

## Notice de présentation

Enquête publique relative au projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement Public Territorial d'Est Ensemble

Les textes applicables relatifs à l'élaboration et au contenu d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sont issus du Code de l'Urbanisme. Par l'enquête publique portant sur ce document d'urbanisme est régie par le Code de l'Environnement.

Maitre d'ouvrage : Etablissement Public Territorial Est Ensemble – Direction de l'Aménagement et des Déplacements – 100, avenue Gaston Roussel – 93232 Romainville cedex.

Le responsable du projet est Monsieur Gérard COSME, Président de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble.

### 1. Le contexte et l'objet de l'enquête

Le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la loi NOTRe a transféré la compétence relative aux plans locaux d'urbanisme aux Etablissements publics territoriaux (EPT). A cette date, Est Ensemble est devenue l'autorité compétente pour élaborer « de plein droit, en lieu et place des communes membres, un plan local d'urbanisme intercommunal, dans les conditions prévues aux articles L.141-10 à L141-17 du Code de l'urbanisme ».

Le Conseil de Territoire d'Est Ensemble a donc prescrit par délibération du 4 juillet 2017 (n°CT2017\_07\_04\_5) le lancement de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Cette élaboration vise à se conformer aux nouvelles obligations réglementaires et à réaffirmer la volonté du territoire de s'inscrire dans le nouveau paysage institutionnel de la métropole tout en conservant les spécificités communales.

### 2. Les enjeux du PLUi pour Est Ensemble

- **Garantir la capacité à agir en matière d'urbanisme**, toute nouvelle procédure de révision étant, depuis le 1er janvier 2016, conditionnée au lancement de la démarche d'élaboration du PLUi.
- **Affirmer un projet d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle territoriale partagé par les villes et Est Ensemble** et lui donner une portée réglementaire en s'appuyant sur les documents cadres déjà élaborés par Est Ensemble.
- **Passer de l'échelle communale à territoriale tout en préservant les identités communales** et poursuivre le processus de construction intercommunale et de mutualisation engagé par les villes et Est Ensemble.
- **Renforcer la capacité à défendre les intérêts du territoire Est Ensemble et des villes** en matière d'aménagement auprès des partenaires et contribuer à la stratégie métropolitaine

### 3. Les ambitions du PLUi

- **Révéler les richesses d'Est Ensemble en s'appuyant sur la dynamique des territoires dits « d'entraînement »** aux potentialités et aux spécificités distinctes : la Plaine de l'Ourcq organisée autour du canal de l'Ourcq, les Portes avec leurs Faubourgs et enfin, le Parc des Hauteurs situé sur le plateau et la Corniche des Forts ;
- **Respecter les identités des villes et des quartiers ;**
- **S'appuyer sur les ambitions de fabrique urbaine d'Est Ensemble**, pour construire une ville multifonctionnelle où l'habitat et les activités se côtoient pour assurer l'animation de la ville, l'accès aux emplois et aux services des habitants.
- **Lutter contre les fractures urbaines physiques, sociales et économiques ;**
- **Développer un urbanisme vecteur de transition écologique et favorable à la santé**
- **Développer la fabrique d'innovation d'Est Ensemble pour aménager « autrement »**
- **Faire rayonner le territoire dans la métropole**, agir en faveur du rééquilibrage des territoires et participer au développement métropolitain.

### 4. Les modalités de collaboration avec les communes mises en œuvre

L'élaboration du projet de PLUi s'est appuyé sur la co-construction et le mode projet favorisant la transversalité avec les communes. Une gouvernance spécifique a permis d'organiser différents temps de travail et de validation avec les élus et les techniciens des villes et d'Est Ensemble. Si certaines instances ont été rendues obligatoires par la loi, d'autres ont spécifiquement été créées pour porter le projet. L'enjeu du PLUi était de proposer une gouvernance permettant à tous les acteurs de la chaîne du projet d'être tenus informés du déroulement et du contenu du PLUi pour contribuer au mieux à son élaboration dans une logique de projet de territoire qui tienne compte des spécificités des villes. Dans ce cadre, différentes instances ont été organisées :

#### **Portage politique du projet :**

- **Le Comité des Maires** : Instance de coordination avec les villes mise en place dès la création d'Est Ensemble, le Comité des Maires a été l'instance de dialogue avec les Maires comme prévue par la loi NOTRe (conférence intercommunale des Maires). Le PLUi a été inscrit à l'ordre du jour du Comité des Maires à chaque étape clé du projet pour faire des points d'étapes et pour échanger sur des sujets nécessitant un arbitrage politique.  
Dates : 22.02.2017 (présentation de la démarche), 21.06.2017 (point d'étape et préparation du passage de la délibération de lancement de la procédure en Conseil de Territoire), 12.09.2018 (présentation des enjeux du diagnostic et préparation du débat sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en Conseil de Territoire), 03.04.2019 (point d'étape sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les grands principes du règlement/zonage), 15.05.2019 (préparation du passage de la délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi en Conseil de Territoire).
- **Le Bureau Territorial** : Instance de coordination entre Est Ensemble et les villes, le bureau de territoire a été l'instance de dialogue entre les maires, les vice-présidents et les conseillers délégués d'Est Ensemble. Le PLUi a été inscrit à l'ordre du jour des bureaux à chaque étape clé du

projet pour faire des points d'étape afin d'informer les élus du déroulement du projet, de valider les étapes d'élaboration du PLUi ainsi que la méthodologie de travail.

Dates : 10.01.2017 (présentation de la démarche), 21.06.2017 (préparation du passage de la délibération de lancement de la procédure en Conseil de Territoire), 25.01.2017 (présentation de la méthodologie de travail), 20.06.2018 (point d'étape sur la structure du PADD), 07.11.2018 (présentation des enjeux du diagnostic et préparation du débat sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en Conseil de Territoire), 10.04.2019 (point d'étape sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les grands principes du règlement/zonage), 15.05.2019 (préparation du passage de la délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi en Conseil de Territoire).

- **Les Conseils municipaux** : Les 9 communes du territoire ont débattues sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) lors de leur conseil municipal. Cela leur a permis de verser des contributions aux travaux du PLUi permettant de préciser certains objectifs du document.
- **Le Groupe de travail aménagement élus** : Présidé par le vice-président en charge de l'aménagement durable et réunissant les élus communaux à l'urbanisme et les Présidents des groupes politiques d'Est Ensemble, il s'est réuni à 7 reprises, la plupart du temps en amont des Comités des Maires et des Bureaux de Territoire, pour débattre de l'avancée du projet, valider des points de méthodologie et définir les orientations à soumettre à validation.

#### Portage technique du projet :

- **Les réunions entre la direction générale d'Est Ensemble et les directeurs généraux des services des villes du territoire** : Instance de coordination entre la direction générale d'Est Ensemble et l'ensemble des directeurs des services généraux des villes, cette instance s'est réunie à plusieurs reprises pour faire des points d'étape sur le projet ainsi que sur la méthodologie de travail, généralement en amont des Comités des Maires.
- **Les comités des directeurs d'Est Ensemble** : Instance de coordination qui a réuni l'ensemble des directeurs d'Est Ensemble pour faire des points d'étape sur le projet dans l'objectif d'intégrer au mieux les politiques publiques portées par les directions qui ont un lien avec le document d'urbanisme (direction de l'habitat et du renouvellement urbain, direction de l'économie, de l'attractivité et de l'innovation, direction de l'environnement et de l'écologie urbaine, direction de l'eau et l'assainissement, direction de l'emploi et de la cohésion sociale, direction des sports, direction de la culture, etc.)
- **Le groupe de travail aménagement et mutualisation** : Instance de coordination, le groupe de travail aménagement et mutualisation a réuni les directeurs de l'urbanisme et l'aménagement des villes et d'Est Ensemble, à plusieurs reprises, pour débattre de l'avancée du projet ainsi que de la méthodologie de travail, généralement en amont des groupes de travail aménagement élus.
- **Les rencontres spécifiques avec chaque ville** : Des rencontres individuelles ont été organisées aux étapes clés du projet (lancement de la procédure, Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement/zonage) permettant de faire des zooms spécifiques sur les enjeux communaux. Ces rencontres pouvaient être politiques, en présence du Maire (rencontre

individuelle avec chaque maire durant la période de novembre 2017 à février 2018), ou uniquement techniques, avec les services des villes (plusieurs rencontres tout au long de la procédure, en fonction des besoins).

- **L'Atelier PLUi** : Instance de travail technique, l'atelier PLUi a réuni les référents PLUi des villes pour porter collectivement et techniquement l'avancée du projet. Chaque commune a identifié un à deux référents PLUi pour participer activement à l'élaboration du projet. Tout au long de l'élaboration, ils ont participé aux instances de travail et ont permis d'identifier les compétences communales mobilisables en interne selon les thématiques abordées (instructeurs des droits des sols, direction de l'habitat, du développement économique etc.). Il est à noter que des référents PLUi ont également été identifiés au sein de la plupart des directions d'Est Ensemble pour garantir la transversalité en impliquant l'ensemble des directions concernées par l'élaboration du PLUi. Ces référents ont également été mobilisés, selon les thématiques, pour garantir la prise en compte des politiques publiques portées par Est Ensemble (Programme Local de l'Habitat, Plan Local des Déplacements, Schéma Trame Verte et Bleue, etc.). L'atelier PLUi s'est réuni une trentaine de fois tout au long de la procédure, notamment avec des temps de travail thématiques (énergie, prise en compte de la trame verte et bleue et patrimoine) lors du travail sur le règlement/zonage.
- **Labo PLUi** : Instance de travail technique et politique, le Labo PLUi a été un temps de travail et de production regroupant les élus et les techniciens d'Est Ensemble et de chaque commune. Les Labos rassemblaient les vice-présidents et conseillers délégués « Est Ensemble » concernés par le sujet traité dans le labo du jour, les Présidents de Groupes Politiques d'Est Ensemble, les adjoints à l'urbanisme des villes, ainsi que les techniciens d'Est Ensemble et des villes (référents PLUi présents dans les ateliers PLUi). Les Labos étaient des temps dédiés à la co-définition et à la co-construction des documents et non à la validation de documents déjà élaborés. Tout au long de la procédure, 7 Labos ont été organisés, certains s'étalant sur des journées complètes de travail.

Date : 04.05.2018 et 17.05.2018 (Labos PLUi 1 et 2 portant sur les enjeux du diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables), 27.09.2018, 19.10.2018 et 11.01.2019 (Labos PLUi 3, 4 et 5 portant sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation), 25.01.2019 et 19.02.2019 (Labos PLUi 6 et 7 portant sur le règlement et le zonage).

## **5. Les modalités de collaboration avec les personnes publiques associées ou consultées (PPA) mises en œuvre**

Tout au long de la procédure, Est Ensemble a associé environ 60 organismes au titre des Personnes Publiques Associées (PPA). Bien que l'association de certains organismes soit rendue obligatoire par loi (Etat, Région, Département, etc.), Est Ensemble a souhaité élargir cette association en intégrant à l'élaboration du document des acteurs majeurs du territoire tels que les aménageurs, la SNCF, la RATP ou l'Assistance Publique des Hôpitaux de Paris.

Deux réunions plénières des Personnes Publiques Associées ont été organisées :

- **10.10.2018** : Présentation des enjeux du diagnostic et des grandes orientations du Projet d'Aménagement et Développement Durables ;
- **05.04.2019** : Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation et des grands principes du cadre réglementaire.

En dehors de ces deux temps de réunions, Est Ensemble a rencontré individuellement certaines Personnes Publiques Associées dans le but d'avoir des instances de travail plus approfondies et

d'identifier les enjeux de chacun ainsi que les éléments nécessitant d'être travaillés conjointement. L'objectif était également de leur donner les clés de compréhension pour faciliter leur travail lors de la rédaction de leur avis, pendant la consultation des Personnes Publiques Associées, après l'arrêt du projet. Tout au long de la procédure, Est Ensemble a rencontré à plusieurs reprises : les services de l'Etat (DRIEA et DRIEE), le Conseil Régional d'Ile-de-France, le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis, les Etablissements Publics Territoriaux et villes limitrophes, la Métropole du Grand Paris et l'ANCA (Les amis naturalistes des coteaux d'Avron).

## **6. Les modalités de concertation avec les habitants mises en œuvre**

La démarche de concertation du PLUi a eu pour vocation de prendre en compte l'ensemble des expertises d'usage des populations du territoire (habitants, travailleurs, étudiants, etc.) pendant toute la durée de l'élaboration du projet pour répondre au mieux aux besoins et aux enjeux auxquels sont confrontés les territoires. Pour ce faire, un processus de concertation a été mis en œuvre pour permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet, d'exprimer leurs attentes et besoins et de formuler des observations et des propositions concernant l'aménagement du territoire d'Est Ensemble.

### Les objectifs de la concertation :

- Informer la population ;
- Enrichir le PLUi par l'expertise d'usage des habitants et des acteurs ;
- Eclairer le choix des techniciens et des élus.

Une première phase de concertation autour du diagnostic et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a eu lieu de **juillet 2017 à novembre 2018**, afin d'enrichir le diagnostic et d'alimenter l'élaboration du PADD. La deuxième phase de concertation s'est déroulée de **décembre 2018 à mai 2019** et a permis d'enrichir la traduction de ces objectifs en Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et en règles d'urbanisme (règlement et zonage).

De manière générale, les retours des participants ont été positifs et constructifs tout au long du processus, avec un souhait d'attention particulière sur les points suivants :

- le rythme de construction sur certains secteurs du territoire ;
- la densification, notamment dans certains tissus pavillonnaires et certains tissus urbains en dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) et à proximité des transports collectifs ;
- le besoin d'espaces verts supplémentaires sur certaines parties du territoire ;
- la nécessité de l'arrivée rapide des nouveaux projets de transports collectifs ;
- le besoin de renforcement de l'offre en équipements publics.

Modalités de concertation indiquées dans la délibération de lancement	Modalités de concertation mises en œuvre
Création d'une <b>page internet Est Ensemble dédiée</b> aux informations concernant le PLUi et relayée sur les sites internet des communes permettant de fournir au public une information claire et continue sur l'élaboration du PLUi	Publication d'articles sur le site internet d'Est Ensemble et sur les sites internet des villes
Articles publiés dans <b>les bulletins d'informations</b> des communes et d'Est Ensemble	Publication d'articles dans le journal d'Est Ensemble et dans les journaux communaux
<b>Mention dans les bulletins municipaux</b> de la délibération de l'élaboration de PLUi ainsi que des modalités de concertation	Mention dans les bulletins municipaux et sur les sites internet d'Est Ensemble et des villes de la délibération de l'élaboration de PLUi ainsi que des modalités de concertation
<b>Expositions temporaires</b> sur l'élaboration du PLUi (mairies et Est Ensemble)	Expositions dans les mairies et à l'hôtel de territoire d'Est Ensemble
<b>Plaquettes d'informations</b>	1 plaquette de communication synthétisant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
<b>Dossiers de concertation</b> actualisés à l'issue des phases clés de l'élaboration du PLUi (définition des orientations du PADD, traduction règlementaire) consultables au sein des mairies et au siège d'Est Ensemble pour recueillir les observations et les propositions des habitants	Dossier de concertation disponible dans les mairies et à l'hôtel de territoire
<b>Réunions publiques</b> réparties sur l'ensemble du territoire permettant de diffuser largement les informations en incitant les habitants à se mouvoir au sein du territoire d'Est Ensemble	<b>9 réunions publiques</b> : 1 Réunion publique de lancement du PLUi, 1 Réunion publique de restitution de la 1 <sup>ère</sup> phase de concertation, 1 réunion publique de présentation du PADD, 3 réunions publiques sur les Orientations d'Aménagement et de Développement Durables, 1 réunion publique sur les grands principes du règlement / zonages, 2 réunions communales spécifiques (Bagnole et Noisy-le-Sec) ;
Sollicitation du <b>conseil de développement</b> (CODEV)	Le CODEV n'était pas encore installé pendant la période d'élaboration du PLUi. Les membres du CODEV seront éventuellement sollicités pour faire une contribution dans le cadre de l'enquête publique.
<b>Ateliers thématiques</b>	<b>7 ateliers de concertation</b> : 3 ateliers de concertation sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, 1 petit déjeuner avec les acteurs du développement économique, 3 ateliers de concertation OAP et règlement
<b>Plateforme de contributions sur le site internet d'Est Ensemble et des villes</b>	Création d'une adresse mail ( <a href="mailto:plui@est-ensemble.fr">plui@est-ensemble.fr</a> ) et indication de cette adresse dans toutes les supports de communication (internet, papier,...)
Modalités de concertations non prévues dans la délibération de lancement	
Questionnaire sur le diagnostic du territoire 8 cafés PLUi Communiqués de presses Affiches communiquant des temps de concertations Flyers Utilisation des réseaux sociaux (page Facebook Est Ensemble)	

## **7. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Le PADD est la clé de voûte du PLUi, il expose un projet politique répondant aux besoins et aux enjeux du territoire en tenant compte du contexte environnant.

Aux termes de l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD :

- définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble du territoire ;
- fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le projet du PADD s'articule autour de trois grands axes :

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

Cet axe aborde la manière de développer et d'aménager de façon qualitative ce territoire situé au cœur du Grand Paris. Il est structuré autour de ces grandes orientations :

- Affirmer les mixités fonctionnelles et les diversités des formes d'habitat ;
- Cultiver une identité économique équilibrée et diversifiée ;
- Intégrer la nature en ville et la biodiversité dans la conception urbaine et l'aménagement pour renforcer la résilience du territoire ;
- Favoriser à court et moyen termes l'amélioration et la création de transports collectifs ;
- Valoriser et développer les qualités architecturales, paysagères et urbaines dans les projets.

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

Cet axe vise à exprimer la manière dont le territoire entend répondre aux besoins de ses habitants et usagers, dans un objectif de renforcement de la qualité de vie. Il est structuré autour de ces grandes orientations :

- Répondre qualitativement aux besoins des populations et favoriser leurs mixités ;
- Rapprocher la formation et l'emploi ;
- Agir pour un environnement vecteur de santé publique ;
- Développer et diversifier les moyens de se déplacer ;
- Valoriser les pratiques et initiatives citoyennes dans les usages et l'évolution du territoire.

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

Cet axe définit les orientations permettant la mise en valeur d'un riche patrimoine bâti, naturel et paysager, mais aussi social, économique et culturel, pour permettre des mutations qualitatives et innovantes, dans un contexte de dérèglement climatique, et avec le souhait de respecter les identités du territoire. Il est structuré autour de ces grandes orientations :

- Maîtriser l'évolution du territoire ;
- Favoriser et initier l'innovation et l'expérimentation sur le territoire ;
- Rendre le territoire résilient face au dérèglement climatique ;

- Réduire l'impact des coupures urbaines et améliorer les espaces déqualifiés du territoire ;
- Valoriser le patrimoine existant et l'histoire du territoire.

Ce document a reçu un avis favorable du Comité des Maires d'Est Ensemble le 12 septembre 2018. Il a également fait l'objet d'un débat au sein du conseil de territoire du 20 novembre 2018 (CT2018-11-20-9) et dans les 9 Conseils Municipaux :

- Bagnole le 15 novembre 2018 ;
- Bobigny le 21 novembre 2018 ;
- Bondy le 4 octobre 2018 ;
- Le Pré Saint-Gervais le 15 octobre 2018 ;
- Les Lilas le 26 septembre 2018 ;
- Montreuil le 7 novembre 2018 ;
- Noisy-le-Sec le 22 novembre 2018 ;
- Pantin le 18 octobre 2018 ;
- Romainville le 7 novembre 2018 ;

## 8. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Les OAP visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné dans le but d'améliorer et d'accompagner son évolution. Contrairement aux règles présentes dans le règlement/zonage, qui doivent être obligatoirement respectées, les OAP permettent de cadrer les opérations futures sans figer leur contenu définitif, permettant ainsi de développer un urbanisme négocié.

Le PLUi comprend 3 types d'OAP :

Les OAP thématiques : Elles précisent, pour chaque thématique, les politiques publiques à l'échelle du territoire d'Est Ensemble :

- **Organisation urbaine, grands projets et temporalités ;**
- **Habitat** (Mixité sociale et diversification de l'offre de logement / Qualité de l'habitat) ;
- **Economie et commerces** (Dynamique des espaces économiques / Organisation de l'armature commerciale) ;
- **Environnement** (Biodiversité, nature et eau en ville / Santé, risques et nuisances / Energie et climat) ;
- **Mobilités** (Liaisons et mobilités actives) ;
- **Patrimoine et Paysage** (Protection et valorisation du patrimoine / Prise en compte et mise en valeur des paysages).

Les OAP « des grands territoires d'entraînement » : Si certaines questions liées à l'aménagement sont transversales à tout le territoire d'Est Ensemble, il existe des spécificités sur les trois territoires dits d'entraînements qui se distinguent par un héritage et une dynamique d'urbanisation différenciée. Ainsi, 3 OAP territoriales ont été créées dans le but de préciser la stratégie de développement de chacun de ces territoires et de faire le lien entre les OAP sectorielles :

- **le Faubourg** (frange ouest du territoire, en lien avec Paris) ;
- **la Plaine de l'Ourcq** (s'articulant autour du canal de l'Ourcq et de ses environs)
- **le Parc des Hauteurs** (situé sur le plateau de Romainville et caractérisé par un chapelet d'espaces verts à connecter et à valoriser).

Les OAP sectorielles : Elles précisent, sur des secteurs de projet bien identifiés, l'aménagement souhaité et le programme retenu. Le PLUi comprend :

- **7 OAP intercommunales** (Faubourg-Fraternité-Coutures, La Folie, La Noue Malassis, Pont de Bondy, Prolongement ligne 11, Raymond Queneau, Serge Gainsbourg).
- **16 OAP communales** (Bagnolet : Cœur de ville de Bagnolet, Bobigny : Hypercentre de Bobigny, Bondy : Canal/Avenue Gallieni, Gare de Bondy, Le Pré Saint-Gervais : 32 Stalingrad, Busso, Nodier, Ilot de l'Eglise, la Porte du Pré Saint-Gervais, Les Lilas : Fort de Romainville aux Lilas, Montreuil : Boissière, Croix de Chavaux, Morillon, Murs à pêches, Noisy-le-Sec : Gabriel Péri, Plaine Ouest).

## 9. Le plan de zonage et le règlement

Etant donné le grand nombre de zones et de secteurs différents présents dans les PLU communaux, le projet de règlement du PLUi prévoit une structure commune à l'ensemble des 9 villes à travers des zones définies pour l'ensemble du territoire. Toutefois, pour garantir et préserver les spécificités communales, un système d'indices est utilisé, sur la plupart des zones U, pour indiquer les règles qui s'appliquent sur les différents secteurs identifiés. Chaque nom de zone est ainsi composé d'une suite de chiffre et de lettres, qui correspondent à 5 indices différents, permettant de s'adapter au contexte et aux souhaits d'évolution de chaque partie du territoire. Chaque chiffre (ou ensemble de chiffres) et chaque lettre (ou ensemble de lettres) correspond à une règle que l'on retrouve dans le règlement.

Ainsi, les indices précisent :

- le nom de la zone (deux premières lettres) ;
- la règle d'alignement qui s'applique (premier chiffre) ;
- la règle d'implantation sur les limites séparatives et les règles de retrait (deuxième chiffre) ;
- les règles d'emprise au sol, de pleine terre et de coefficient de biotope (troisième lettre) ;
- la hauteur (deux derniers chiffres).

Par exemple, 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** : possibilité d'implantation à l'alignement ou en retrait, avec un minimum de 3 mètres par rapport aux voies,
- **4** : possibilité d'implantation sur les limites séparatives ou en retrait, avec des règles différenciées en fonction du fait que la façade comporte un ou des éléments créant des vues (distance minimale de  $L=H/2$  et 6 mètres minimum) ou non (distance minimale de  $L=H/4$  et 3 mètres minimum), et implantation obligatoirement en retrait de la limite du fond de parcelle (règles de distance identiques) + règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain avec différenciation en fonction du fait que la façade comporte un ou des éléments créant des vues (distance minimale de  $L=H/2$  et 8 mètres minimum) ou non (distance minimale de  $L=H/4$  et 6 mètres minimum)
- **A** : emprise au sol maximum de 80 % + coefficient de pleine terre minimum de 15 % + coefficient de biotope minimum de 20 % (les coefficients de pleine et de biotope sont cumulatifs),
- **16** : hauteur autorisée jusqu'à 16 mètres et R+4 maximum.

Concernant le zonage, différents types de zones (générales, spécifiques, agricoles et naturelles) ont été définis, complétés par un certain nombre d'inscriptions graphiques concernant le patrimoine bâti, la protection et la confortation des espaces naturels, la mixité fonctionnelle et la mixité sociale :

### ZONES GÉNÉRALES :

**Centralité (zone UC) :** Elle 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

**Mixte (zone UM) :** Elle 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.

**Résidentiel d'habitat collectif (zone UR) :** Elle délimite les quartiers résidentiels à dominante collectif. 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

**Habitat pavillonnaire (zone UH) :** Elle 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

**Projets spécifiques (zone UP) :** Elle regroupe l'ensemble des secteurs faisant l'objet de grands projets urbains lancés antérieurement à l'élaboration du PLUi et qui comportait des règles spécifiques qui ne sont pas réinterrogées par le nouveau document d'urbanisme, ceci dans le but de permettre la réalisation effective de ces projets. Ces zones UP sont les seules zones urbaines ne faisant pas l'objet d'un système d'indices.

### ZONES SPÉCIFIQUES :

**Equipements (zone UE) :** Elle 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 (Espaces verts urbains) qui comprend des espaces verts inscrits au sein du tissu urbain, ainsi que 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.

**Activités économiques (zone UA) :** Elle 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.

### ZONES AGRICOLES ET NATURELLES :

**Agricole (zone A) :** Elle 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.

**Naturelle (zone N) :** Elle 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.
- Un sous-secteur N2 concernant l'aménagement d'une partie de l'Ile-de-Loisirs de la Corniche des Forts.

#### Objectifs :

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

## **INSCRIPTIONS GRAPHIQUES**

### **Le patrimoine bâti**

Les éléments patrimoniaux repérés ont été identifiés sur le plan de zonage et classés en 4 catégories :

1. Eléments de patrimoine ponctuels (patrimoine emblématique (protection stricte), patrimoine remarquable (protection forte), patrimoine représentatif (repérage sans protection)) ;
2. Ensembles patrimoniaux ;
3. Linéaires de rues anciennes ;
4. Sentes ;
5. Murs (murs à pêches).

Ces éléments sont directement issus des Plans Locaux d'Urbanisme communaux et des dernières procédures de modification menées sur ce sujet. Dans le cadre de la présente procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, il a été à ce stade fait le choix de maintenir ces niveaux de protection et dans un second temps, lors d'une prochaine procédure de modification du PLUi, d'enrichir ce volet par un travail approfondi de manière identique sur l'ensemble du territoire.

### **La protection et la confortation des espaces naturels**

Différents types de protections ont été repérés et identifiés sur le plan de zonage :

1. Les espaces paysagers protégés boisés ;
2. Les espaces paysagers protégés ;
3. Les espaces paysagers protégés mare et zone humide ;
4. Les espaces paysagers protégés des grandes résidences ;
5. Les espaces cultivés et jardins partagés ;
6. Les arbres remarquables ;
7. Les alignements d'arbres à préserver ;
8. Les alignements d'arbres à créer.

Ces éléments sont issus des Plans Locaux d'Urbanisme communaux et ont été enrichis dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Cependant, l'objectif sera également de poursuivre l'enrichissement de ces protections lors d'une prochaine procédure de modification du PLUi.

De plus, sur cette thématique, dans le règlement, les règles d'emprise au sol, de pleine terre et de coefficient de biotope sont liées. Ainsi, pour l'ensemble des projets et quelle que soit l'emprise au sol autorisée, un minimum d'espaces végétalisés, comprenant un minimum de pleine terre par terrain, est obligatoire, sachant que sur le territoire, il n'existe quasiment pas de secteur où les pourcentages descendent en-dessous de 35% (espaces végétalisés) et 15% (pleine terre), à l'échelle de la parcelle.

### **La mixité fonctionnelle**

Pour garantir une mixité fonctionnelle dans certains secteurs, des linéaires et des périmètres ont été identifiés sur le plan de zonage :

- Linéaires commerciaux à protéger ou à créer ;
- Linéaires actifs à protéger ou à créer ;
- Linéaires où le commerce et les activités de services sont autorisés en rez-de-chaussée sur rue ;
- Périmètres commerciaux.

## **La mixité sociale**

Des règles générales de mixité sociale sont appliquées sur les communes limitrophes de Paris qui connaissent une forte pression foncière. Selon les zones, un pourcentage de logements sociaux est obligatoire à partir d'un seuil défini (nombre de logement ou surface constructible).

## **9. Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage d'assainissement et d'eaux pluviales**

En accord avec la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 et son décret d'application du 3 juin 1994, le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) précise dans ces articles L.2224-8 à L.2224-10 les obligations des communes en matière de délimitation des zones d'assainissement.

Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique (Article L.2224-10 du CGCT) :

- 1) « les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.
- 2) les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.
- 3) les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- 4) les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. »

L'article R.2224-7 du CGCT qui reprend les termes du décret du 3 juin 1994 indique que « peuvent être placées en zones d'assainissement non collectif les parties du territoire d'une commune dans lesquelles l'installation d'un système de collecte des eaux usées ne se justifie pas, soit parce qu'elle ne présente pas d'intérêt pour l'environnement et la salubrité publique, soit parce que son coût serait excessif ».

Les articles L. 151-24 et R. 151-43 et R. 151-49 du Code de l'urbanisme prévoient que le règlement du PLUi peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du CGCT concernant l'assainissement et les eaux pluviales. Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Est Ensemble prévoit d'intégrer ces dispositions, pour valoir zonage d'assainissement et d'eaux pluviales.

## **Zones du territoire d'Est Ensemble relevant de l'assainissement collectif et de l'assainissement non collectif**

Le zonage d'assainissement collectif et non collectif consiste à déterminer :

- Les zones d'assainissement collectif où la collectivité est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;

- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où la collectivité est tenue d'assurer le contrôle de ces installations et, si elle le décide, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;

Le Territoire d'Est Ensemble, pleinement urbanisé, se trouve intégralement desservi par un réseau de collecte d'eaux usées ou unitaire de l'agglomération d'assainissement PARIS – ZONE CENTRALE.

Il convient donc que tout nouvel aménagement soit raccordé au réseau existant et que les établissements actuellement non connectés au réseau d'eaux usées fassent l'objet d'un projet de raccordement.

L'article L1331-1 du Code de la santé publique précise : « Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte ».

Ainsi, l'intégralité du Territoire d'Est Ensemble est classée en zone d'assainissement collectif. Toutes les constructions produisant des eaux usées domestiques doivent être raccordées au réseau d'assainissement.

A titre exceptionnel, les habitations qui sont techniquement difficiles à raccorder à un réseau d'assainissement pourront faire l'objet de dérogations. Celles-ci devront alors disposer d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation et aux règles techniques en vigueur.

### **Mesures visant à limiter l'impact de l'urbanisation sur l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux pluviales**

L'urbanisation a des impacts majeurs sur l'imperméabilisation des sols, l'écoulement du ruissellement et des eaux pluviales. Ceci a des conséquences sur le risque d'inondation du Territoire par ruissellement et débordement des réseaux et la préservation des milieux humides, récepteurs du système d'assainissement.

Afin de limiter les impacts négatifs de l'urbanisation sur le cycle de l'eau, et d'améliorer les conditions actuelles de gestion des eaux pluviales dans le cadre du renouvellement urbain d'Est Ensemble, les principes directeurs suivants ont été définis :

- Limiter l'imperméabilisation des sols et développer la nature en ville
- Gérer autant que possible les eaux pluviales à la source
- Valoriser la présence de l'eau de pluie en ville pour fiabiliser et pérenniser les dispositifs de gestion des eaux pluviales

Ces différents objectifs trouvent leur traduction dans les différentes pièces du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, et notamment au sein du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## 10. La suite de la procédure d'élaboration du PLUi

La délibération pour l'approbation du bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLUi a été approuvée au Conseil de Territoire du 28 mai 2019.

Suite à cela, le projet de PLUi a été soumis à l'avis des instances suivantes :

- les Personnes Publiques Associées ainsi que les 9 communes membres d'Est Ensemble, qui disposaient d'une période de 3 mois pour formuler leurs avis,
- l'Autorité Environnementale (projet soumis à évaluation environnementale par le fait de la présence de zone Natura 2000 sur le territoire), qui a disposé également de la même période de 3 mois pour formuler son avis,
- la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (projet comportant des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) au sein de certaines zones A et N du territoire), qui s'est réunie le jeudi 12 septembre 2019 pour échanger sur le projet de PLUi et formuler son avis.

Du lundi 7 octobre inclus au jeudi 7 novembre inclus, le projet de PLUi fait l'objet d'une enquête publique, phase très importante de son processus d'élaboration. Durant cette période, une réunion publique se tiendra le jeudi 24 octobre 2019 à 19h30, dans la salle du bureau de l'Hôtel de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble, au 100 avenue Gaston Roussel, 93230 Romainville.

Le dossier d'enquête publique sera identique au document arrêté au Conseil de Territoire du 28 mai 2019, complété uniquement des différents avis reçus.

L'enquête publique est ainsi le moment privilégié au cours duquel le public peut faire ses observations, demandes ou propositions, par rapport au projet de PLUi non encore approuvé, de manière à faire évoluer le projet. Une autorité indépendante et neutre est présente pour recevoir ces observations et formuler un avis : la commission d'enquête.

Ainsi, durant cette enquête publique, le public pourra faire part d'observations, demandes et propositions, soit sur des registres d'enquête, soit directement auprès du Président de la commission d'enquête ou d'un des membres de ladite commission.

Cette enquête publique est également relative au projet de zonages « assainissement » et « eaux pluviales » de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble, le projet de PLUi valant zonages « assainissement » et « eaux pluviales » également.

A l'issue de l'enquête publique, la commission d'enquête rendra son rapport et ses conclusions motivées, éventuellement assorties de réserves ou de recommandations.

A la lumière de ce rapport et de cet avis motivé de la commission d'enquête, des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble examinera l'ensemble des demandes, propositions et observations formulées.

Le Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble sera ensuite appelé à approuver le projet de PLUi, en décidant éventuellement d'y apporter les modifications qu'il estime nécessaires ou opportunes pour tenir compte des avis émis, des observations, demandes ou propositions formulées lors de l'enquête publique et du rapport et de l'avis motivé de la commission d'enquête (avec justification de la prise en compte ou non des éléments). Cette approbation aura lieu à priori en début d'année 2020.