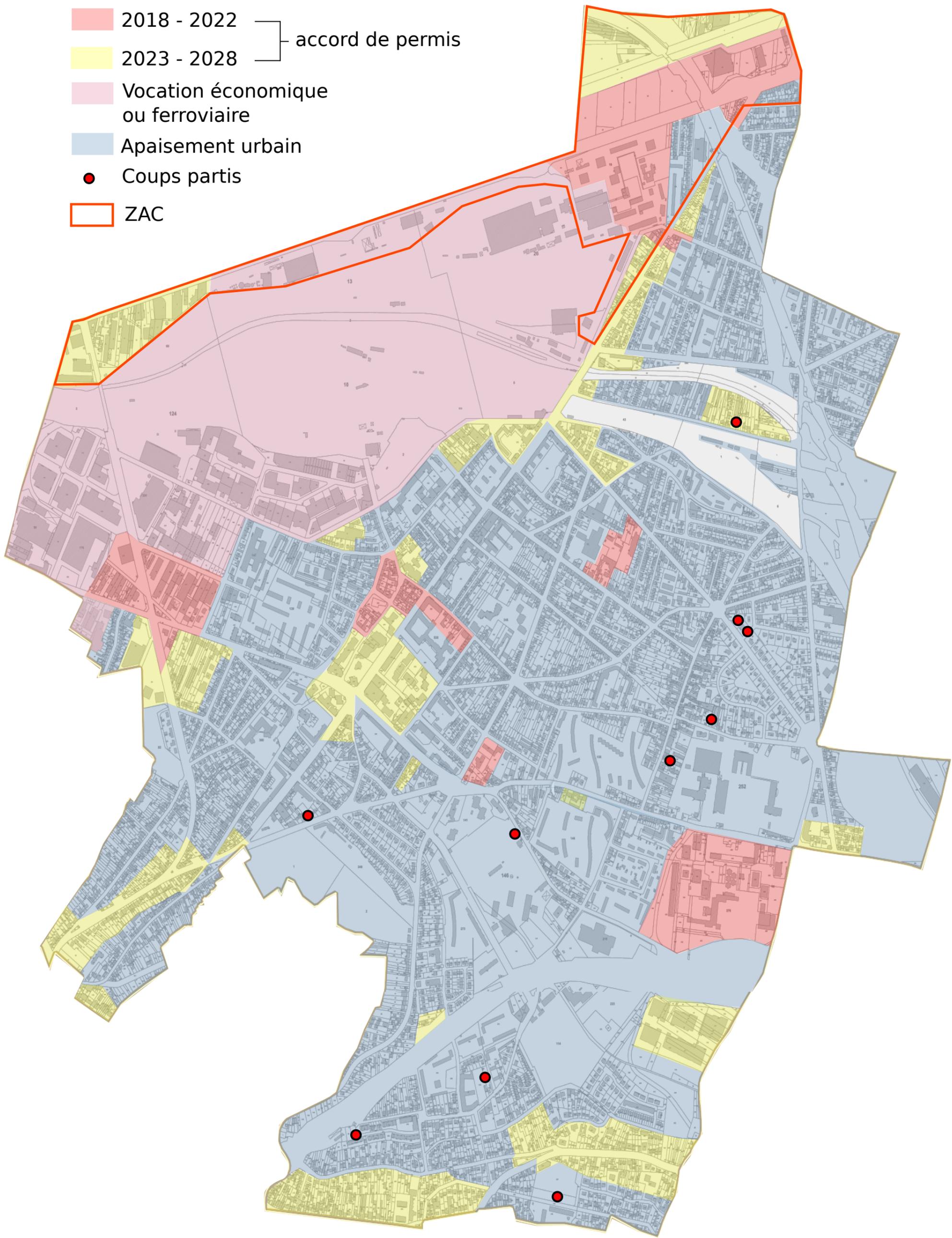
La hauteur des constructions est limitée à 16 mètres maximum.

f. Nature en ville

Une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre

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

- 2018 - 2022
- 2023 - 2028
- } accord de permis
- Vocation économique ou ferroviaire
- Apaisement urbain
- Coups partis
- ZAC



Cartographie du référentiel de développement urbain
Révision 4 - septembre 2019