

PLUi
MODIFICATION N°2

Dossier de concertation **Modification n°2 du PLUi d'Est Ensemble**

Concertation préalable
du 9 mai au 4 juillet 2022



**Est
Ensemble**
Grand Paris

**Pour le climat
et la justice sociale!**





Sommaire

Edito.....	5
Chiffres clés.....	7
Comprendre le PLUi - définition et grandes orientations.....	9
Modification n°2 - explication de la procédure et modalité de concertation.....	17
Axe 1 - Répondre au défi climatique.....	21
Axe 2 - Poursuivre la transition énergétique.....	25
Axe 3 - Habiter Est Ensemble.....	29
Axe 4 - Maintenir la dynamique économique.....	33
Axe 5 - Préserver la cohérence urbaine.....	37
Axe 6 - Mettre en œuvre les projets urbains.....	41





Edito

Le PLUi en quelques mots

© Est Ensemble / Gaël Kerbool



Patrice Bessac,
Président d'Est Ensemble,
Maire de Montreuil

Fruit de deux années de concertation et de travail avec chacune des 9 communes du territoire, le premier Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Est Ensemble dessine une vision partagée de notre territoire et de son avenir, respectueuse des identités et des évolutions de chaque ville.

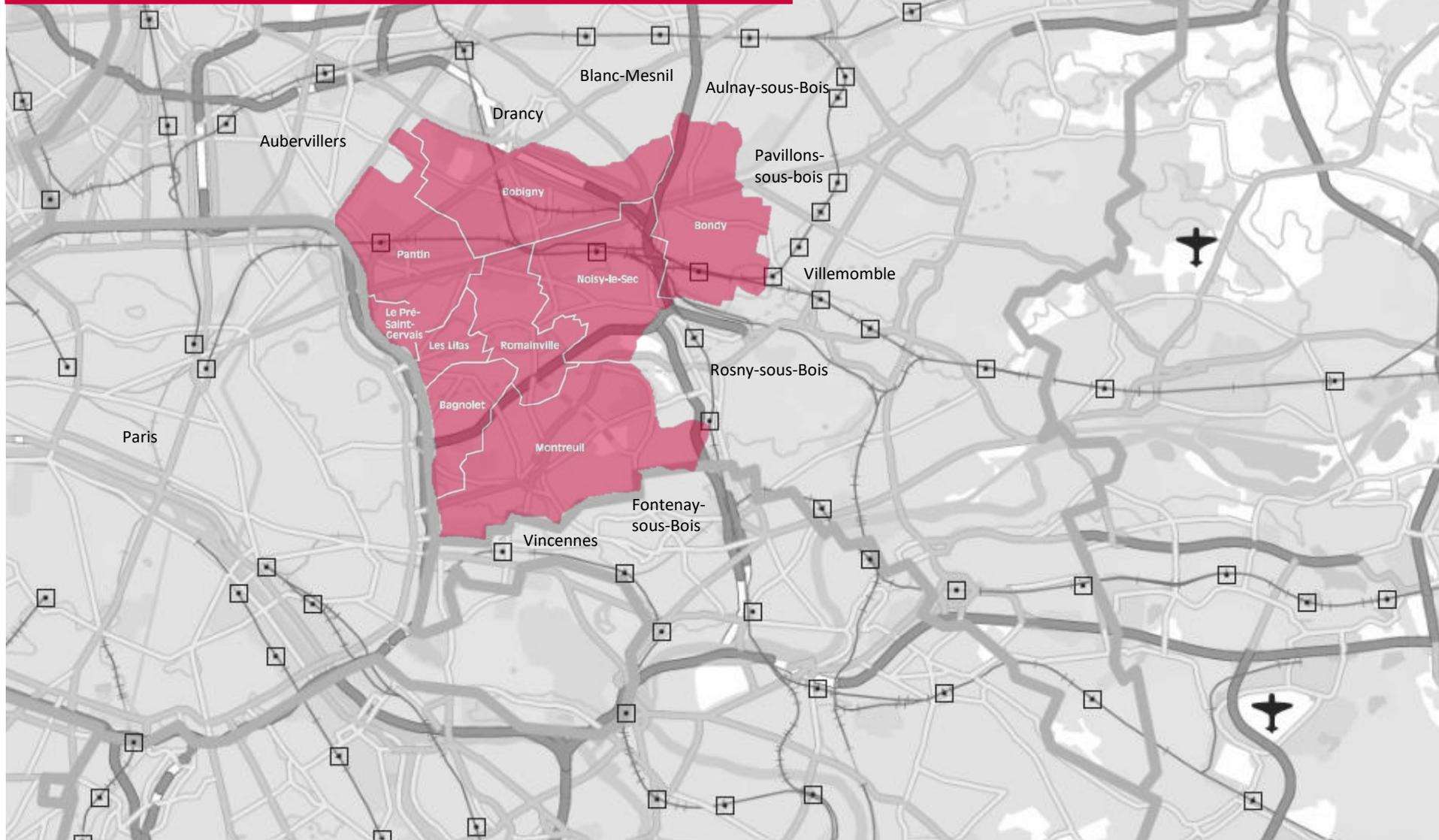
Des ambitions - environnementales et sociales - fortes y ont été inscrites et un projet stratégique, en lien avec les territoires voisins défini : requalification des portes et de leurs abords en lien avec Paris, reconquête du canal, connexion des grands espaces verts entre eux, avec l'objectif d'améliorer structurellement la vie quotidienne des 420 000 habitants du territoire, et de protéger celles et ceux d'entre nous qui vivent dans les quartiers les plus en difficulté.

Ces grandes orientations, le nouvel exécutif d'Est Ensemble les partage, mais l'approfondissement de la crise sociale et environnementale et les risques nouveaux qu'elles font peser à court terme sur nos concitoyen.ne.s nous obligent à aller encore plus loin. Ce PLUI, en lien étroit avec les nouvelles équipes municipales, évoluera donc dans les prochains mois.

Nous portons, ensemble, l'ambition commune d'un modèle de développement urbain inédit au service de tou(te)s. Notre PLUI doit en être la traduction concrète - protecteur et innovant - pour définir et accompagner la transformation en cours de notre territoire avec comme seule boussole, l'intérêt général et la qualité de vie de nos concitoyen.ne.s confrontés à une crise sans précédent.



PLAN DE SITUATION D'EST ENSEMBLE



1

Etablissement
Public Territorial

3

Territoires d'entraînement

La Plaine de l'Ourcq, Le Parc des
Hauteurs et Le Faubourg

9

Communes

431 444

Habitants (données 2019 disponibles au 1^{er} janvier 2022) soit +6,9%
d'augmentation depuis 2013 (en moyenne +4 612 habitants par an)



@Séquano Aménagement/Nicolas Cardin



@Est Ensemble

166 513

Emplois en 2018 soit
+2,6% depuis 2013

187 499

Logements en 2018 soit
+7,7% depuis 2013

Dont

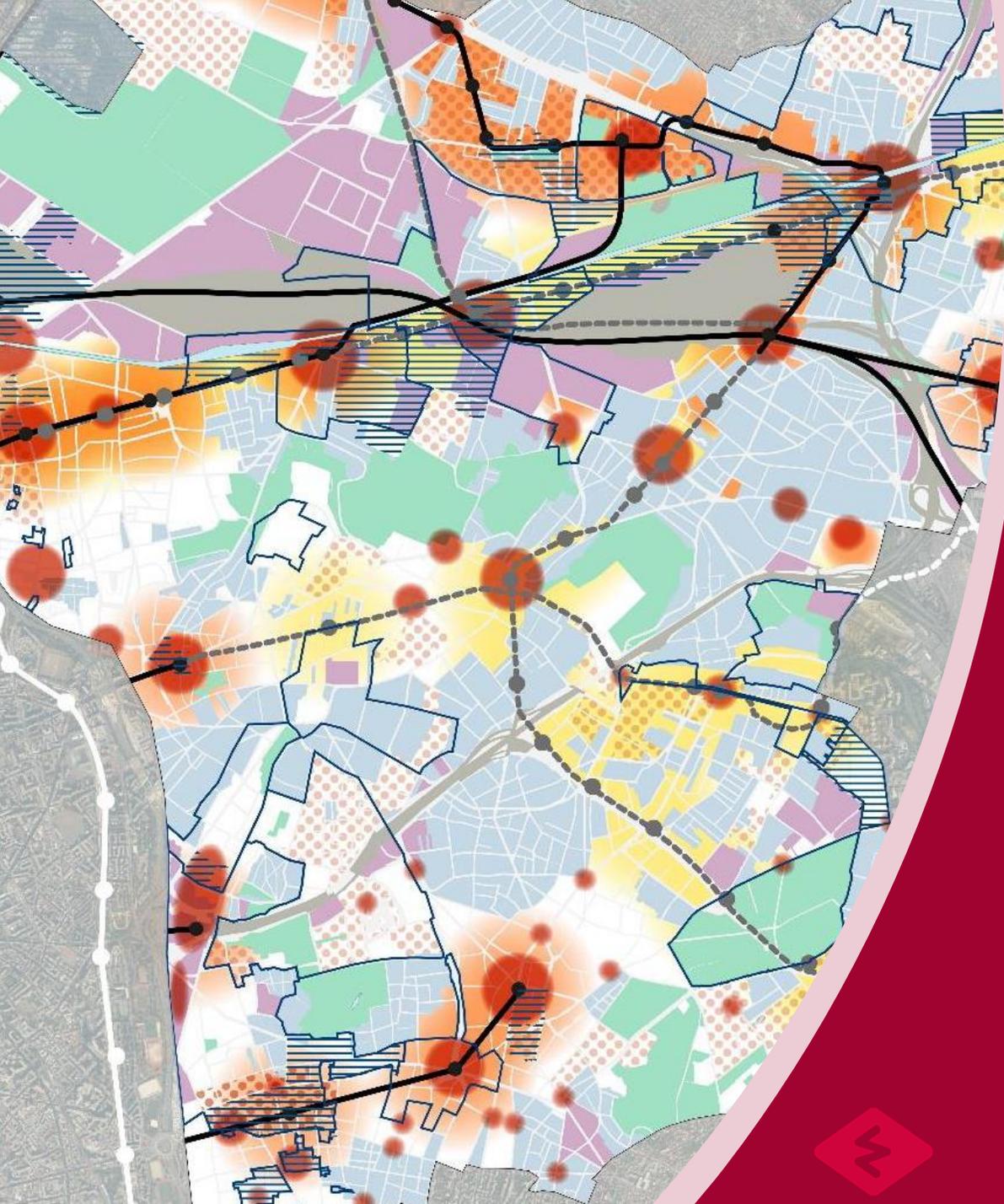
3 920 hectares

174 300

Résidences principales







Comprendre le PLUi

Définitions et grandes orientations



Le PLUi approuvé en février 2020

Qu'est-ce qu'un PLUi ?

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document d'urbanisme qui permet de définir une vision partagée du territoire pour les quinze prochaines années. Il permet de fixer des orientations stratégiques sur des thématiques qui concernent le quotidien des habitants et des usagers, et de définir des règles de construction.

Pourquoi le PLUi ?

Est Ensemble a élaboré son PLUi pour définir son développement dans l'objectif de construire un territoire cohérent, attractif et résilient qui réponde aux besoins des habitants et des usagers en s'affranchissant des limites communales.

Les ambitions du PLUi pour Est Ensemble



Révéler les richesses d'Est Ensemble



Respecter les identités des villes et des quartiers



Construire une ville multifonctionnelle entre habitat et activités pour assurer l'animation urbaine, 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



Aménager autrement



Participer au développement métropolitain



Les documents composant le PLUi



Un **rapport de présentation** avec un **diagnostic**



Un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**



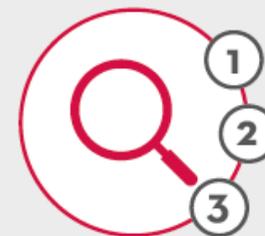
Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**



Un **plan de zonage**



Un **règlement** spécifique à chaque zone



Un **état initial de l'environnement** et une **évaluation environnementale**



Annexes

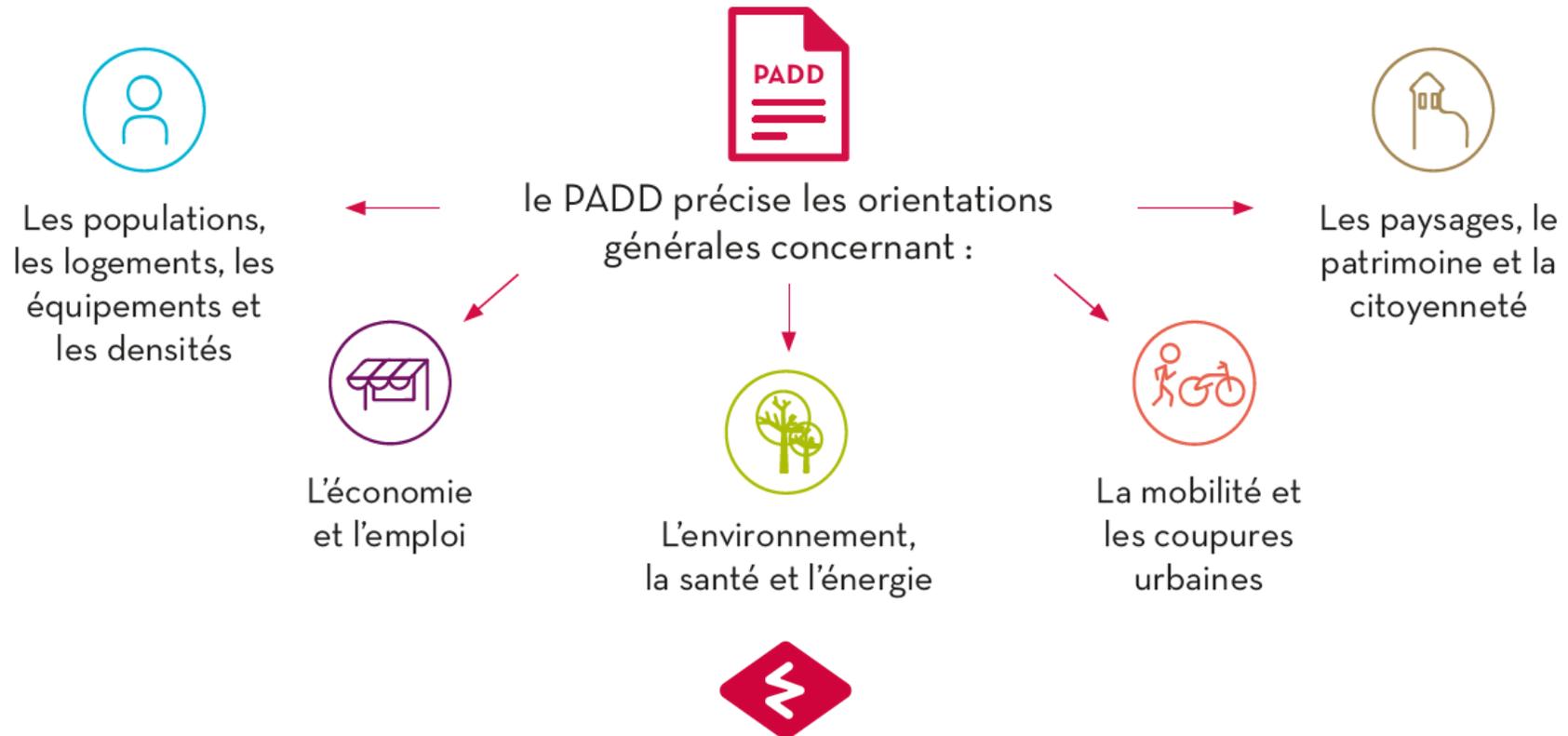


Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Qu'est ce que le PADD ?

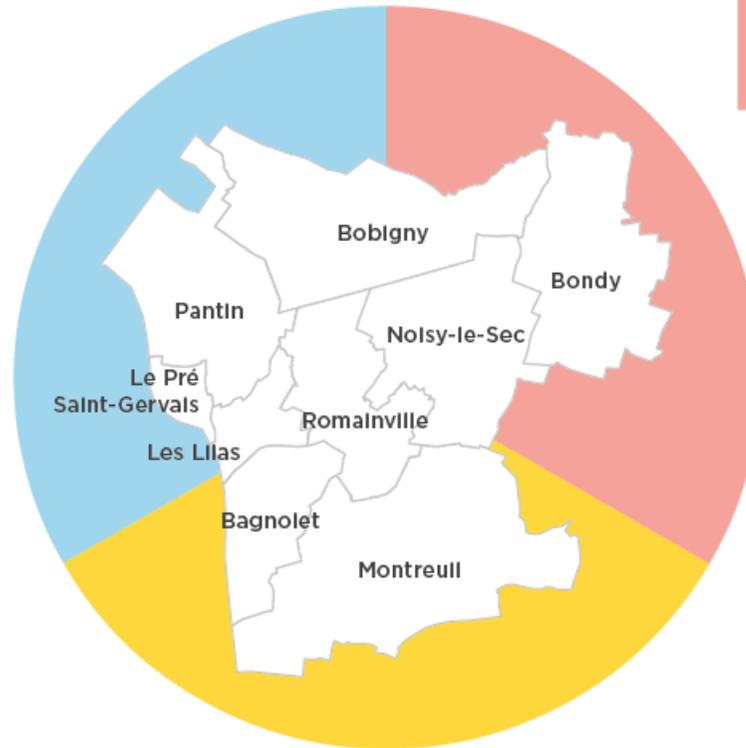
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'élément structurant du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Il exprime un projet politique et précise les orientations générales qui concernent l'organisation du territoire. Ces orientations sont ensuite déclinées en règles d'urbanisme.

12



Les 3 axes stratégiques du PADD

VERS UNE VILLE RENATURÉE
ET DE QUALITÉ POUR TOUS



L'HUMAIN ET LE VIVRE ENSEMBLE
AU CŒUR DU PROJET

L'HÉRITAGE, LA RÉSILIENCE
ET LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE
COMME MOTEURS D'UNE
ÉVOLUTION MAÎTRISÉE



Les 3 axes stratégiques du PADD

VERS UNE VILLE RENATURÉE ET DE QUALITÉ POUR TOUS DÉVELOPPER ET AMÉNAGER QUALITATIVEMENT LE TERRITOIRE



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

14



Valoriser et développer les qualités architecturales, paysagères et urbaines dans les projets

L'HUMAIN ET LE VIVRE ENSEMBLE AU CŒUR DU PROJET RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ET DES USAGERS



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



Les 3 axes stratégiques du PADD

L'HÉRITAGE, LA RÉSILIENCE ET LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE COMME MOTEURS D'UNE ÉVOLUTION MAÎTRISÉE

METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BÂTI, NATUREL, PAYSAGER MAIS AUSSI SOCIAL, CULTUREL ET ÉCONOMIQUE



Maitriser l'évolution du territoire



Rendre le territoire résilient face au dérèglement climatique



Valoriser le patrimoine existant et l'histoire du territoire



Favoriser et initier l'innovation et l'expérimentation sur le territoire



Réduire l'impact des coupures urbaines et améliorer les espaces déqualifiés du territoire







Modification n°2

Explication de la procédure et
modalités de la concertation



La modification n°2, ça se passe comment ?

Qu'est-ce qu'une modification de PLUi ?

Le PLUi est un document d'urbanisme réglementaire évolutif qui s'ajuste au fur et à mesure des transformations urbaines et des évolutions législatives. Ces évolutions doivent permettre de traduire les politiques publiques portées par les élu.e.s le plus justement possible au regard des divers changements de contexte qui peuvent intervenir.

18 L'évolution du PLUi actuellement soumise à concertation fait l'objet d'une procédure de modification.

Cette procédure sera menée en étroite collaboration entre l'Etablissement Public Territorial d'Est Ensemble et les maires et élus des 9 villes du territoire.

Les partenaires institutionnels ayant compétence en matière d'aménagement y seront également associés : Etat, Région, Métropole du Grand Paris, IDFM, SNCF, RATP, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et de l'Artisanat, etc.

Les 4 types d'évolutions du PLUi possibles

Une modification simplifiée

lorsque l'évolution se limite à une augmentation limitée des droits à construire et/ou à rectifier une erreur matérielle sur le document

Une modification

lorsque l'évolution induit une augmentation de plus de 20% des droits à construire ou une diminution de ces droits à construire et/ou s'il y a réduction de la surface d'une zone urbaine

Une révision allégée

lorsqu'une protection (naturelle, agricole, patrimoniale, etc.) est réduite ou qu'est ajouté un élément de nature à induire de graves risques de nuisances

Une révision

lorsqu'il est prévu de modifier les grandes orientations politiques portées par les documents, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.



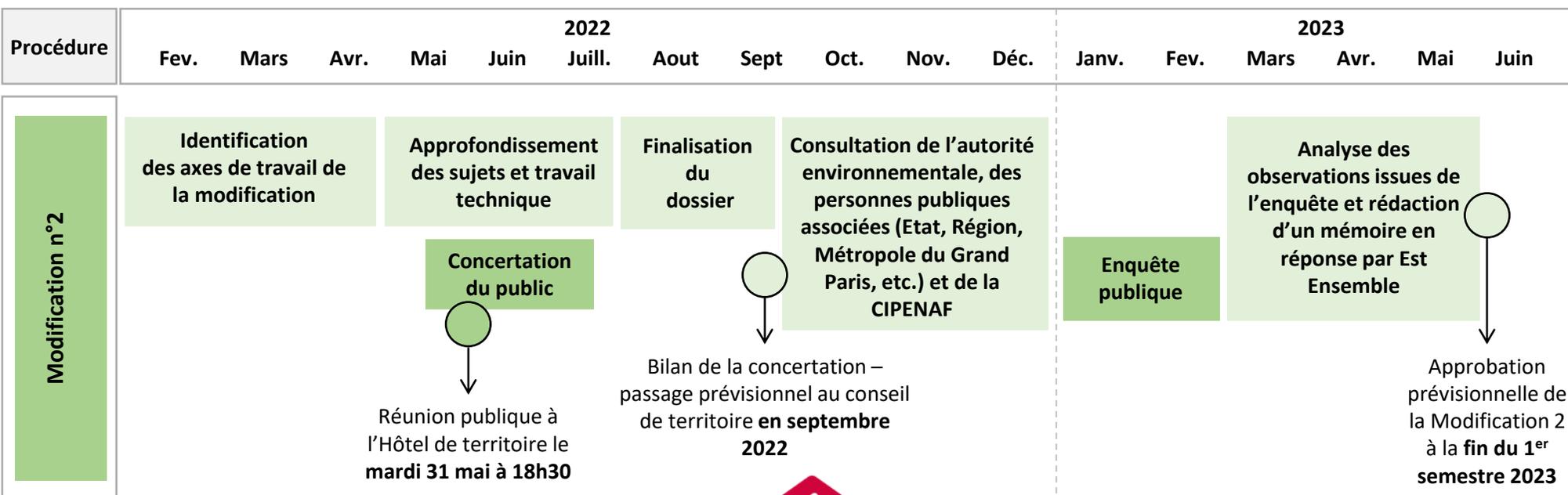
La modification n°2, ça se passe comment ?

Le calendrier 2022 des évolutions du PLUi

Le PLUi approuvé le 4 février 2020 a déjà connu une procédure d'évolution, la modification simplifiée n°1 approuvée le 29 juin 2021 et qui a permis une correction de plusieurs erreurs matérielles présentes dans les documents d'origine.

Aujourd'hui 3 procédures d'évolutions du PLUi sont actuellement en cours :

- La modification n°1 qui est en phase de finalisation avec une approbation prévue au Conseil de Territoire du 24 mai 2022
- La révision patrimoine qui est en phase de diagnostic
- La présente modification n°2 dont le calendrier est détaillé ci-dessous :



La modification n°2, ça se passe comment ?

Pourquoi une concertation ?

Le PLUi détermine les formes urbaines de demain et la manière d'habiter la ville. Chaque évolution du document a ainsi un impact direct sur le cadre de vie des habitants. Il est donc important que ces derniers puissent être tenus informés de ces évolutions, qu'ils puissent y réagir et également qu'ils puissent en être contributeur afin d'enrichir les réflexions des collectivités.

Les modalités de la concertation

Pour s'informer

- Consultez le présent dossier de concertation relayant les principaux axes d'évolutions portés par la modification n°2
- Participez à la réunion publique
 - Le mardi 31 mai à 18h30 à l'Hôtel de territoire d'Est Ensemble, 100 avenue Gaston Roussel, Romainville

Pour contribuer

Donnez votre avis et/ou déposez une proposition de modification :

- Dans le cahier mis à disposition à l'accueil de l'Hôtel de Territoire, 100 avenue Gaston Roussel à Romainville, durant les horaires d'ouverture
- Par mail à l'adresse : plui@est-ensemble.fr
- Par courrier postal adressé à Est Ensemble, Direction de l'Aménagement - Service planification, 100 avenue Gaston Roussel, 93232 ROMAINVILLE Cedex

20

Les enjeux et objectifs de la concertation

- Informer les habitants
- Permettre aux habitants de s'exprimer sur les projets d'évolutions
- Tirer un bilan de la concertation qui permettra d'alimenter le dossier de modification





AXE 1

Répondre au défi climatique

Renaturer la ville et l'adapter au
dérèglement climatique





Objectif - Renaturer la ville et l'adapter au dérèglement climatique

Pérenniser les espaces de biodiversité et de respiration du territoire

- Renforcer les dispositions de **protections des arbres existants** (ajustement de la définition des arbres, distanciation avec les constructions, ajout de linéaires de protection d'arbres et de linéaires de plantation de nouveaux arbres, etc.)
- Identifier et **protéger les espaces verts et jardins partagés** pérennes existants qui ne seraient pas encore repérés dans le PLUi
- Poursuivre la **protection des cœurs d'îlots végétalisés** par l'instauration de nouveaux espaces paysagés protégés et/ou d'un système de majoration de la constructibilité au sein des bandes principales

Accompagner la transition écologique des nouvelles constructions

- Assurer que les nouvelles opérations soient le support d'un **renforcement des espaces de nature en ville** par le renforcement des règles de coefficient biotope et de pleine-terre et la limitation des emprises au sol des constructions autorisées

Lexique

Coefficient biotope : Il s'agit d'un indicateur décrivant la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle. Il permet d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire (parcelle, quartier, ville...) quelle que soit sa superficie. Le calcul du coefficient biotope s'effectue comme suit : la superficie du type de surface concerné multipliée par sa valeur écologique. La valeur écologique des différents types de surfaces inclus dans le coefficient biotope est présente en page 61 du Règlement du PLUi.

Pleine terre : Il s'agit d'un espace libre, sans construction ou artificialisation, végétalisé et planté, permettant l'infiltration de l'eau pluviale.

Espaces Paysagers Protégés : Eléments de paysage et/ou des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (terrains cultivés, espaces non bâtis, etc.)







AXE 2

Poursuivre la transition énergétique

Favoriser les énergies renouvelables et aller vers un territoire économe en énergie





Liv

COMMERCE A LOUER

COMMERCE A LOUER



Objectif - Favoriser les énergies renouvelables et aller vers un territoire économe en énergie

Encourager le développement de bâtiments à basse consommation énergétique

- Actualiser le PLUi afin d'**intégrer la réglementation environnementale (RE2020)** qui se substitue à la précédente réglementation thermique 2012 (RT 2012)
- Assurer un maintien des objectifs ambitieux en matière de **faible consommation des bâtiments** afin de limiter leur émissions carbone et ainsi leur impact sur le climat. Les règles du PLUi seront ainsi réfléchies afin d'encourager les **isolations performantes** des bâtiments et les **conceptions bioclimatiques** des bâtiments (garantir l'ensoleillement des bâtiments pour limiter la consommation de chauffage en hiver en prenant en compte le confort d'été notamment en période de canicule).

Conforter les énergies renouvelables sur le territoire

- Assurer que les nouvelles opérations soient le support du développement de dispositifs de **production d'énergie renouvelable** (panneaux solaires, géothermie, etc.)

Lexique

Règlementation environnementale 2020 : Il s'agit d'une réglementation qui a été introduite par la loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi ELAN). Cette réglementation vient remplacer l'ancienne réglementation thermique 2012 et en renforcer les objectifs qui sont de poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et le confort des constructions tout en diminuant leur impact carbone.

Conception bioclimatique: Il s'agit d'adapter l'architecture du bâtiment en fonctions des particularités de son lieu d'implantation avec une attention particulière portée à l'orientation du bâti afin de prendre en compte l'ensoleillement, les principaux couloirs de vents, etc.







AXE 3

Habiter Est Ensemble

Garantir des logements accessibles pour tous





Specialit

ckta

Tap

IOBR



Objectif - Garantir des logements accessibles pour tous

Assurer une production de logements sociaux pérennes et diversifiés

- **Clarifier la définition du logement social** afin notamment de limiter ou interdire le développement des sous-produits de logements sociaux de type usufruits locatifs sociaux
- Réfléchir à une modification des règles au sein des secteurs de mixité sociale afin de **préserver et développer une diversité de typologies de logements sociaux**
- Etendre/Ajouter des périmètres de mixité sociale

Affirmer un habitat confortable et adapté aux besoins de la population

- **Limiter le développement du coliving**, produit ne répondant pas aux besoins de logements du territoire
- Participer à la **lutte contre les marchands de sommeil** à travers le développement de la règle imposant une surface minimum des logements lors des divisions pavillonnaires
- Renforcer les règles permettant de **limiter le développement de programmes de logements très dense** (distance entre les bâtiments, gabarits d'une construction, emprise au sol, etc.)

- Ajuster certaines règles afin de **faciliter les opérations de renouvellement urbain** notamment les opérations de démolition-reconstruction

Lexique

Usufruit locatif social : La propriété du logement appartient à une personne privée mais le droit d'usage appartient à un bailleur social qui peut ainsi le louer sur condition de ressource. Le droit acquis par le bailleur a une durée de 15 à 20 ans. Le logement est donc considéré comme logement social sur cette durée limitée avant de revenir dans le marché du logement privé.

Secteur de mixité sociale : Secteur instauré dans le PLUi et imposant une part définie de logements sociaux dans les programmes de logements.

Coliving : Système s'apparentant à la colocation. Il s'agit d'un type de programme d'hébergement composé de plusieurs chambres privées et d'espaces partagés entre les différents locataires.







AXE 4

Maintenir le dynamisme économique

Soutenir l'activité économique en harmonie avec l'environnement urbain





KARINA

ARTISAN
BOULANGER

LE PAIN
BOULANGER

RESTAURANT
01 42 87 99 66

RESTAURANT

Spécialité

Objectif - Soutenir l'activité économique en harmonie avec l'environnement urbain

Pérenniser les activités économiques du territoire en cohérence avec le tissu urbain

- Réfléchir à des règles permettant le **maintien des activités économiques** dans le diffus face aux fortes pressions foncières
- Etendre/Ajouter des zones urbaines dédiées à l'activité (zone UA du PLUi)
- Adapter la définition des linéaires commerciaux et actif afin de conforter leur destination
- Ajuster certains linéaires commerciaux et actifs selon la pertinence de leur insertion urbaine dans les secteurs concernés

Lexique

Linéaire commercial : Linéaire de bâtiments sur rue dont les rez-de-chaussée ont vocation à accueillir du commerces

Linéaire actif : Linéaire de bâtiments sur rue dont les rez-de-chaussée ont vocations à accueillir des destinations autres que du logement (équipement public, bureaux, locaux artisanal, etc.)







AXE 5

Préserver la cohérence urbaine

Réfléchir aux formes des bâtiments
et à leur insertion dans
l'environnement urbain existant





Objectif - Réfléchir aux formes des bâtiments et à leur insertion dans l'environnement urbain existant

Assurer l'insertion des bâtiments dans la ville

- **Adapter les hauteurs des bâtiments** admises selon les quartiers afin qu'elles soient en adéquation avec les hauteurs des bâtiments existants.
- Réfléchir au traitement architectural du dernier niveau des constructions (combles, attiques, mansard, chien-assis, etc.)
- Préciser les règles s'appliquant aux surélévations

Consolider une implantation cohérente dû nouveau bâti

- Assurer la concordance entre le niveau de plancher des bâtiments et le niveau de la voirie
- Adapter les règles d'alignements des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques en fonction des secteurs dans lesquels ils s'implantent en **cohérence avec le tissu urbain existant**

Renforcer l'esthétique des bâtiments

- Renforcer les règles permettant de dissimuler les éléments techniques des bâtiments (climatisation, cheminée, garde-corps, etc.)







AXE 6

Mettre en oeuvre les projets urbains

Accompagner les projets du territoire
en cohérence avec la stratégie de
développement d'Est Ensemble





Objectif - Accompagner les projets du territoire en cohérence avec la stratégie de développement d'Est Ensemble

Permettre la réalisation de projets

- Modification de zonage et d'indices
- Modification de règles spécifiques aux zones de projet (UP au PLUi)
- Ajout d'emplacements réservés et/ou de servitudes de localisation

Affirmer les grandes orientations et la qualité des projets urbains

- Création et/ou modification d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles
- Création de secteurs plan masse

Lexique

Emplacements réservés et servitudes de localisation : Secteurs dans lesquels une collectivité ou un organisme public souhaite réserver le foncier afin de réaliser un projet précis (création de voiries, espaces verts, équipements, etc.). L'instauration d'un emplacement réservé ou d'une servitude de localisation limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet. En contrepartie, le propriétaire bénéficie d'un droit de délaissement, soit la possibilité de mettre en demeure la collectivité ou l'organisme public d'acquérir le terrain concerné par la servitude.

Orientations d'Aménagement et de Programmation : Les OAP constituent un guide à la conception des projets. Elles permettent de préciser les objectifs de développement urbain (en matière d'habitat, de transport, d'espaces verts, de paysage, etc.) sur un espace ciblé, dans le but de l'améliorer et d'accompagner ses évolutions. Les OAP peuvent porter sur une partie du territoire (un îlot, un quartier etc.) ou sur l'ensemble du territoire à travers une approche thématique (développement durable, habitat etc.).

Secteur plan masse : Secteur dans lequel est fixé précisément les règles d'implantation et de gabarit des bâtiments projetés à l'aide d'une représentation graphique sous forme d'un plan masse des constructions.



PLUi

MODIFICATION N°2

➤ Informez-vous !

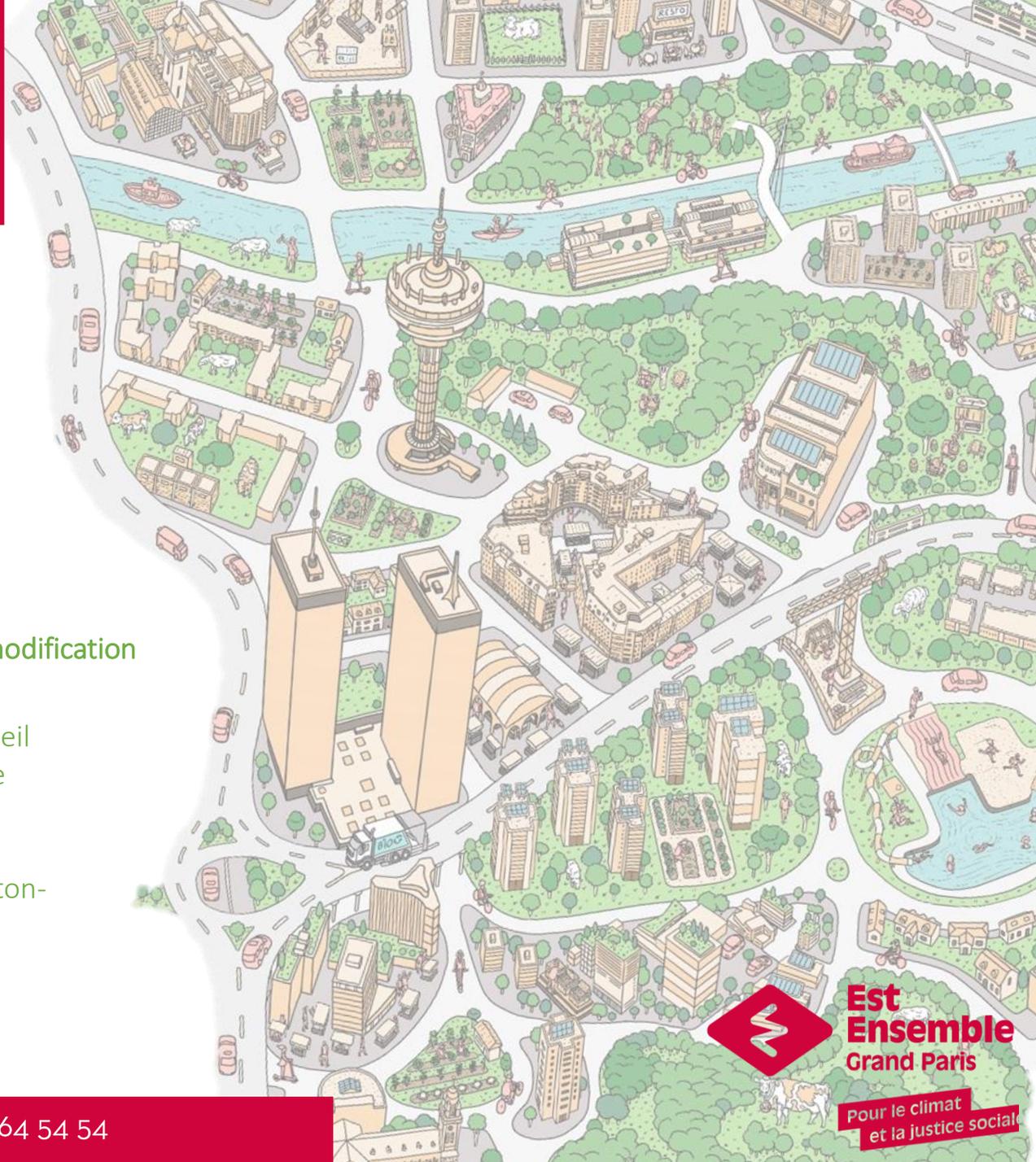
Ce dossier est consultable :

- A l'hôtel de territoire d'Est Ensemble
- Sur le site internet des villes et d'Est Ensemble

➤ Exprimez-vous !

Déposez un avis ou une proposition de modification du PLUi :

- Sur le cahier mis à disposition à l'accueil de l'hôtel de territoire d'Est Ensemble
- Par mail à plui@est-ensemble.fr
- Par courrier postal à L'Établissement Public Est Ensemble, 100 avenue Gaston-Roussel, 93232 ROMAINVILLE Cedex



**Est
Ensemble**
Grand Paris

Pour le climat
et la justice sociale