

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE

# 4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## 1. OAP Thématiques

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunale arrêté par  
délibération du Conseil de Territoire en date du 28 mai 2019









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



# OAP Thématiques

## Liste des OAP thématiques :

	• <b>Organisation urbaine, grands projets et temporalités</b> ..... p. 5
	• <b>Habitat</b> ..... p. 11
	1. Mixité sociale et diversification de l'offre de logements ..... p. 16
	2. Qualité de l'habitat ..... p. 18
	• <b>Economie et commerces</b> ..... p. 21
	1. Dynamique des espaces économiques..... p. 26
	2. Organisation de l'armature commerciale ..... p. 29
	• <b>Environnement</b> ..... p. 35
	1. Biodiversité, nature et eau en ville..... p. 36
	2. Santé, risques et nuisances..... p. 54
	3. Energie et climat..... p. 66
	• <b>Mobilités</b> ..... p. 71
	Liaisons et mobilités actives ..... p. 72
	• <b>Patrimoine et paysages</b> ..... p. 75
	1. Protection et valorisation du patrimoine ..... p. 76
	2. Prise en compte et mise en valeur des paysages ..... p. 80
	• <b>Annexe : OAP Thématique Environnement</b> ..... annexe

Orientation d'aménagement et de programmation :

# OAP Thématiques



# Organisation urbaine, grands projets et temporalités



Le territoire d'Est Ensemble est un territoire en fort développement, depuis plusieurs années. En effet, le Contrat de Développement Territorial "La Fabrique du Grand Paris", puis le Programme Local de l'Habitat (pour la période 2016-2021), ont fixé un objectif ambitieux de développement de l'offre neuve sur le territoire (objectif fixé à 2800 logements par an à l'horizon 2030).

Cet objectif ambitieux de développement de l'offre de logements ne doit bien évidemment pas se faire au détriment d'une dégradation de la qualité de vie sur le territoire, tant en matière d'accès aux équipements et services, que de qualité du cadre de vie, de l'accès suffisant à des espaces verts et naturels et d'équilibre entre l'habitat et l'emploi. Au contraire, ce développement doit même permettre de corriger la situation initiale de carence du territoire dans de nombreux domaines.

De plus, il est également indispensable que ce développement s'accompagne d'une réelle et significative amélioration de l'accessibilité des différentes parties du territoire aux infrastructures de transport, qu'elles soient existantes ou en projet.

C'est d'autant plus le cas que le territoire d'Est Ensemble dépasse largement ses objectifs de production de logements dans les dernières années et qu'il devrait a priori atteindre les objectifs fixés par le Contrat de Développement Territorial "La Fabrique du Grand Paris" initialement prévus sur la période 2015-2030, à l'horizon 2025-2027.

Ainsi, il apparaît essentiel de rappeler que le respect des engagements pris par Est Ensemble pour contribuer significativement et activement au développement métropolitain et régional implique le même respect des engagements pris par l'ensemble des partenaires publics, concernant notamment la réalisation des projets structurants de transports et d'équipements de tout type, projets indispensables au bon fonctionnement actuel et futur du territoire.

Dans cette logique, l'orientation d'Aménagement et de Programmation "Organisation urbaine, grands projets et temporalités" vise à identifier l'ensemble des projets de transports collectifs sur le territoire, avec leur temporalité de réalisation, ainsi que l'ensemble des espaces urbains et leurs vocations respectives à court, moyen et long termes, dans une logique d'articulation des premiers et des seconds.

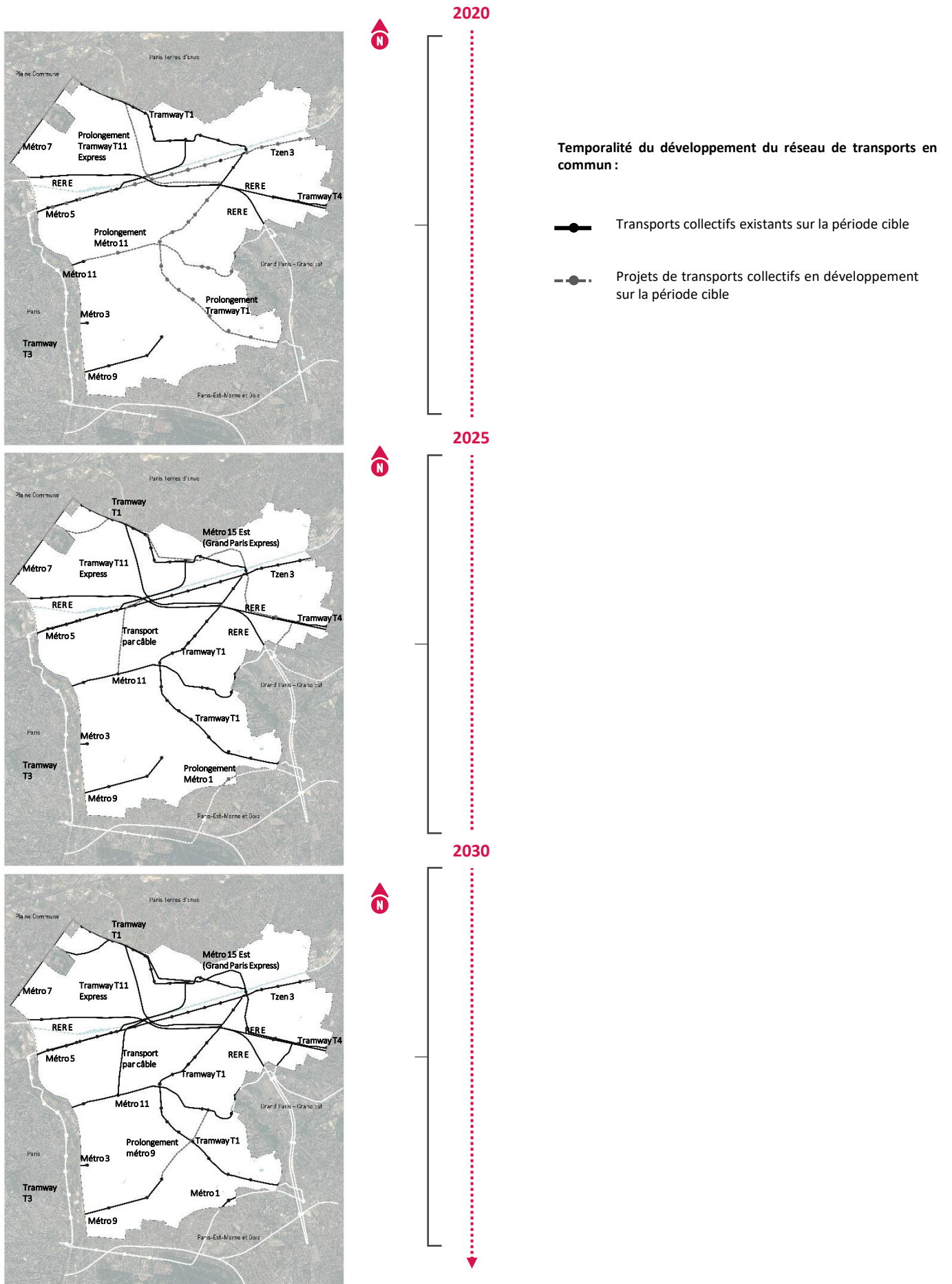
De plus, les secteurs de projet sous maîtrise publique sont identifiés, ainsi que les secteurs n'ayant pas vocation à se développer dans les prochaines années (secteurs d'apaisement), afin de permettre au territoire de conserver un certain équilibre dans ses mutations.

Enfin, sont identifiées les polarités à renforcer ou à créer sur le territoire, ainsi que les secteurs se trouvant à proximité des transports existants ou à venir, secteurs à valoriser dans le futur, avec la nécessité de bien articuler les mutations urbaines et l'arrivée des transports collectifs.



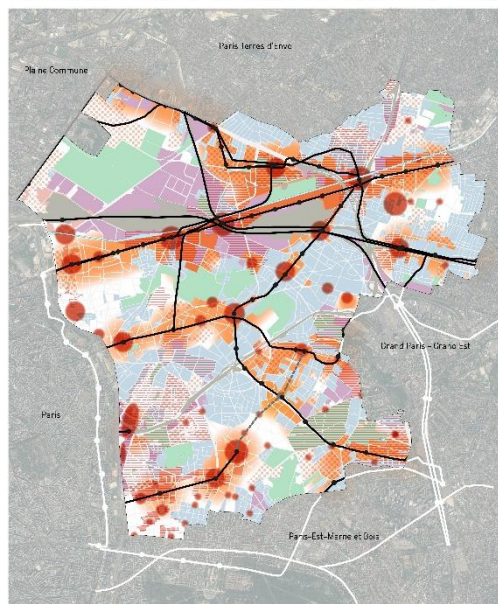
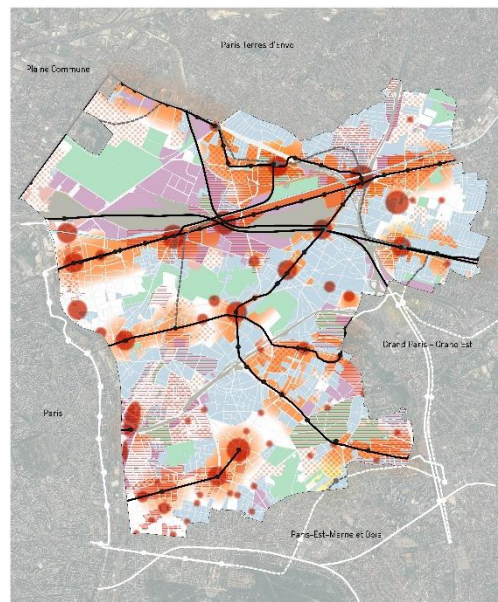
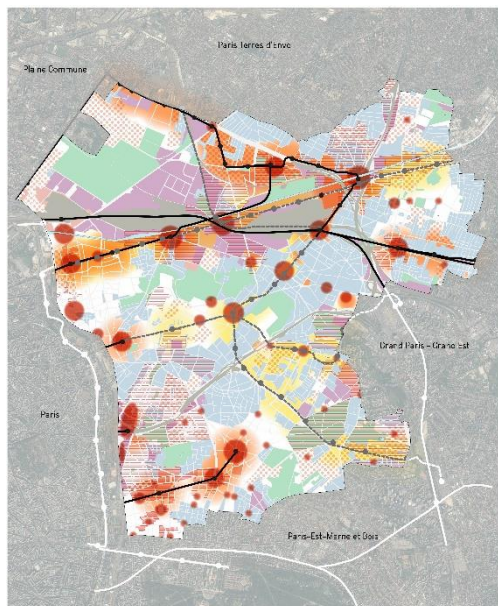
Est Ensemble, 2018

# Organisation urbaine, grands projets et temporalités





# Organisation urbaine, grands projets et temporalités



**2020**

**Les secteurs de projet avec une logique de maîtrise publique :**

- Secteur en ZAC.
- Secteurs en projet de renouvellement urbain
- Secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle.

**Les secteurs urbains à valoriser et à optimiser :**

- Principales polarités (commerces, équipements, services...) à conforter ou à créer.
- Secteurs situés à proximité d'une station de transport en commun existante sur la période cible.
- Secteurs situés à proximité d'une station de transport en commun en développement sur la période cible, dont le développement devra être articulé avec l'arrivée effective des lignes de transport en projet.
- Zones d'activités économiques à préserver

**Les secteurs d'apaisement :**

- Espaces naturels à préserver et conforter.
- Secteurs urbains n'ayant pas vocation à se développer et à muter fortement

**2025**

**2030**

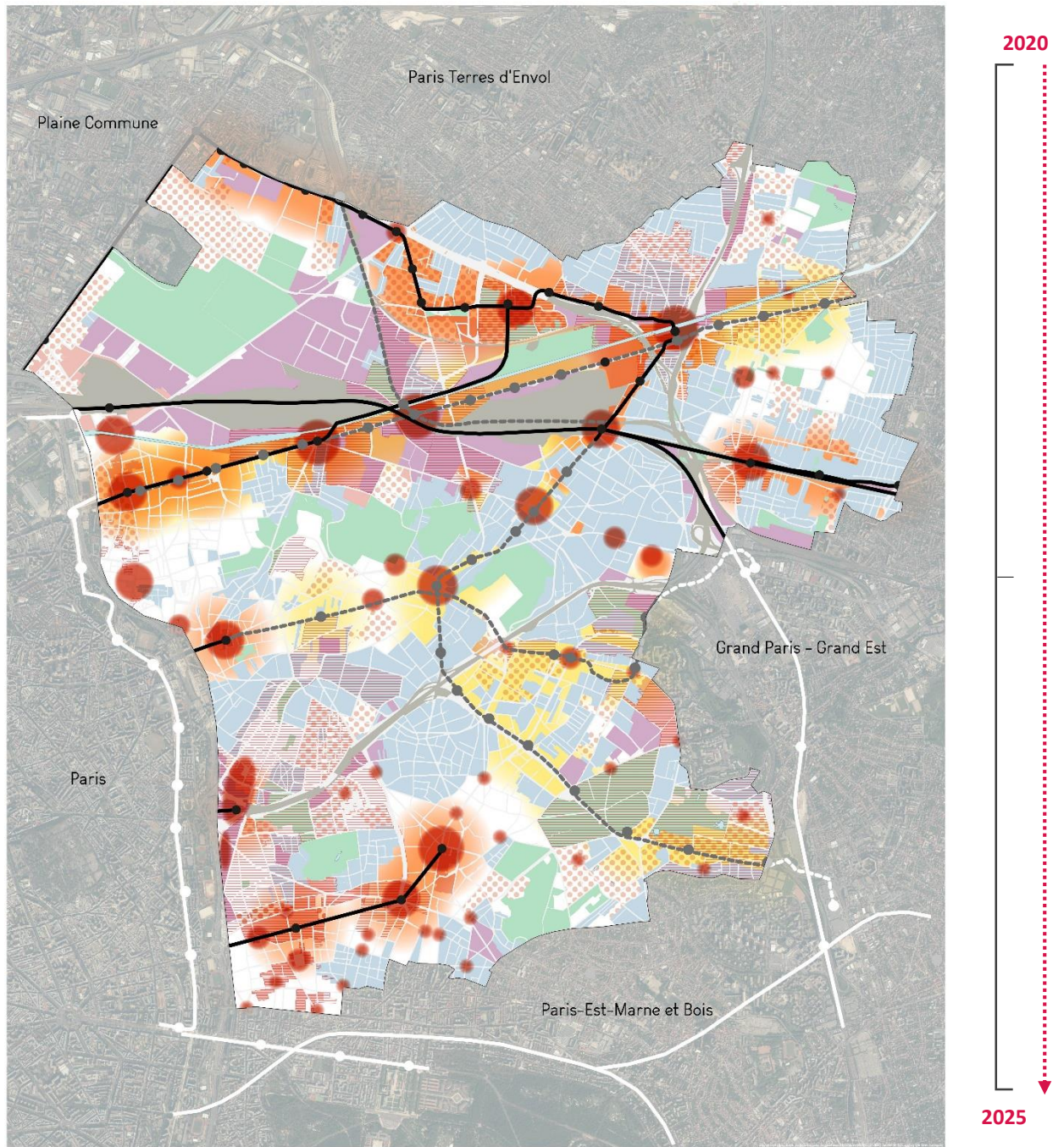
**Grandes emprises d'infrastructures de transport**

**Temporalité du développement du réseau de transports en commun :**




- Transports collectifs existants sur la période cible
- Projets de transports collectifs en développement sur la période cible







# Organisation urbaine, grands projets et temporalités






## Les secteurs de projet avec une logique de maîtrise publique :

-  Secteur en ZAC
-  Secteurs en projet de renouvellement urbain
-  Secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle.



## Les secteurs urbains à valoriser et à optimiser :

-  Principales polarités (commerces, équipements, services...) à conforter ou à créer.
-  Secteurs situés à proximité d'une station de transport en commun existante sur la période cible.
-  Secteurs situés à proximité d'une station de transport en commun en développement sur la période cible, dont le développement devra être articulé avec l'arrivée effective des lignes de transport en projet.
-  Zones d'activités économiques à préserver

## Les secteurs d'apaisement :

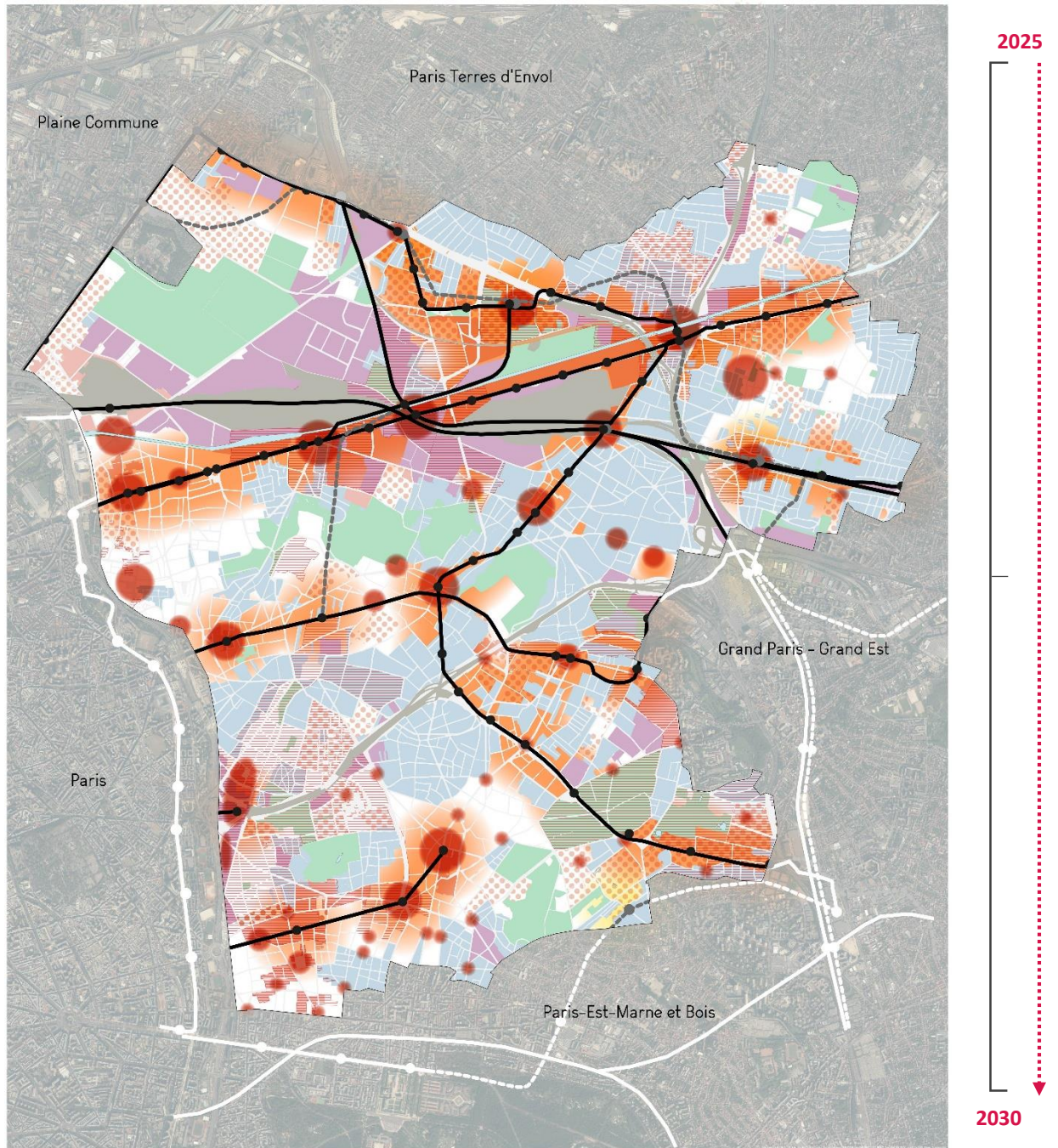
-  Espaces naturels à préserver et conforter.
-  Secteurs urbains n'ayant pas vocation à se développer et à muter fortement
-  Grandes emprises d'infrastructures de transport

## Temporalité du développement du réseau de transports en commun :




-  Transports collectifs existants sur la période cible
-  Projets de transports collectifs en développement sur la période cible







# Organisation urbaine, grands projets et temporalités






## Les secteurs de projet avec une logique de maîtrise publique :

-  Secteur en ZAC
-  Secteurs en projet de renouvellement urbain
-  Secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle.



## Les secteurs urbains à valoriser et à optimiser :

-  Principales polarités (commerces, équipements, services...) à conforter ou à créer.
-  Secteurs situés à proximité d'une station de transport en commun existante sur la période cible.
-  Secteurs situés à proximité d'une station de transport en commun en développement sur la période cible, dont le développement devra être articulé avec l'arrivée effective des lignes de transport en projet.
-  Zones d'activités économiques à préserver

## Les secteurs d'apaisement :

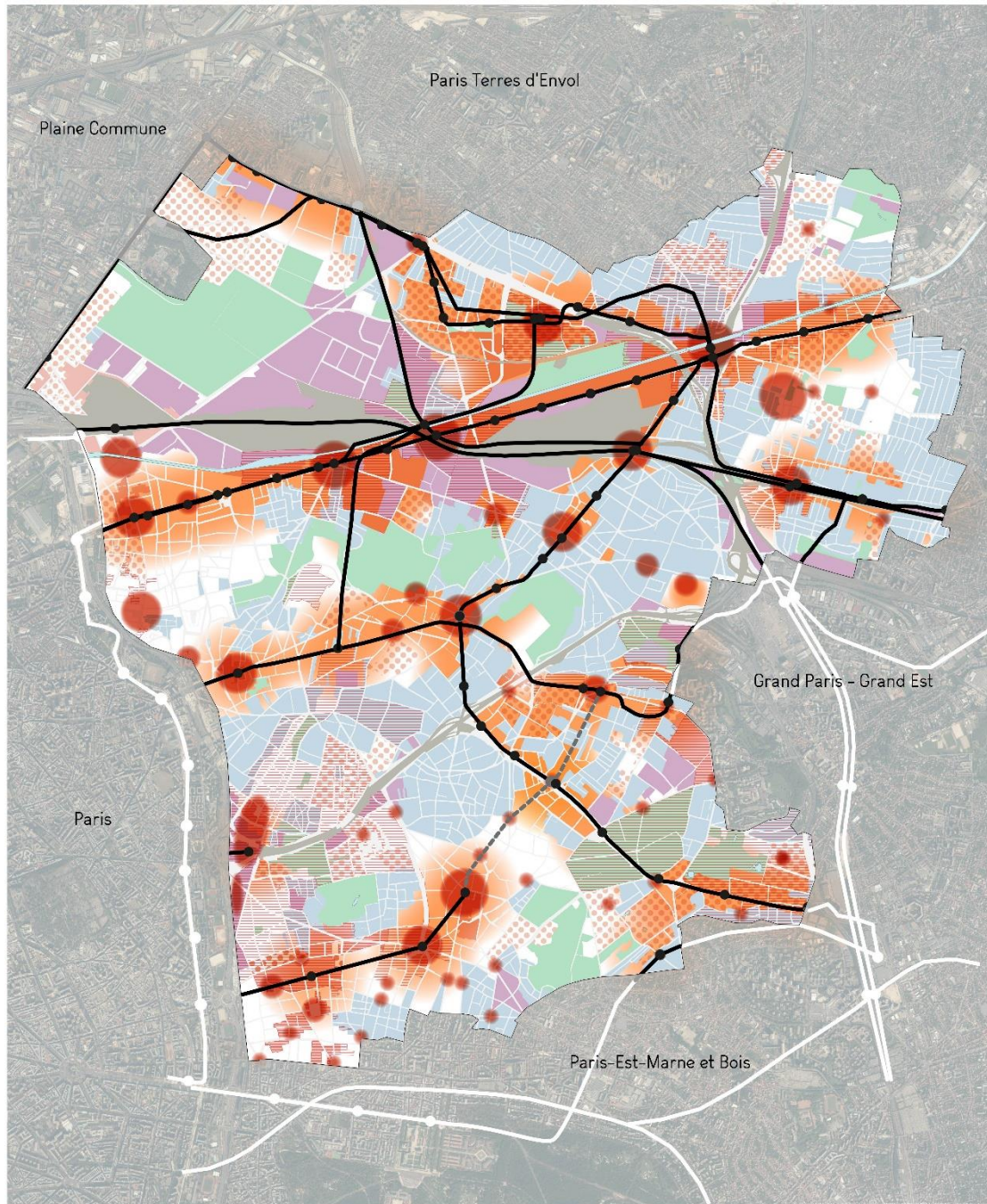
-  Espaces naturels à préserver et conforter.
-  Secteurs urbains n'ayant pas vocation à se développer et à muter fortement
-  Grandes emprises d'infrastructures de transport

## Temporalité du développement du réseau de transports en commun :




-  Transports collectifs existants sur la période cible
-  Projets de transports collectifs en développement sur la période cible







# Organisation urbaine, grands projets et temporalités






## Les secteurs de projet avec une logique de maîtrise publique :

-  Secteur en ZAC.
-  Secteurs en projet de renouvellement urbain
-  Secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle.



## Les secteurs urbains à valoriser et à optimiser :

-  Principales polarités (commerces, équipements, services...) à conforter ou à créer.
-  Secteurs situés à proximité d'une station de transport en commun existante sur la période cible.
-  Secteurs situés à proximité d'une station de transport en commun en développement sur la période cible, dont le développement devra être articulé avec l'arrivée effective des lignes de transport en projet.
-  Zones d'activités économiques à préserver

## Les secteurs d'apaisement :

-  Espaces naturels à préserver et conforter.
-  Secteurs urbains n'ayant pas vocation à se développer et à muter fortement
-  Grandes emprises d'infrastructures de transport

## Temporalité du développement du réseau de transports en commun :

-  Transports collectifs existants sur la période cible
-  Projets de transports collectifs en développement sur la période cible



# Habitat



Vouloir venir, pouvoir rester ... Est Ensemble est depuis une dizaine d'années au cœur des fortes tensions propres à l'habitat dans la Métropole du Grand Paris, entre territoire au fort potentiel d'évolution, au marché immobilier très attractif, support de gentrification ponctuelle, et territoire traditionnel d'accueil des ménages modestes, voire des ménages vulnérables, souvent dans les quartiers ou les logements les moins qualifiés, dans le parc social ou le parc privé.

Accéder à un logement autonome, adapté à ses besoins, confortable dans un cadre de vie de qualité, à proximité de son lieu de travail, pouvoir se maintenir dans son logement, sans impacter trop fortement son pouvoir d'achat ... autant de préoccupations quotidiennes majeures des habitants auxquelles le territoire doit pouvoir répondre de manière forte et volontariste, en veillant à ce que le développement territorial dans la dynamique métropolitaine profite au plus grand nombre d'habitants, dans le vivre-ensemble et le droit à la ville.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « habitat » vise à préciser les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en matière de programmation et de mixité sociale, alors que le territoire est confronté à une pression foncière et immobilière croissante.

Elle s'inscrit dans l'objectif de maîtriser le développement de l'offre de logements, en lien avec le développement de l'ensemble des aménités urbaines nécessaires au maintien d'un cadre de vie de qualité, et notamment la mise en service des nouvelles infrastructures de transports et le développement de l'ensemble des équipements et services nécessaires, y compris les espaces verts.

Elle vise à donner des objectifs de rééquilibrage territorial pour certains secteurs souffrant aujourd'hui d'une offre très spécialisée (grands ensembles de logements sociaux, zones pavillonnaires déqualifiées soumises à la division pavillonnaire).

Elle vise aussi à articuler le développement de l'offre neuve, dans un contexte de marchés immobiliers très dynamiques, avec les interventions sur les logements existants, pour préserver des secteurs de plus faible densité, et en lien avec la nécessité de maintenir la cohésion de l'ensemble des secteurs du territoire.

Elle vise enfin à développer des logements faciles à vivre, adaptables et sobres, participant à la nécessaire transition écologique.



Est Ensemble, 2018



## **Un territoire en fort développement, confrontés à des besoins spécifiques en logement**

Est Ensemble est un territoire confronté à une importante croissance démographique, bien au-dessus des dynamiques métropolitaines. Son origine est plutôt endogène (fort taux de natalité, poids plus important des jeunes et des familles) ; elle accentue les difficultés d'accès au logement et de parcours résidentiel sur le territoire, pour des populations majoritairement modestes (revenu médian bien inférieur à celui du territoire métropolitain, l'écart se creusant régulièrement, poids très important des ménages sous le seuil de pauvreté – près de 30% des ménages).

La taille moyenne des ménages reste particulièrement élevée, en lien avec l'importance des familles, notamment des familles nombreuses, mais également signe de la difficulté de décohabitation des jeunes et de la persistance de mode d'occupation polynucléaire.

Les flux résidentiels, souvent de proximité (Paris, Seine Saint Denis) sont toutefois relativement importants (près de 5 % de la population s'installe chaque année dans le territoire, quand 5 % en part), et contribuent à l'évolution du profil de la population : ce sont surtout de jeunes ménages actifs qui arrivent dans le territoire (60 %), souvent plus qualifiés et appartenant à des catégories socio-professionnelles plus élevées (professions intermédiaires, cadres). Les nouveaux arrivants optent en majorité pour un logement privé (près de 65 % des emménagements de personnes extérieures au territoire), principalement locatif.

L'insuffisance de l'offre existante par rapport aux besoins, l'attractivité du marché immobilier (importance de l'offre, prix en deçà des prix parisiens, voire métropolitains) contribuent à accroître les écarts sociaux sur le territoire et le risque d'une fragmentation territoriale de plus en plus marquée : les nouvelles populations sont plus aisées, bénéficiant du développement de l'offre neuve sur le territoire et captant les biens les plus attractifs (secteurs pavillonnaires, en centre-ville), les familles aux revenus moyens sont les plus nombreuses à quitter le territoire, les ménages les plus modestes restent captifs sur le territoire, sans amélioration de leurs conditions de logement (dans le parc privé et le parc social).

Les situations de mal-logement (logements inconfortables, sur-occupation), déjà plus importantes sur le territoire (près de 10 % des ménages y sont confrontés) sont en augmentation ; les situations d'habitat indigne, également très présentes (sur le secteur du Faubourg mais également de manière diffuse sur l'ensemble du territoire) persistent et se développent sous de nouvelles formes (phénomène de la division pavillonnaire).

## **Développer l'offre pour mieux répondre aux besoins des ménages**

Fort de ce constat, le Contrat de Développement Territorial « la Fabrique du Grand Paris », puis le Programme Local de l'Habitat (pour la période 2016/2021), ont fixé un objectif ambitieux de développement de l'offre neuve sur le territoire (2800 logements par an à l'horizon 2030). Le scénario prospectif d'évolution démographique associé à cet objectif estimait à l'époque que la population du territoire atteindrait les 480 000 habitants à l'horizon 2030.

Le développement de l'offre de logements sur le territoire doit permettre à la fois de répondre aux besoins de la population actuelle (favoriser le desserrement des ménages, favoriser les parcours résidentiels au sein du territoire, lutter contre le mal-logement) et de diversifier l'offre existante de logements à long terme, dans une logique de rééquilibrage territorial à l'échelle métropolitaine et de développement de l'attractivité du territoire.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté le 13 décembre 2016, visait ainsi à développer une offre importante de logements, afin de permettre le desserrement des ménages sur le territoire et de freiner les départs des familles.

Cette offre nouvelle doit permettre de diversifier l'offre existante et de contribuer au rééquilibrage de l'offre sociale sur le territoire : 50% de la production alimentera le parc privé, en propriété occupante ou en locatif, contribuant à maintenir l'attractivité du territoire à l'échelle métropolitaine. Ces nouvelles opérations doivent s'inscrire dans la démarche d'exemplarité environnementale, développée dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Environnement » volet « Energie – Climat ». Elles doivent également permettre de développer la qualité d'usage, en anticipant leurs évolutions et la réversibilité des programmes : les attentes en matière de qualité de l'habitat sont décrites dans le 2e volet de l'OAP « Habitat ».





L'offre nouvelle doit également permettre de débloquer les parcours résidentiels des ménages du territoire, en développant une offre de logements abordables, en logement social (25% minimum de la production dans le CDT), en accession maîtrisée (15 à 20%) et en logements intermédiaires (5 à 10%). Cette offre est encadrée (prix du loyer, prix de l'acquisition) et destinée à des ménages aux ressources définies et limitées réglementairement.

En dehors des enjeux quantitatifs d'augmentation de l'offre, pour l'ensemble des segments d'offre de logements à produire, il est nécessaire d'augmenter la production de petites typologies afin de faciliter le desserrement des ménages, particulièrement dans les communes de la 2<sup>e</sup> couronne du territoire, et de maintenir une offre de grandes typologies, afin de permettre aux familles de rester sur le territoire.

Répartition des typologies des logements existants à Est Ensemble					
	T1	T2	T3	T4	T5
<b>Ensemble du territoire</b>	<b>11%</b>	<b>25%</b>	<b>33%</b>	<b>20%</b>	<b>11%</b>
Communes de la 1 <sup>ère</sup> couronne	13%	28%	31%	18%	9%
Communes de la 2 <sup>e</sup> couronne	8%	20%	35%	24%	13%
Répartition des typologies du parc social	7%	23%	39%	24%	7%
Moyenne sur le territoire métropolitain	15%	26%	28%	18%	13%

Répartition des typologies de ménages à Est Ensemble				
	Personnes seules	Couples sans enfants	Familles	Dont familles nombreuses
<b>Ensemble du territoire</b>	<b>36%</b>	<b>25%</b>	<b>39%</b>	<b>24%</b>
Communes de la 1 <sup>ère</sup> couronne	40%	25%	35%	21%
Communes de la 2 <sup>e</sup> couronne	31%	25%	44%	27%
Moyenne sur le territoire métropolitain	41%	26%	32%	20%

#### **Agir pour le rééquilibrage de l'offre en logement social et le renforcement de la mixité sociale sur le territoire**

L'offre en logement social est particulièrement importante au sein du territoire d'Est Ensemble, sur l'ensemble des communes, qui, à l'exception des Lilas, comptent toutes plus de 35 % des résidences principales en logement social. Cette offre est particulièrement importante dans les 19 Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (57 % de l'offre en logement social y est situé), particulièrement pour les communes situées en 2<sup>e</sup> couronne (69 % de l'offre sociale en moyenne, de 53 % pour Noisy-le-Sec à 83 % pour Bobigny).

Le développement de l'offre en logement social recouvre des enjeux différents au sein du territoire :

- Développer l'offre nouvelle dans les villes de la 1<sup>ère</sup> couronne, pour maintenir une offre abordable, y compris pour les plus modestes, dans des secteurs où la pression foncière et immobilière contraint fortement le développement du logement social. Pour ces villes, il est prévu des dispositifs de mixité sociale dans la partie réglementaire. Il s'agit de maintenir l'équilibre de l'offre existante, face au développement important des opérations en accession privée et à un marché immobilier où les prix augmentent rapidement.



- Développer une offre sociale nouvelle dans les secteurs de projet urbain, afin de faire vivre le droit à la ville pour tous et de ne pas renforcer la segmentation du territoire, avec une opposition entre les secteurs récemment urbanisés, attractifs, majoritairement en accession privée, et les secteurs anciens, tournés vers l'offre sociale, voire l'offre pour les plus modestes pour les secteurs les plus déqualifiés.
- Transformer durablement les 12 quartiers engagés dans le NPNRU en diversifiant fortement l'offre existante et en rééquilibrant l'offre sociale.  
La production de logement social sera envisagée sous l'angle du rééquilibrage global de l'offre à l'échelle des quartiers. Dans le cadre d'opérations majeures de démolition, la production de logement social sur site devra permettre à la fois de renouveler l'offre sociale (diversification de niveaux de loyer, des types de logement, des formes de logement) et de permettre aux ménages délogés d'accéder à un logement neuf tout en restant dans leur quartier.

Concernant le développement de l'offre en logement social, le PLH préconise de développer des opérations mixant les différents types de financement (30 % de PLAI, 50 % de PLUS, 20 % de PLS) et permettant l'accueil dans un même lieu, de ménages plus ou moins modestes.

La répartition des financements par opération est déclinée de façon propre à chaque ville du territoire, en fonction des caractéristiques du parc existant. Elle sera mise à jour dans le cadre du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement, en déclinant la production nécessaire à la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre des projets de renouvellement urbain et l'offre nouvelle.

### **Limiter le creusement des écarts de qualité entre le parc neuf et le parc existant, lutter contre l'habitat indigne**

Afin de maintenir la cohésion du territoire et d'en préserver l'attractivité, il est impératif de veiller à l'amélioration du parc de logements existants : 73 % des logements ont été construits avant les années 1980, 50 % des logements privés ont été construits avant 1949, 62 % des logements sociaux ont été construits avant 1975.

Les enjeux de rénovation thermique du parc sont donc très importants (et sont développés dans le volet « Energie – Climat » de l'OAP « Environnement »), de même que l'adaptation du parc existant à l'évolution des usages et des attentes en termes d'habitabilité.

Si la part de parc privé potentiellement indigne tend à diminuer (représentant 7 % des logements privés en 2014, contre 9 % en 2011), cette problématique reste particulièrement prégnante sur le territoire (4 % des logements en Seine-Saint-Denis sont potentiellement indignes, 2 % en Ile de France).

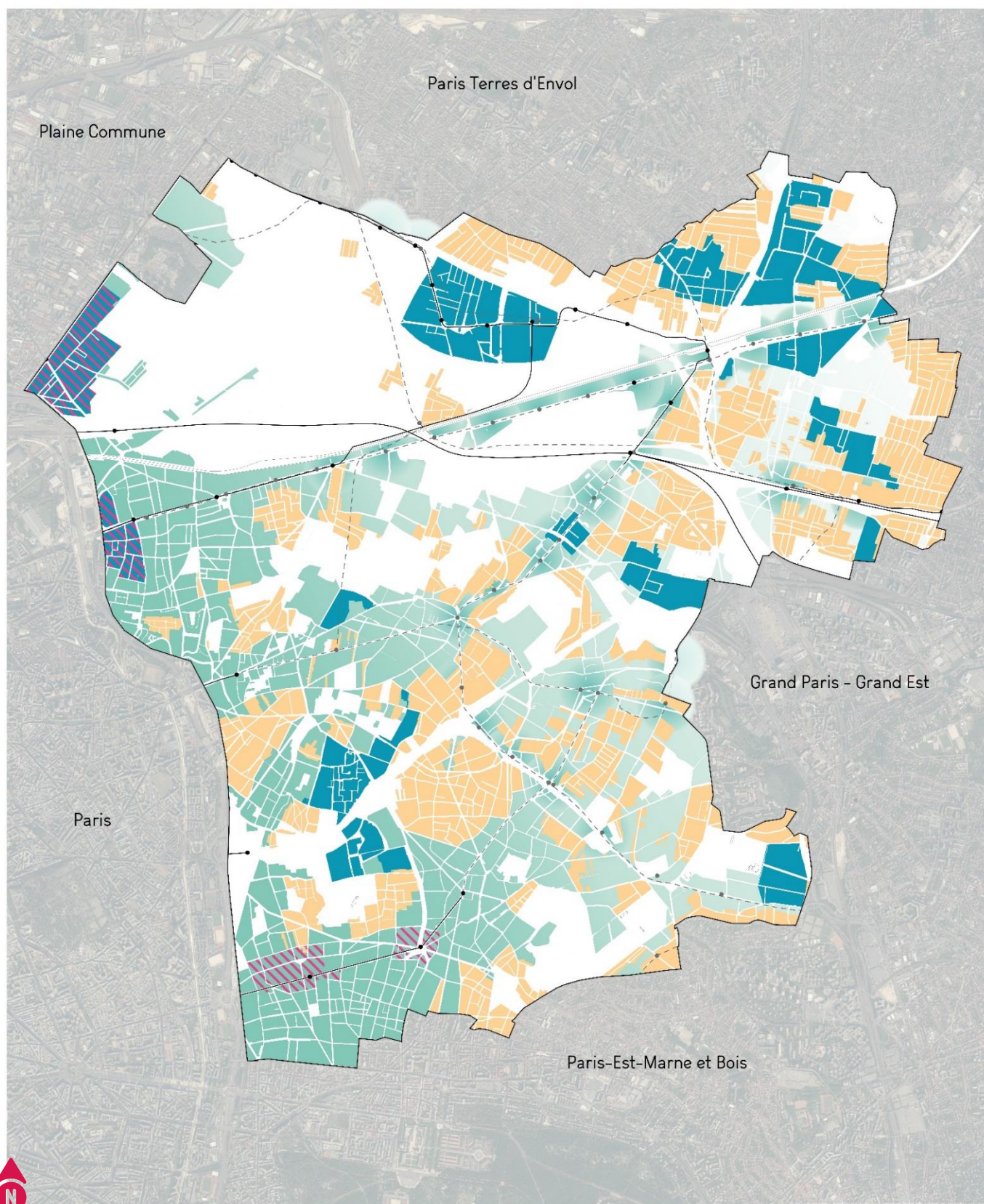
Ce parc est particulièrement concentré dans les communes du Faubourg, mais est présent sur l'ensemble des communes du territoire, de façon plus diffuse. La lutte contre l'habitat indigne est un enjeu majeur de l'habitat à Est Ensemble, en éradiquant l'habitat dangereux, en requalifiant durablement les patrimoines pérennes, en luttant contre les réhabilitations inappropriées des bâtis et tissus anciens, en protégeant les personnes mises en danger par l'état de leur logement.

La lutte contre l'habitat indigne prend aussi la forme de la lutte contre la division des logements et la division pavillonnaire : Est Ensemble met en place le dispositif du permis de diviser, qui s'appuiera sur les préconisations de surface minimale précisée dans le volet « qualité de l'habitat » de la présente OAP.



# Habitat

## 1. Mixité sociale et diversification de l'offre de logements :



# Habitat

## 1. Mixité sociale et diversification de l'offre de logements :



Préserver la mixité sociale et l'équilibre de l'offre, en privilégiant :

- la réalisation de logements abordables (accession sociale ou logement intermédiaire), sur les secteurs qui subissent la plus forte pression foncière
- la réalisation de logements sociaux sur les communes limitrophes de Paris (Pantin, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Bagnolet et Montreuil)



Limiter la division pavillonnaire et la transformation d'un ou plusieurs logements individuels en logements collectifs (division de constructions existantes)



Diversifier l'offre de logements dans les opérations de renouvellement urbain



Lutter contre les concentrations d'habitat indigne dans le secteur du faubourg



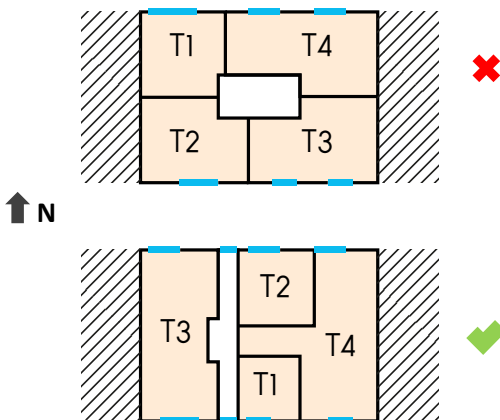
# Habitat

## 2. Qualité de l'habitat :

**Le volet "Qualité de l'habitat" de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Habitat" a pour objectif de garantir la production de logements qualitatifs prenant en compte les besoins des résidents. Il ne s'applique pas aux logements spécifiques (résidences étudiantes, résidences pour personnes âgées, foyers de travailleurs migrants), au logement social et aux opérations de moins de 10 logements et de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher, même si, pour ces projets, il est également attendu, bien entendu, une attention particulière pour veiller à la qualité de l'habitat.**

**Améliorer la qualité environnementale des logements et des bâtiments (éclairage, ventilation,...)**

- Les projets seront travaillés de sorte que l'orientation des logements permette que les pièces de vie bénéficient d'une bonne qualité d'ensoleillement et d'éclairage naturel.  
La totalité des logements T3 et plus devra bénéficier d'une pièce traversante, ou d'une double orientation, privilégiant l'orientation sud ou ouest. La mono-orientation nord sera à éviter dans la mesure du possible.
- De plus, l'éclairage naturel des parties communes sera également privilégié.

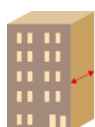


**Développer des logements adaptés aux besoins des populations (typologie et taille des logements, espaces de stockage, espaces extérieurs)**

- Les opérations s'attacheront à intégrer une diversité de typologies de taille de logement.
- La répartition des typologies de logements neufs s'approchera du tableau suivant et devra comprendre a minima un logement par typologie :

Typologie	T1	T2	T3	T4	T5
Ventilation au sein de l'opération (% du nombre total de logements de l'opération)	Entre 30% et 40%		Entre 30% et 35%	Entre 30% et 35%	
Surface minimale d'un logement	30m <sup>2</sup>	46m <sup>2</sup>	65m <sup>2</sup>	80m <sup>2</sup>	90m <sup>2</sup>
Toutefois, possibilité de dérogation des surfaces minimales des logements pour maximum 20 % du nombre total de logements de l'opération	25 <sup>2</sup>	40m <sup>2</sup>	60m <sup>2</sup>	75m <sup>2</sup>	85m <sup>2</sup>

- Afin de favoriser le confort thermique d'été et d'hiver :
  - un dispositif d'écran et/ou occultant devra être prévu,
  - un système de ventilation sera intégré,
  - l'implantation des espaces plantés sera pensé de manière à limiter les effets des îlots de chaleur,
  - le choix des espèces végétales sera pensé de manière à optimiser la gestion de l'ensoleillement des logements.
- L'épaisseur des bâtiments en étage devra être inférieure à 14 mètres maximum, hors balcons, loggias double hauteur et éventuelles coursives, sauf pour les programmations spécifiques ou les terrains dont la configuration ne permet pas cela.
- Par ailleurs, il est exigé qu'une majorité de logements dispose d'un espace de stockage, dédié à chaque logement (cave ou cellier).
- Intégrer dans l'opération des espaces extérieurs confortables et agréables pour les logements (jardin privatif ou collectif, balcon, loggia, terrasse). Les logements de 3 pièces et plus devront comporter un espace extérieur (jardin privatif ou collectif, balcon, loggia, terrasse).



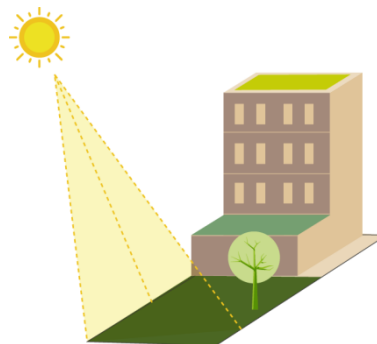
Épaisseur < 14 mètres

# Habitat

## 2. Qualité de l'habitat :

### Développer des espaces communs appropriables

- Développer et intégrer dans le projet, dans la mesure du possible, des espaces à usages communs (buanderies, ateliers, salles de jeux,...)
- Définir l'usage des différents espaces extérieurs (jardins partagés, espaces de jeux pour les enfants, espaces de repos,...) et prévoir les aménagements adéquats
- Localiser et concevoir les espaces de jardin en maximisant leur ensoleillement (ensoleillé hiver comme été et devant être abrité du vent)
- Afin de favoriser une desserte des logements à taille humaine, chaque palier devra être limité à la desserte de 5 logements, dans la mesure du possible
- Travailler à la localisation et la conception des locaux de services (locaux vélo/poussettes, locaux de gestion des déchets,...) de façon à permettre leur usage quotidien par l'ensemble des résidents, de la manière la plus simple possible



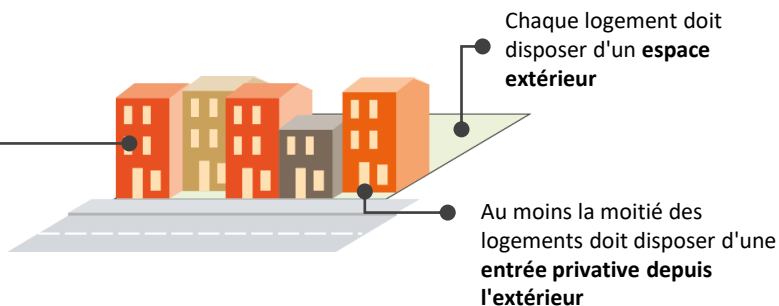
### Prévenir la dégradation des bâtiments en anticipant les difficultés de gestion

- Le projet devra veiller à définir les règles de gestion future des bâtiments et des différents espaces et à en proposer une déclinaison, identifiant les éventuels points de difficulté
- Le projet devra évaluer les futures charges liées à sa gestion et devra définir les modalités de communication aux futurs acquéreurs

### Le dispositif suivant s'applique aux zones UH, pour toute opération de plus de 3 logements :

Les façades devront observer un **rythme** en cohérence avec le tissu de maisons individuelles ou de ville :

- En observant une façade plus haute que large
- En s'implantant en cohérence avec l'environnement urbain
- En présentant une diversité de parements et de menuiseries







# Economie et commerces



Le volet « **dynamique des espaces économiques** » de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « économie / commerce » a pour vocation d'exposer et de spatialiser la stratégie d'accueil des entreprises sur le territoire, en planifiant notamment l'évolution des grands sites d'activités existants, sans pour autant s'enfermer dans une politique de zonage qui viendrait ignorer la réalité de la mixité du tissu urbain et s'opposer aux principes de la ville multifonctionnelle.



# Economie et commerces



Il existe plusieurs typologies de sites d'activités sur le territoire :

**Les zones d'activités économiques (ZAE) :** il s'agit de secteurs réservés exclusivement à l'implantation d'entreprises, qui se traduit par la présence majoritaire de bâtiments d'activités. Les ZAE accueillent principalement des activités de production industrielle ou artisanale, du stockage, du bâtiment et des travaux publics (BTP), mais aussi des hautes technologies. Par ailleurs, elles se caractérisent également par leur taille (> à 5 hectares), leur organisation (une continuité de parcelles privées accueillant des bâtiments d'activité desservies par des voiries publiques) et une forte concentration d'entreprises et d'emplois.

Ces zones d'activités économiques sont principalement situées sur la Plaine de l'Ourcq, territoire anciennement industriel, à proximité de grandes emprises ferroviaires et routières, mais également du canal de l'Ourcq. Il existe également des ZAE sur les territoires du Parc des hauteurs et du Faubourg, situées à proximité d'infrastructures routières, notamment l'A3.

**Les secteurs d'activités économiques :** il s'agit de secteurs réservés majoritairement à l'activité économique, dont certains accueillent également du logement. Leur organisation (ex : circulations privées organisées à l'intérieur de l'ilot), leur caractère parfois unique (site isolé à proximité d'habitations), leur superficie totale (< à 5 hectares) et la concentration plus faible d'entreprises et d'emplois les distinguent des ZAE.

Ces secteurs d'activités économiques sont présents sur quasi tout le territoire, dans le tissu urbain ou à proximité d'infrastructures routières où l'implantation de logements n'est pas opportune.

**Les zones tertiaires :** il s'agit de secteurs du tissu urbain généralement mixtes, qui concentrent d'importantes surfaces de bureau (> à 100 000 m<sup>2</sup>), ils sont composés de plusieurs immeubles de bureaux qui proposent des typologies de surfaces généralement supérieures à 2 000 m<sup>2</sup>. Ces ensembles tertiaires accueillent de manière courante des activités de prestations intellectuelles publiques (services de l'état, collectivités territoriales, etc.) ou privées de type assurance, banque, organismes financiers, conseils juridiques, contrôle pour les affaires et la gestion, expertise comptable, marketing, communication, informatique, etc.

Ces zones tertiaires sont majoritairement situées au sein du territoire du Faubourg au niveau des portes de Paris et à proximité de stations de métro (Mairie de Montreuil, Eglise de Pantin, Raymond Queneau et Pablo Picasso).

**Les zones mixtes :** il s'agit de secteurs situés dans le tissu urbain où cohabitent locaux d'activités, locaux tertiaires, habitations, équipements, commerces, à l'échelle d'un ilot ou d'un quartier.

Ces zones mixtes sont historiquement très présentes au sein du tissu faubourien du territoire, à la fois sur le Parc des Hauteurs et le Faubourg.

**Les secteurs hôteliers :** Il s'agit de secteurs à forte concentration d'immeubles hôteliers, souvent intégrés au tissu urbain, organisés à l'échelle d'un quartier ou d'une ville. Le territoire d'Est Ensemble recense trois principaux pôles hôteliers à la spécificité clientèle distincte : le pôle Bagnole-Montreuil qui, de par sa proximité de Paris, attire les groupes de tourisme, le pôle Pantin - la Villette qui, en raison de sa proximité avec les équipements culturels de Paris, attire le tourisme de loisirs et le pôle Bobigny qui développe une offre autour de la clientèle d'affaires.

## Les enjeux du territoire :

Le territoire d'Est Ensemble connaît un fort renouvellement urbain, pour répondre aux besoins de construction de logements, accéléré notamment par l'arrivée de nouveaux transports en commun structurants. Ce phénomène génère une pression foncière défavorable aux activités, dont certaines occupant de grandes emprises (pouvant générer des nuisances) se délocalisent en deuxième couronne. Par ailleurs, de nombreuses friches industrielles sont mobilisées pour réaliser des programmes de logements.

En parallèle, un certain nombre de zones d'activités se déqualifient (environnement urbain dégradé), même si l'immobilier d'entreprises présent connaît peu de vacance, elles perdent de leur attractivité ; ce qui peut générer des interrogations sur leur avenir.

D'autres zones d'activités faisant partie d'opérations d'aménagement (ex : Plaine de l'Ourcq) sont reconverties via des opérations mixtes et conservent donc en partie leur vocation économique initiale.

Les zones tertiaires, quant à elles, peuvent connaître différentes situations : des phénomènes de saturation de l'offre, des problèmes d'obsolescence de certains immeubles ou encore un manque de visibilité pour certaines qui nuit à leur attractivité. Enfin, les secteurs hôteliers en raison de leur poids significatif à l'échelle métropolitaine doivent pouvoir se renforcer en accueillant de nouveaux projets d'hôtels, mais aussi pouvoir mieux s'intégrer au tissu urbain.

# Economie et commerces



## Les objectifs en matière d'aménagement et de programmation :



Au regard des enjeux identifiés et du souhait du territoire d'accueillir de l'activité productive et des entreprises pourvoyeuses d'emplois, il convient à la fois de prévoir les conditions du maintien, du renouvellement, du développement et de l'attractivité de ces grands sites d'activités.

### **Maintenir et affirmer la vocation économique de Zones d'Activités Economiques et secteurs d'activités faisant l'objet d'un projet d'aménagement.**

Cet objectif doit se réaliser via le développement de nouveaux programmes de locaux d'activités, fonctionnels (pouvant mixer différents usages : activité et bureau) et adaptés à la demande des entreprises, la rénovation, voire l'extension (notamment verticale) de bâtiments existants, la reconversion d'anciens sites industriels, et quand le marché immobilier le permet le développement d'immeubles de bureaux. Une attention particulière devra être portée à l'insertion urbaine des projets immobiliers, ainsi qu'à leur qualité environnementale.

Les sites concernés par cet objectif sont tous situés sur le territoire de la Plaine de l'Ourcq, dans le périmètre des centralités Raymond Queneau, la Folie et Pont de Bondy.

### **Préserver et requalifier les Zones d'Activités Economiques**

Cet objectif vise à préserver les principales Zones d'Activités Economiques du territoire qui, au regard du phénomène de pression foncière, de leur position géographique, mais aussi de la rareté de l'offre immobilière d'activités, deviennent stratégiques en matière d'accueil d'entreprises, notamment à l'échelle de la métropole.

Néanmoins, ces Zones d'Activités Economiques ont vu progressivement leur environnement urbain se dégrader (espaces publics, bâtiments non entretenus, dépôts sauvages, stationnement anarchique sur voiries publiques, implantations d'activités créant des nuisances, etc.) et connaissent ainsi un phénomène de déqualification, qui nuit à leur attractivité.

Cet objectif de requalification devra se mettre en œuvre par le renouvellement du parc d'immobilier d'entreprise existant en prenant en compte les éléments suivants :

Le maintien et le développement de typologies de locaux d'activités fonctionnelles (pouvant mixer différents usages : activité et bureau), adaptées à la demande des entreprises et à l'économie productive.

La reconversion de certaines grandes emprises d'activités vers des typologies adaptées au marché immobilier (ex : division d'une unité d'activités en plusieurs unités).

La possibilité d'extension (notamment verticale) des bâtiments d'activités existants afin de favoriser le développement des entreprises sur place.

Une organisation des sites d'activités permettant une gestion optimale des problématiques de livraison, de stationnement, de gestion des déchets, etc.

Un contrôle de l'implantation de certaines activités générant des nuisances ou réduisant la vocation économique de la ZAE (ex : certaines typologies d'E.R.P.).

Une attention particulière devra être portée à l'insertion urbaine des projets immobiliers, ainsi qu'à leur qualité environnementale.

Les Zones d'Activités Economiques concernées par cet objectif sont :

La zone de Vignes à Bobigny,

La zone Cartier Bresson à Pantin,

La zone Plaine Ouest à Noisy-le-Sec,

La zone Marcel Dassault à Bondy,

La zone de la Noue à Bagnolet et Montreuil.

### **Maintenir la vocation économique et permettre l'évolution de certains secteurs d'activités économiques.**

Cet objectif vise à préserver le caractère économique des secteurs d'activités présents sur le territoire, en fonction de leur situation (site unique, obsolescence de l'immobilier, caractère récent du programme immobilier, insertion dans le tissu urbain, etc.), tout en permettant leur évolution.

Ainsi, en fonction des problématiques de chaque de secteur, il convient de maintenir leur destination activité, tout en encadrant au mieux le renouvellement de l'immobilier d'entreprise présent afin de garantir le développement de typologies conformes aux besoins des entreprises. Par ailleurs, une attention particulière devra être portée à l'insertion urbaine des projets immobiliers, ainsi qu'à leur qualité environnementale.



#### 4) Maintenir et conforter une vocation mixte favorable à l'activité de certains secteurs du tissu urbain

Principalement situés sur les territoires du Faubourg et du Parc des Hauteurs historiquement marqués par une forme urbaine mixte, il convient de créer les conditions du maintien et du développement d'activités artisanales et tertiaires, en instaurant une vigilance sur la reconversion de sites existants et en impulsant une dynamique de programmation mixte d'activités artisanales, bureaux, logements, équipements, etc. au sein des nouvelles opérations immobilières.

Cette mixité doit pouvoir s'organiser pas uniquement au niveau d'un immeuble (ex : RDC d'immeuble) mais être également pensée à l'échelle d'un quartier ou d'un îlot afin de garantir la fonctionnalité des locaux d'activités.

#### 5) Affirmer la vocation tertiaire de certains secteurs du territoire tout en préservant un équilibre avec l'habitat

Il convient de décliner cet objectif en fonction des réalités et problématiques des zones tertiaires existantes :

Pablo Picasso : ce secteur tertiaire très majoritairement composé d'utilisateurs publics au regard du caractère ville Préfecture de Bobigny connaît un phénomène d'obsolescence de certains immeubles et une attractivité limitée pour les utilisateurs privés. Ainsi, il convient de penser la reconversion de certains immeubles de bureaux, tout en permettant le développement mesuré de nouveaux programmes tertiaires.

Ourcq/Hoche – Eglise de Pantin – Raymond Queneau : ces secteurs tertiaires dont le développement se réalise progressivement, connaissent une importante dynamique dans le cadre de l'aménagement de la Plaine de l'Ourcq. Il convient donc d'affirmer leur vocation tertiaire afin de les rendre significatifs à l'échelle de la métropole, en favorisant la construction de nouveaux immeubles, tout en veillant à préserver un équilibre avec les autres fonctions, notamment l'habitat.

Gallieni : ce secteur tertiaire issu d'un projet non achevé (années 70) de constitution d'un quartier d'affaires dans l'est parisien connaît à la fois un phénomène d'obsolescence de certains immeubles anciens, mais également une nouvelle dynamique issue de sa proximité directe à Paris et au secteur du bas Montreuil (dont l'offre tertiaire arrive à saturation). Ainsi, il convient à la fois de penser la reconversion des certains immeubles anciens et des espaces publics, mais aussi d'affirmer sa vocation tertiaire afin de le rendre significatif à l'échelle de la métropole, en favorisant la construction de nouveaux immeubles.

Bas-Montreuil : ce secteur tertiaire qui s'est développé progressivement depuis les années 1990, est le plus significatif du territoire (rayonnement métropolitain), il traverse un phénomène de saturation (demande supérieure à l'offre) qui engendre une pression foncière forte en faveur du tertiaire. Ainsi, il convient d'affirmer sa vocation tout en contenant son développement afin de préserver un équilibre avec les autres fonctions économiques ainsi qu'avec l'habitat.

Mairie de Montreuil : ce secteur tertiaire ancien (années 70) en plein renouvellement (rénovation d'immeubles) est très dynamique. Il convient d'affirmer sa vocation tout en contenant son développement afin de préserver un équilibre avec les autres fonctions économiques ainsi qu'avec l'habitat.

#### 6) Préservation des grands infrastructures logistiques du territoire

Il s'agit à la fois dans un contexte de desserrement logistique à l'échelle régionale et de promotion de mode de transports alternatifs de :

- Préserver les grands sites d'immobilier logistique du territoire : Pantin logistique
- Préserver le site de fret ferroviaire « Novatrans » situé à Noisy-le-Sec
- Maintenir les ports bétonniers du canal de l'Ourcq
- Permettre le développement progressif du fret fluvial sur le canal de l'Ourcq via la création de ports

#### 7) Maintenir et renforcer les pôles hôteliers du territoire.

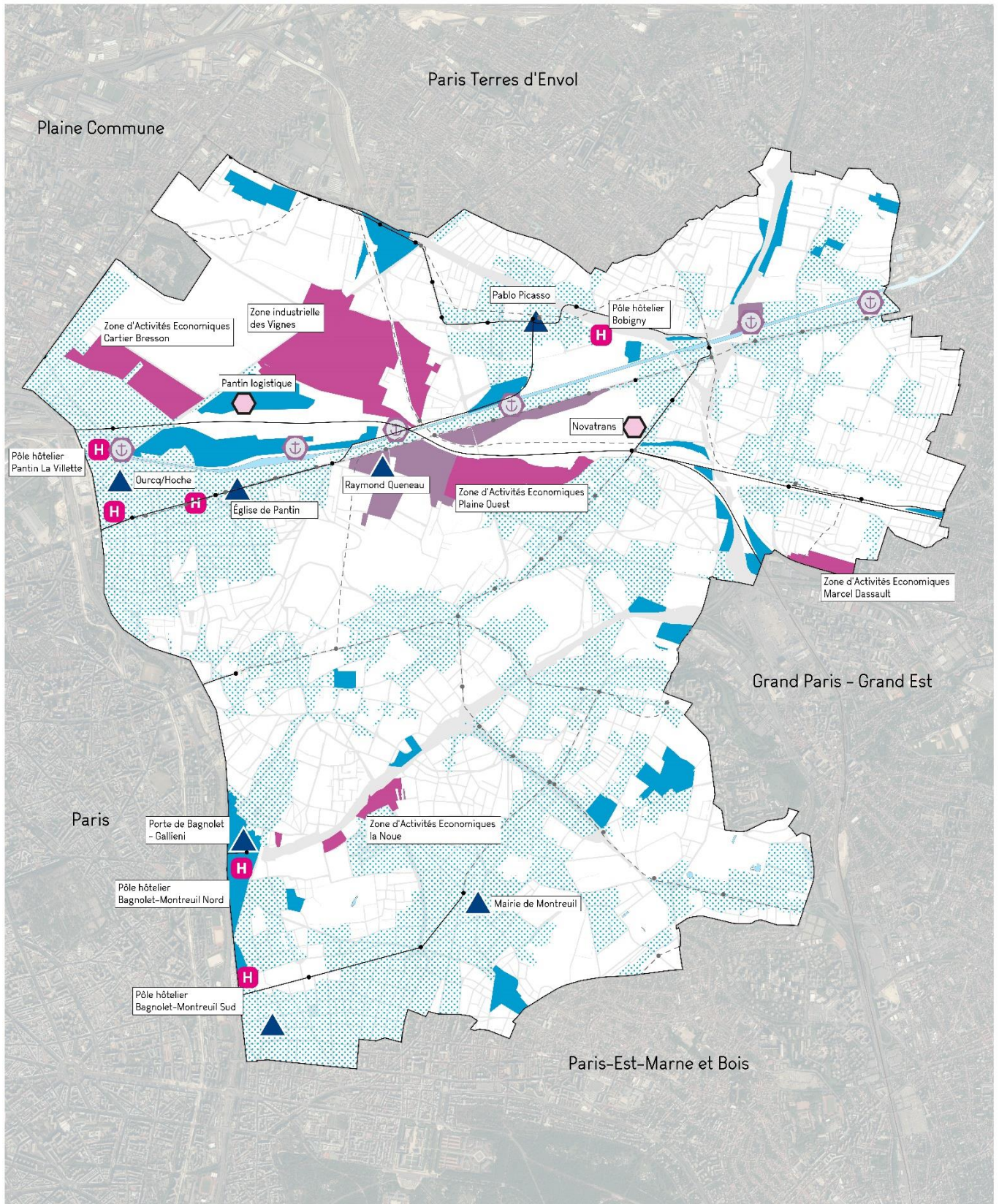
Cet objectif vise à la fois à permettre le renouvellement de l'offre existante via des programmes immobiliers bien insérés dans le tissu urbain et portant une attention particulière à la qualité environnementale.





# Economie et commerces

## 1. Dynamique des espaces économiques :



# Economie et commerces

## 1. Dynamique des espaces économiques :



Préserver et conforter les secteurs d'activités



Requalifier les secteurs d'activités dans le cadre d'un projet d'aménagement



Requalifier les zones d'activités et améliorer l'insertion urbaine



Affirmer la vocation tertiaire de certains secteurs du territoire tout en préservant un équilibre avec les autres activités économiques et l'habitat



Maintenir et conforter une vocation mixte favorable à l'activité économique dans une logique de mixité fonctionnelle



Secteur à forte concentration d'hôtels



Port d'activité existant à préserver ou à créer



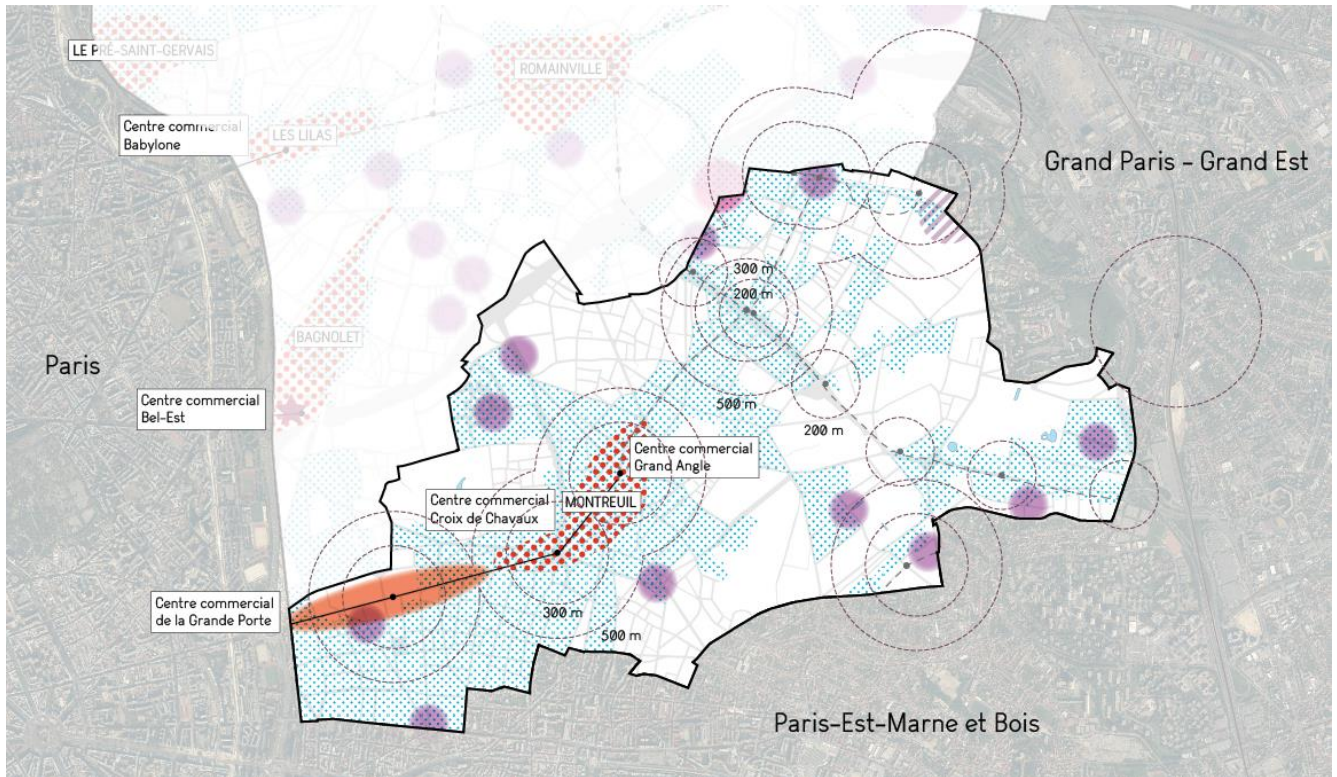
Site logistique stratégique à conforter



# Economie et commerces

## 1. Dynamique des espaces économiques :

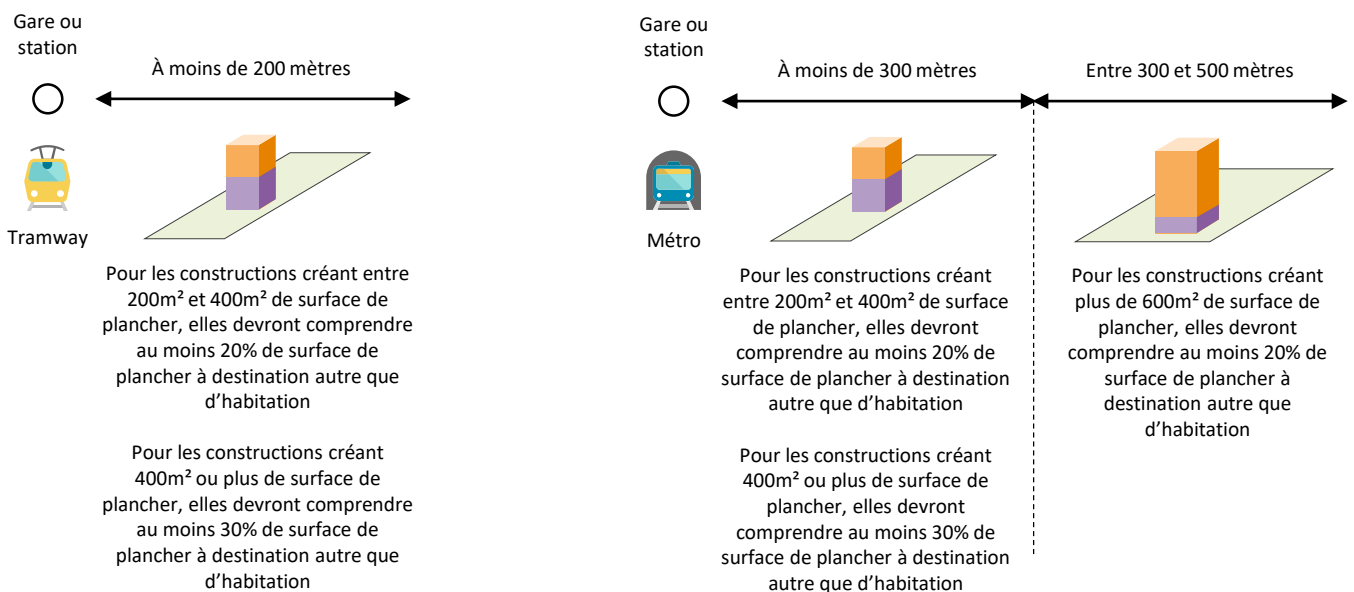
### Sur la commune de Montreuil uniquement :



Assurer un développement économique diversifié (c'est-à-dire permettant le développement de commerces, de bureaux, d'artisanat etc. sur l'ensemble du territoire).

Dans les secteurs situés à proximité des stations de transports en commun (actuelles ou futures), en dehors des quartiers pavillonnaires sauf :

- Pour les secteurs concernés par des OAP sectorielles, excepté pour les terrains situés au sein du périmètre de l'OAP Faubourg pour lesquels une programmation n'est pas indiquée.







## 2. Organisation de l'armature commerciale :



Le volet « organisation de l'armature commerciale » a pour vocation d'exposer la stratégie de développement commercial du territoire et notamment de planifier son organisation et son développement.



Est Ensemble, 2018

# Economie et commerces



Est Ensemble accueille environ 8 000 commerces sur son territoire répartis sur les 9 villes qui le composent, principalement situés sur des grands axes, des centres anciens, des quartiers à forte densité de logements et parfois disséminés dans le tissu urbain. Malgré un ratio théorique d'environ 20 commerces pour 1 000 habitants, la répartition du commerce sur le territoire est inégale, leur nombre dans certains secteurs pas suffisant, leur diversité faible, tout comme leur qualité.

La majorité des villes du territoire ont mis en place depuis plusieurs années des politiques de redynamisation commerciale, priorisant souvent la redéfinition et l'amélioration de l'attractivité de leur centre-ville commerçant. Par ailleurs, dans le cadre des politiques de renouvellement urbain (opérations d'aménagement et NPNRU), se pose également la question de la requalification, création et affirmation de pôles de commerces de proximité destinés à satisfaire les besoins quotidiens des habitants.

A noter que si le territoire d'Est Ensemble n'est pas marqué par un phénomène de concurrence de zones commerciales périphériques en son sein, les centres commerciaux Rosny 2 (2<sup>ème</sup> centre commercial de l'est parisien) et Domus situés à Rosny-Sous-Bois et leur zone commerciale voisine, génèrent un phénomène d'évasion commerciale auprès de certains consommateurs du territoire.

Le territoire recense également un certain nombre de centres et ensembles commerciaux dont certains rayonnent à une échelle extra-intercommunale :

Les centres commerciaux de proximité à dominante alimentaire Grand Angle (11 000 m<sup>2</sup> ouvert en 2012) et Croix de Chavaux (30 000 m<sup>2</sup>) structurent l'offre commerciale du « centre-ville » de Montreuil.

Le centre commercial de la Grande Porte situé Porte de Montreuil (40 000 m<sup>2</sup>), mixant alimentation et équipement de la personne, de par sa situation géographique (proximité de Paris) rayonne au-delà du territoire. Néanmoins, il perd en attractivité, connaît un phénomène de vacance important, ce qui interroge sur son évolution et son besoin de restructuration.

Le centre commercial Bel Est (40 000 m<sup>2</sup>) situé à Bagnolet, via sa locomotive alimentaire Auchan dispose d'une zone de chalandise extra-communale. Malgré cela, sa restructuration doit être pensée dans le cadre global du secteur Gallieni.

Le centre commercial Babylone (7000 m<sup>2</sup>), situé au Pré Saint-Gervais, à proximité directe de l'axe commerçant des Lilas et de Paris, structure l'offre de commerces de proximité diversifiée de ce secteur du territoire

Le centre commercial Verpantin (13 000 m<sup>2</sup>), situé sur un axe commerçant, structure l'offre commerciale de proximité de son secteur, que l'on peut en partie considérer comme le centre-ville commerçant de Pantin.

Les centres commerciaux Leclerc (4 700 m<sup>2</sup> - ouvert en 2013) et Bobigny 2 (27 000 m<sup>2</sup>) structurent l'offre commerciale de proximité du centre-ville de Bobigny. Le centre commercial Bobigny 2 devenu obsolète va être déconstruit pour laisser place à l'horizon 2025 à un ensemble de programmes mixtes de logements et commerces, qui positionneront ce secteur comme le cœur de ville commerçant de Bobigny.

L'ensemble commercial (ensembles de bâtiments commerciaux distincts) organisé le long de l'avenue Gallieni à Bondy représentant environ 30 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales de « destination » équipement de la personne et de la maison. Ce secteur rayonne à l'échelle extra-communale. Néanmoins, l'évolution de son organisation urbaine actuelle, semblable à une zone commerciale péri-urbaine, est nécessaire dans la perspective de l'aménagement de la centralité Pont de Bondy.

Le centre commercial Paddock (20 000 m<sup>2</sup> - ouvert en 2019) de destination de type City Outlet spécialisé dans le prêt à porter, situé à Romainville, rayonne à une échelle extra-communale.

## **Les enjeux du territoire :**

Pour le territoire, l'enjeu principal repose dans la définition d'une organisation de l'armature commerciale qui permet la requalification, l'affirmation et le développement des centralités commerciales existantes (et à venir), en instaurant un équilibre entre elles. Cela doit se traduire par la mise en place d'une hiérarchie des polarités commerciales permettant d'explicitier leurs fonction, de maîtriser la production de surfaces commerciales, voire d'encadrer la typologie des activités commerciales. Cet enjeu privilégie le principe de concentration du commerce au sein de pôles organisés sur rue et visibles.

Par ailleurs, une attention particulière doit être portée sur l'évolution (modernisation, restructuration) de certains centres commerciaux existants et le maintien et le renforcement de l'attractivité des sites commerciaux rayonnant à une échelle extra-communale.



## **Les objectifs en matière d'aménagement et de programmation :**

### **Privilégier l'implantation des commerces au sein de polarités**

Cet objectif de concentration du commerce se décline spatialement au sein de la hiérarchie de pôles suivante :

**Pôle de centre-ville** : secteur central d'une ville regroupant la majorité de l'offre commerciale qui rayonne à une échelle communale, il se compose d'un ou plusieurs supermarchés, de commerces alimentaires spécialisés, de cafés/restaurants et de commerces liés à l'équipement de la personne et de la maison. Il dispose d'un volume total de surfaces commerciales supérieur à 5 000 m<sup>2</sup>.

**Pôle intermédiaire** : il se distingue du centre-ville par son caractère non central, mais peut disposer d'une offre commerciale assez semblable. Son volume total de surfaces commerciales peut être supérieur à 5 000 m<sup>2</sup>.

**Pôle de proximité** : il propose une offre commerciale de proximité attractive qui permet de répondre aux besoins quotidiens, notamment alimentaires des habitants d'un quartier (entre 3 000 et 6 000 habitants) et dispose donc d'une zone de chalandise réduite. Il s'organise souvent autour de commerces « locomotives » comme un petit supermarché, une boulangerie ou encore une pharmacie. Son volume total de surfaces commerciales type est généralement de 1 500 m<sup>2</sup>, mais peut aller au-delà.

**Pôle d'hyper-proximité** : il développe une offre commerciale réduite aux composantes de base des besoins de proximité d'un petit quartier (entre 2 000 et 3 000 habitants). Il s'organise souvent autour d'une supérette et d'une boulangerie. Son volume total de surfaces commerciales type est généralement inférieur à 1 000 m<sup>2</sup>.

L'organisation de ces commerces doit privilégier la continuité de linéaires sur des axes passants.

### **Maitriser la production de locaux commerciaux neufs**

Dans un objectif d'équilibre entre les différents pôles commerciaux du territoire, il convient de contenir la production de locaux commerciaux neufs qui viendrait apporter une suroffre non adaptée aux caractéristiques et au potentiel commercial des pôles. Une attention particulière doit être portée sur les unités commerciales (local d'un seul tenant) supérieures à 300 m<sup>2</sup>, afin notamment de maitriser le développement de superettes et supermarchés.

En dehors des polarités commerciales identifiées, tout local actif (existant ou en projet) proposant une typologie semblable à un local commercial (local situé en RDC d'immeuble sur rue) devra accueillir en priorité des activités ne relevant pas du commerce de proximité (logique de RDC actifs).

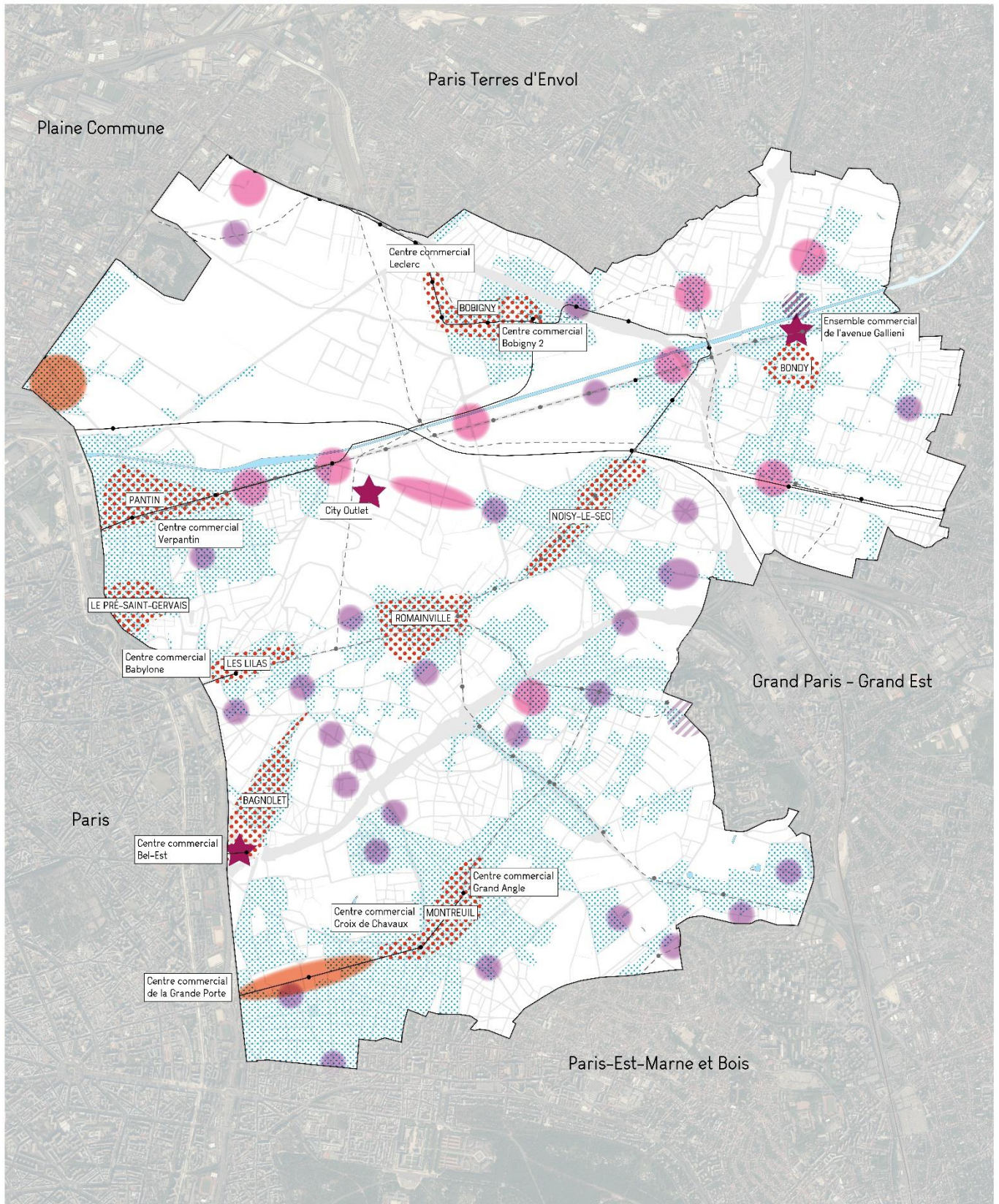
### **Renforcer l'attractivité des centres et ensembles commerciaux existants rayonnant à une échelle extra-communale.**

Cet objectif vise à préserver et développer l'attractivité commerciale, notamment de type « destination » (équipement de la maison, équipement de la personne et loisirs) du territoire. Pour y parvenir, des actions doivent porter sur la restructuration de certains centres commerciaux existants (Grand Porte et Bel Est), la réorganisation plus urbaine de l'ensemble commercial de l'avenue Gallieni et le maintien et développement du City Outlet.



# Economie et commerces

## 2. Organisation de l'armature commerciale :



# Economie et commerces

## 2. Organisation de l'armature commerciale :



Périmètre commercial de centre Ville à conforter



Renforcer la mixité fonctionnelle et faciliter l'accueil de services et activités complémentaires aux commerces



Pôle intermédiaire à conforter



Pôle de proximité à conforter



Pôle d'hyper-proximité à conforter



Pôle d'hyper-proximité à créer



Espaces commerciaux à rayonnement régional





# Environnement



L'OAP environnement traduit les enjeux environnementaux et énergétiques inscrits dans le PADD.

Elle comporte trois volets :

- Le volet « **Biodiversité, nature et eau en ville** » vise à renforcer la place de la trame verte et bleue (TVB) et la nature en ville.
- Le volet « **Santé, risques et nuisances** » a pour vocation d'intégrer l'ensemble des risques et nuisances afin de promouvoir un urbanisme favorable à la santé dans les aménagements futurs.
- Le dernier volet sur « **Energie et climat** » expose les principes de conception énergétique à mettre en œuvre dans les projets.



*Est Ensemble, 2018*

# Environnement

## 1. Biodiversité, nature et eau en ville

### • Protéger les réservoirs de biodiversité du schéma Trame verte et bleue :

L'ensemble des réservoirs identifiés dans les cartes de la présente OAP, bénéficieront d'une protection forte visant leur préservation au regard de leurs enjeux écologiques. Ainsi, le PLUi renforce l'inconstructibilité, l'interdiction des affouillements et des remblaiements et identifie et préserve les éléments structurants qui les composent (arbres, alignements, mares, etc.).

Ces espaces pourront accueillir des petits équipements, des cheminements afin de participer à la mise en valeur écologique et paysagère, aux loisirs de proximité et aux déplacements doux avec pour objectif de concilier fréquentation et maintien de la biodiversité.

Ainsi, tout projet venant altérer les milieux identifiés devra démontrer qu'il a envisagé toutes les solutions soutenables. Dans le cas d'incidences négatives notables sur les réservoirs (destruction ou altération des milieux naturels présents) des mesures compensatoires (a minima équivalentes à l'existant) devront être trouvées sur le site ou à proximité immédiate de celui-ci en fonction de la perte de la fonctionnalité comme par exemple :

- La renaturation d'un nouvel espace pour conforter le principe de trame verte et bleue ;
  - La création de mares ;
  - La végétalisation du bâti ;
  - La création d'aménagement d'accueil pour la faune ;
- Etc.

Les compensations écologiques devront être réalisées sur le territoire d'Est Ensemble. Le Parc des Hauteurs devra notamment être étudié en tant que site potentiel pour la compensation.

Au sein des espaces tampons identifiés autour des réservoirs, une attention particulière est nécessaire pour ne pas entraver la circulation de la faune avec un niveau d'exigences environnementales plus élevé que sur le reste du territoire comme par exemple :

- Coefficient de biotope complémentaire aux exigences de pleine terre lorsque celui-ci est insuffisant ;
- Mise en place de clôtures permettant le passage de la petite faune ;
- Aires de stationnement végétalisées et perméables ;
- Maintien des failles et création de niches et abris pour la faune dans le bâti.

Les futures opérations d'aménagement qui s'appuieront sur un réservoir de biodiversité et notamment au sein des espaces tampons identifiés devront :

- Respecter le principe de lisière naturelle : bande enherbée, plantations arbustives, etc. (à adapter en fonction de la nature de l'élément : boisés, ouverts, humides, aquatiques)
- S'inscrire dans le prolongement de la trame verte et bleue au sein du projet : principe de perméabilité. Le projet prévoira le prolongement de la trame verte et bleue à sa propre échelle sous forme de prolongement linéaire ou en pas japonais.
- Maintenir les ouvertures visuelles vers les composantes de la TVB.
- Créer des cheminements piétons pour accéder plus facilement aux espaces de nature.

Les réservoirs fonctionnels comprennent les sites d'intérêt écologique (ZNIEFF de type1...) ainsi que les espaces de nature de plus de 5ha, ceux à renforcer comprennent les espaces de nature entre 1 et 5ha. La distinction entre boisé et ouvert marque simplement une dominante des espèces présentes, puisque la majorité des espaces sont plutôt mixtes.





# Environnement

## 1. Biodiversité, nature et eau en ville

- Protéger les réservoirs de biodiversité du schéma Trame verte et bleue :



# Environnement

## 1. Biodiversité, nature et eau en ville

- **Protéger les réservoirs de biodiversité du schéma Trame verte et bleue :**

	Réservoir boisé fonctionnel
	Réservoir ouvert fonctionnel
	Réservoir boisé à renforcer
	Réservoir ouvert à renforcer
	Espaces tampons



# Environnement

## 1. Biodiversité, nature et eau en ville

### • Protéger la trame bleue du territoire :

Les mares, les plans d'eau et les fossés existants seront identifiés et protégés réglementairement pour des motifs d'ordre écologique et de gestion des eaux pluviales :

- Interdiction de déblais/remblais sauf pour la gestion écologique,
- Retrait de l'urbanisation par rapport aux berges d'un minimum de 6 m notamment pour le ru de Gobétue.

Les anciens rus seront identifiés.

Au sein des zones tampons de mares identifiées, les futurs aménagements prévoient la création de mares ou zones humides ou de jardins de pluie dans leurs aménagements.

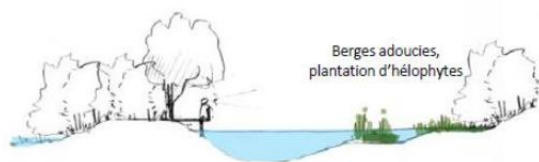
Les zones humides identifiées par les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux feront l'objet d'une protection spécifique forte. De plus, afin d'assurer leur fonctionnalité, il convient de :

- Éviter l'amendement des prairies (apport de matière dans le sol pour le rendre plus productif)
- Interdire les dépôts de matériaux
- Interdire le remblaiement et les déblaiements
- Restaurer les mares en cours de comblement.

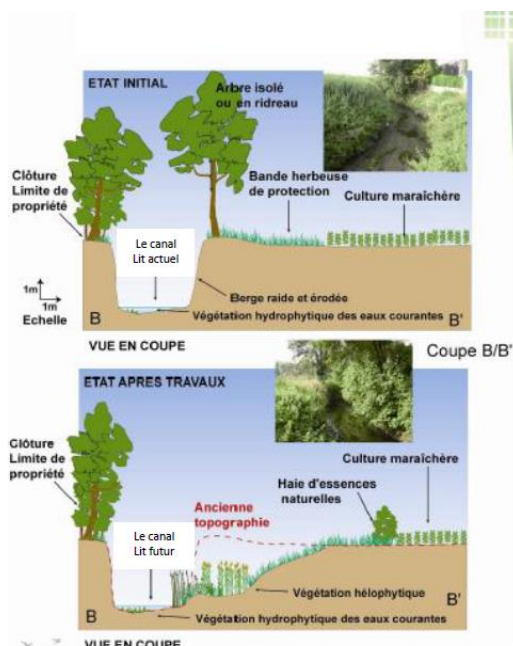
La renaturation des berges du canal de l'Ourcq et du ru de Gobétue sera intégrée. Les berges des cours d'eau sont des milieux refuges pour certaines espèces comme les Demoiselles et le Martin pêcheur quand elles sont dans leur état naturel. Il y a un enjeu de désartificialisation des berges, qui limite l'accueil de la flore et de la faune, ainsi que le rôle fonctionnel des continuités. Les préconisations les plus abouties tendraient à supprimer les berges bétonnées, tunnelées, avec des palplanches, ..., ou tout du moins réaménager ces ouvrages pour créer des berges végétalisées, conquises par une végétation herbacée, héliophyte ou boisée.



Restauration d'un cours d'eau avant et après travaux



Des berges végétalisées de façon naturelle avec une pente douce

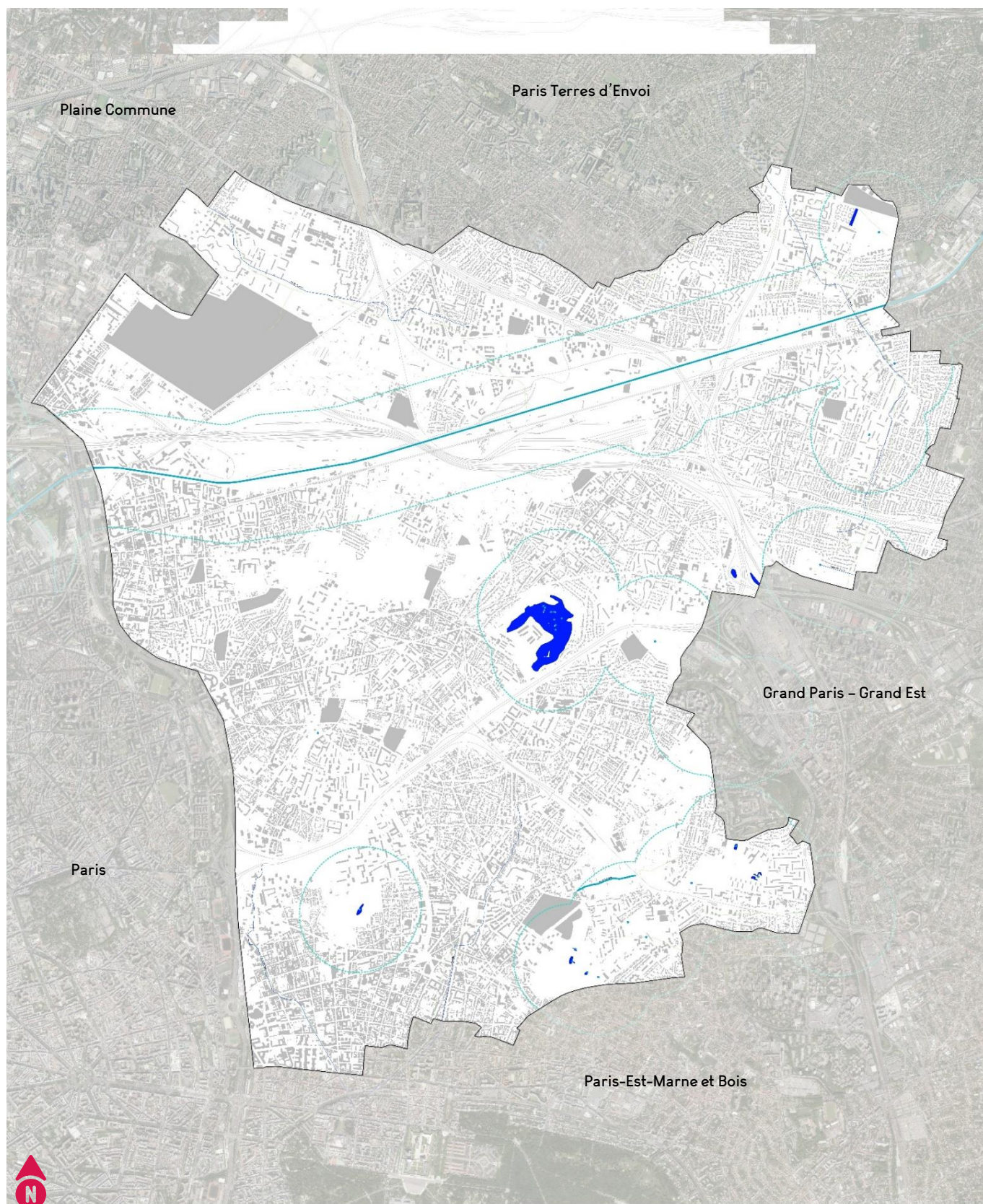




# Environnement

## 1. Biodiversité, nature et eau en ville

- Protéger la trame bleue du territoire :








# Environnement

## 1. Biodiversité, nature et eau en ville

- **Protéger la trame bleue du territoire :**

- Identifier les anciens rus
- Protéger les mares et plans d'eau identifiés
-  Recréer un réseau de mares
-  Protéger les zones humides identifiées
-  Intégrer la renaturation du canal de l'Ourcq et du ru de Gobétue

# Environnement

## 1. Biodiversité, nature et eau en ville

- **Renforcer les continuités écologiques :**

Il s'avère nécessaire de maintenir et renforcer les connexions entre les réservoirs en préservant les cœurs d'îlots, les espaces verts d'accompagnement des infrastructures, les espaces verts, les pieds d'immeuble voire les restaurer et les renforcer.

Le PLUi cherche avant tout la préservation des continuités à maintenir en intégrant notamment à sa réflexion les éléments relais. Ainsi, lors de toutes nouvelles opérations d'aménagement, la préservation des éléments relais identifiés sera en premier lieu recherchée. En cas d'incompatibilité avec l'opération d'aménagement prévue, ils pourront être reconstitués ou réaménagés avec au moins une qualité équivalente au sein de l'opération.

Là où des continuités à restaurer ont été identifiées, les opérations d'aménagement devront prévoir des dispositions pour leur renforcement : création d'espaces de pleine terre, création de nouveaux espaces verts, création d'espaces végétalisés (toitures, murs, accompagnement de voirie, etc.), création de mares, aménagement d'équipements d'accueil pour la faune, etc.

Par ailleurs, au sein des secteurs identifiés comme des connexions à créer, de nouveaux réservoirs ou éléments relais seront créés de manière privilégiée.

Les alignements d'arbres seront identifiés et préservés.

Les abords des grandes infrastructures routières et ferroviaires bénéficieront d'une protection forte. L'ensemble de leur espaces d'accompagnement (bande enherbée, talus, etc.) seront protégés. L'objectif est d'assurer une continuité écologique longitudinale.

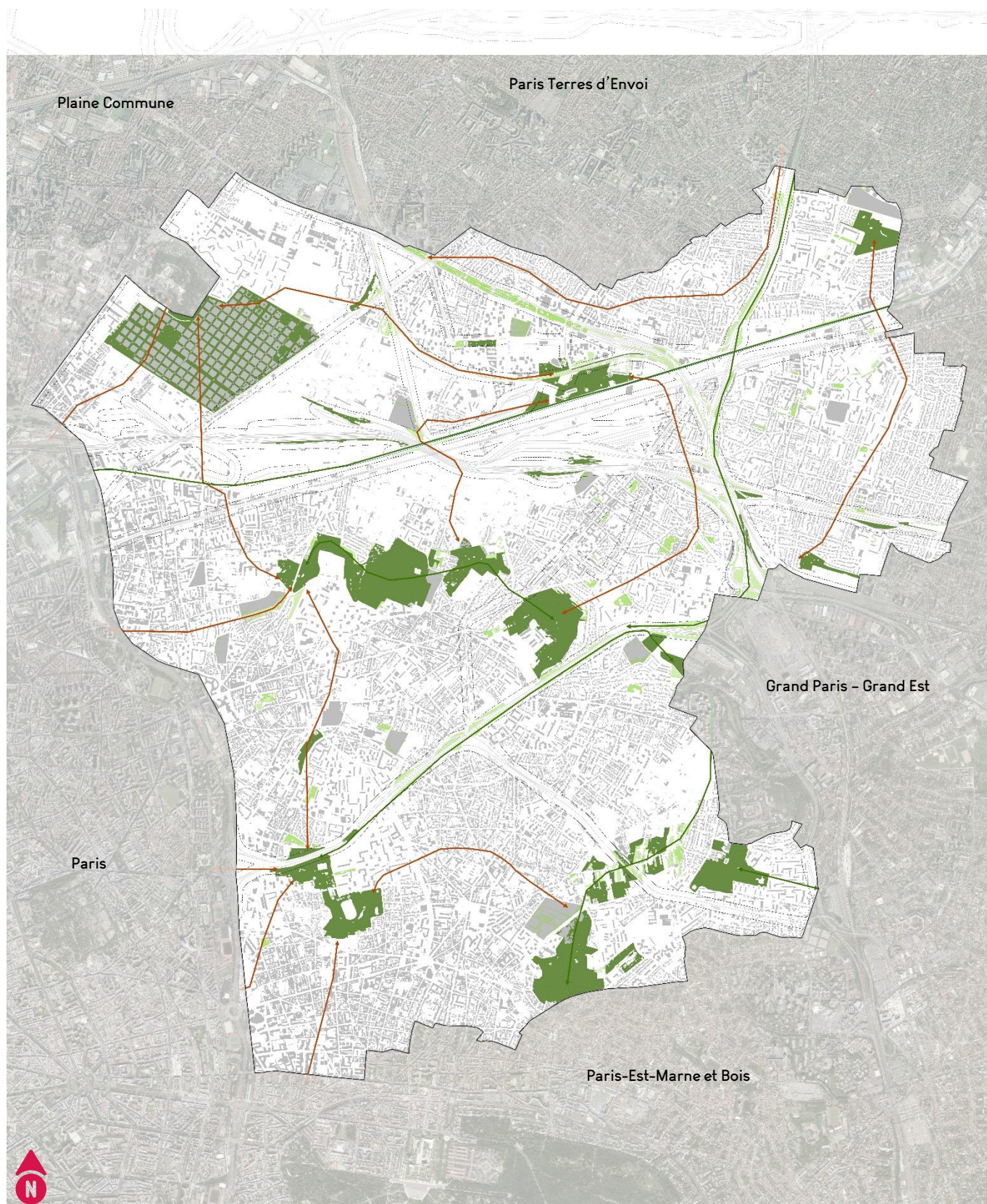




# Environnement

## 1. Biodiversité, nature et eau en ville


- Renforcer les continuités écologiques :





# Environnement


## 1. Biodiversité, nature et eau en ville

- **Renforcer les continuités écologiques :**

 Protéger les abords des grandes infrastructures routières et ferroviaires

 Continuités à maintenir

 Continuités à créer

 Zone relais

 Réservoirs

# Environnement

## **1. Biodiversité, nature et eau en ville**

- **Revégétaliser et rendre plus perméable les espaces supports :**

La stratégie proposée ici est que la restauration et la préservation des continuités écologiques participeront au renforcement des îlots de fraîcheur, existants ou à recréer. La conservation et le renforcement de la biodiversité en ville associée à la réinfiltration de l'eau de pluie dans le sol sont des vecteurs essentiels de l'amélioration de la qualité de vie en ville.

La carte ci-contre distingue différentes typologies d'emprises urbanisées situées le long des continuités écologiques (cimetières, parking-voiries, habitat récent, espaces verts...) dont la végétalisation de manière prioritaire permettra de lutter contre les effets du réchauffement climatique.

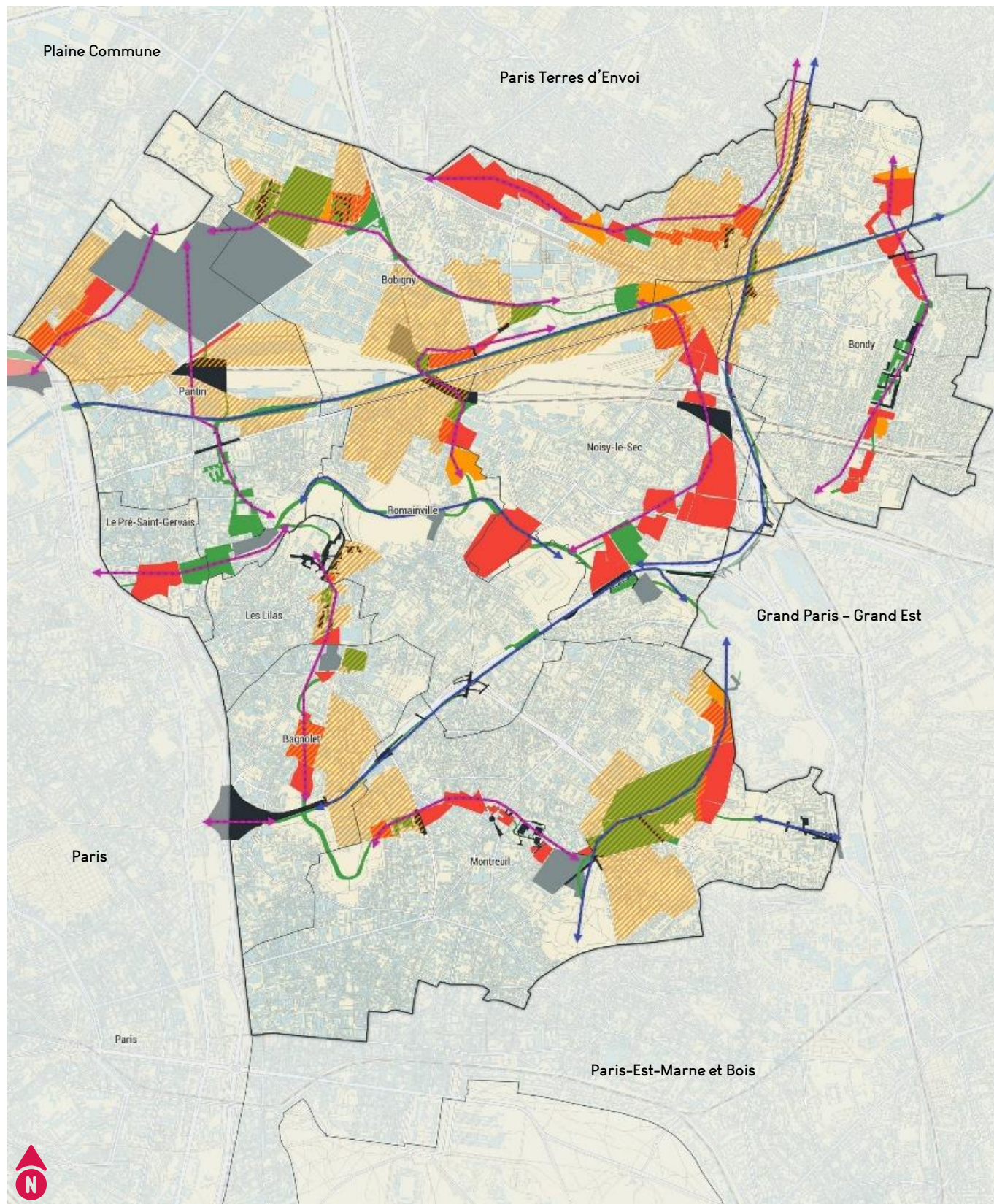




# Environnement

## 1. Biodiversité, nature et eau en ville

- **Revégétaliser et rendre plus perméable les espaces supports :**



# Environnement

## 1. Biodiversité, nature et eau en ville

- **Revégétaliser et rendre plus perméable les espaces supports :**

Corridors	Zones concernées par les corridors écologiques
 A maintenir	 Cimetières
 A restaurer	 Espaces verts et semi-verts
	 Habitat récent
	 Habitat ancien
	 Parkings et voiries
	 Zones de renouvellement urbain

# Environnement

## **1. Biodiversité, nature et eau en ville**

- **Lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain :**

Les zones les plus sensibles au phénomène d'îlot de chaleur urbain devront préserver de manière prioritaire les espaces libres existants et les végétaliser.

La création de nouveaux îlots de fraîcheur devra être permise par les aménagements futurs. Ces îlots favoriseront :

- L'utilisation de matériaux de construction clair (phénomène d'albédo)
- La densité et la diversité de végétation en utilisant les quatre strates
- La présence d'eau à ciel ouvert

# Environnement

## 1. Biodiversité, nature et eau en ville

- **Intégrer la nature dans les projets d'aménagement :**

### ***Organiser la ville pour faire place à la nature lors d'opérations d'aménagement et de renouvellement urbain***

Les nouveaux projets ainsi que les projets en renouvellement urbain devront traiter la qualité des espaces naturels et la place de la nature en ville, notamment d'un point de vue écologique comme par exemple :

- Prise en compte de la part du végétal dans le projet,
- Aménagement végétalisé sur les toits ou les murs,
- Renaturation des rus, fossés,
- Plantation d'espèces locales non allergisantes et non exotiques envahissantes.

Les aménagements plantés devront privilégier une composition utilisant les quatre strates de la végétation : herbacée, buissonnante, arbustive et arborée.

### ***Concevoir des aménagements d'espaces publics et de voirie (boulevard, avenue, piétonne et cyclable) participant à la place de la nature en ville***

Les aménagements de voirie seront accompagnés d'espaces de nature : plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, végétation herbacée, pieds d'arbres plantés, etc. Ces aménagements chercheront également à bénéficier à une meilleure gestion des eaux pluviales.

Le même principe sera appliqué aux espaces publics dans un objectif de désimperméabilisation et de végétalisation.

### ***Créer / Prévoir des transitions vertes entre le domaine privé et le domaine public***

Lors des futurs aménagements, une attention particulière devra être apportée aux transitions entre les différents types d'espaces et notamment :

- Entre la desserte publique et les constructions (lorsque le retrait est possible) : espace planté, jardins, végétalisation des places de stationnement, si possible multi-strates
- Entre les espaces verts et les projets : aménagement d'une transition verte (à adapter en fonction du type d'espace vert : boisements, espaces ouverts cf. « Concevoir de nouveaux aménagements propice au développement de la biodiversité ») avec possibilité de mettre en place des aménagements légers dans le respect des principes écologiques (bancs, tables, cheminements piétons, etc.)

# Environnement

## **2. Santé, risques et nuisances**

- **Intégrer les risques :**

Les risques présents sur le territoire notamment mouvement de terrain, inondation et technologique devront intégrer la traduction réglementaire du PLUi.

Les Plans de Prévention des Risques et périmètres de zones à risque s'imposent au PLUi. Leurs dispositions seront donc respectées.

Les zones sensibles aux inondations et aux débordements, les secteurs en forte pente ou en talwegs devront bénéficier d'une attention particulière afin de mieux gérer les eaux pluviales dans ces secteurs.

Aucune nouvelle antenne relais ne pourra être implantée dans un rayon de cent mètres autour des établissements scolaires, crèches ou établissements de soins.

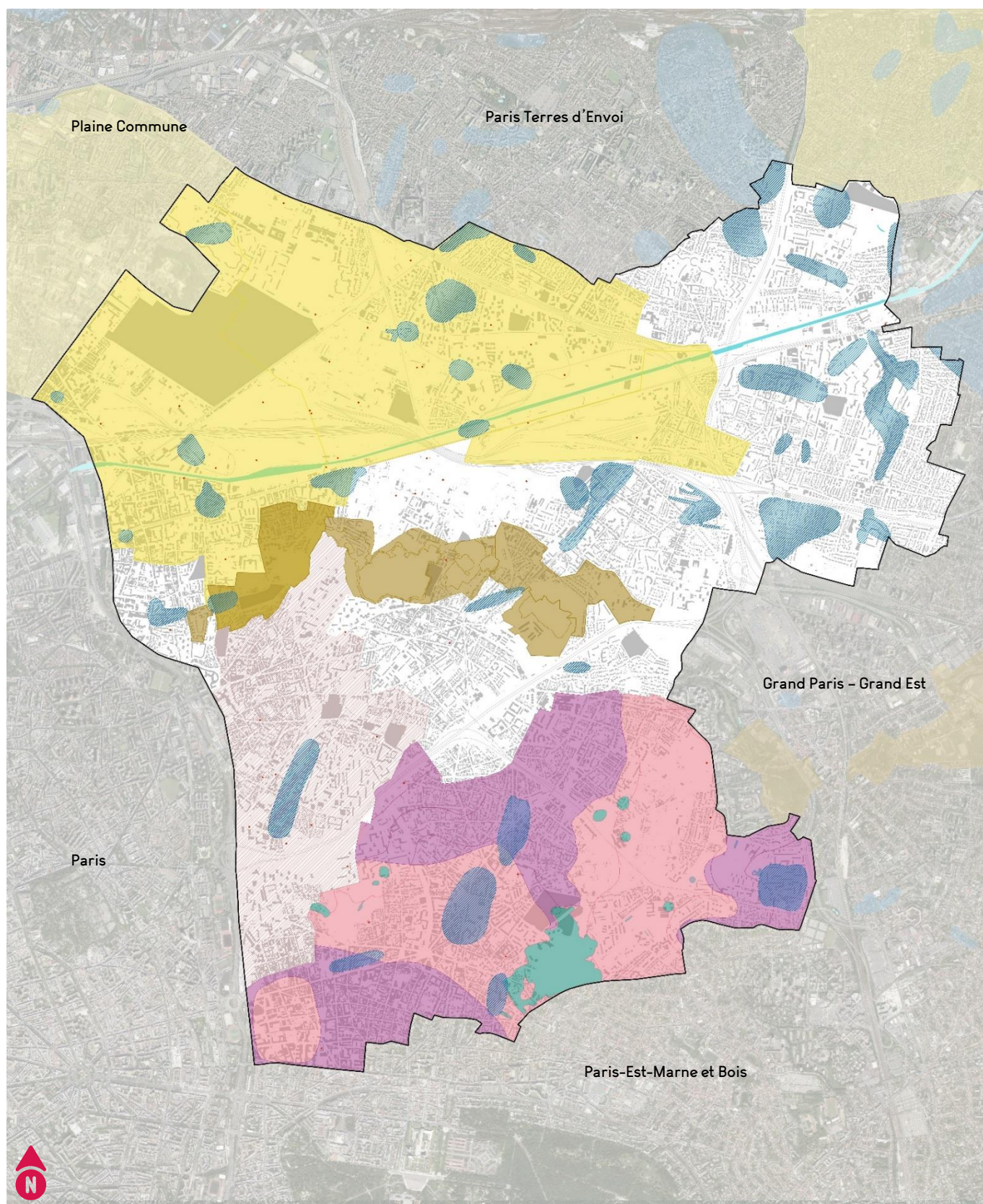




# Environnement

## 2. Santé, risques et nuisances



- Intégrer les risques :



# Environnement

## 2. Santé, risques et nuisances

- **Intégrer les risques :**

- Risque inondation**
  -  Zones sensibles aux débordements et aux inondations (données provisoires)
- Risque technologique**
  -  Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- Risque technologique**
  -  Conduite des autres PPR prescrits sur le territoire
  -  PPR Romainville lié à la présence d'anciennes carrières
- PPRM de Montreuil lié à la présence :**
  -  Argile
  -  Carrière-argile
  -  Carrière-gypse-argile
- Périmètres des zones de risques**
  -  Ancienne carrière
  -  Dissolution du gypse



# Environnement

## 2. Santé, risques et nuisances

- **Favoriser la qualité et la gestion soutenable des eaux :**

### ***Bassins versants amonts des talwegs :***

Ce sont des secteurs situés au niveau des points hauts topographiques, sur le plateau de Romainville. Si ces secteurs ne sont pas nécessairement eux-mêmes soumis au risque d'inondation par ruissellement ou débordement des réseaux, ils participent par l'imperméabilisation des sols à l'aggravation du risque sur les secteurs situés en aval, les zones à fortes pentes et les points bas du territoire.

- Limiter encore plus qu'ailleurs l'imperméabilisation des sols et la production de ruissellement en maintenant des espaces de pleine terre, en favorisant des revêtements perméables et la végétalisation des toitures.
- Lorsque le ruissellement ne peut être évité, celui-ci doit être retenu sur place autant que possible et ne pas être orienté vers les zones à fortes pente.

### ***Talwegs existants et secteurs à fortes pentes :***

Les talwegs existants et les secteurs à fortes pentes sont des zones d'écoulement privilégiées des eaux de ruissellement lors de fortes pluies. La vitesse que prend l'écoulement sur ces zones rend la collecte des eaux de ruissellement par les ouvrages traditionnels (grilles, avaloirs, etc.) difficile.

- Ne pas orienter les dispositifs prévus pour le cheminement de l'eau (caniveaux, noues, etc.) dans le sens de la pente. Adapter la nature des ouvrages hydrauliques et leurs capacités de collecte au contexte.
- Les accès des constructions, y compris les rampes vers des garages souterrains, seront situés à 20 cm au moins au-dessus du niveau de la chaussée.

### ***Zones basses et secteurs particulièrement sensibles aux inondations :***

Ces secteurs sont des zones basses du territoire avec de faibles pentes où l'écoulement des eaux est contraint. L'accumulation de celles-ci peut générer un risque d'inondation par ruissellement plus marqué qu'ailleurs. En outre, les réseaux d'assainissement situés sur le tracé des anciens rus sont particulièrement sollicités lors de fortes pluies, engendrant un risque plus important d'inondation par débordement des réseaux.

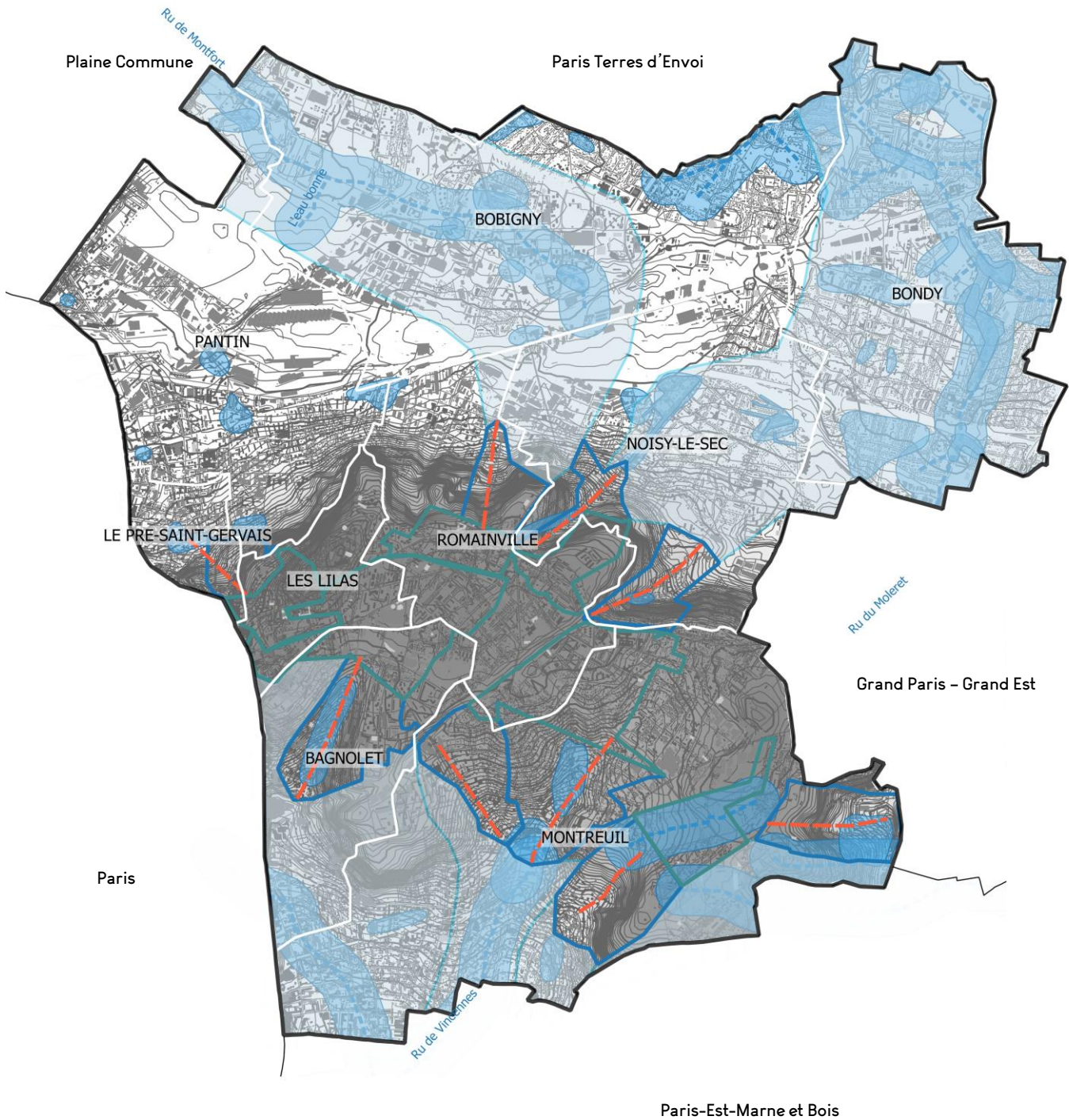
- Une attention particulière à la topographie des sites et des projets est indispensable afin de ne pas positionner d'activités vulnérables sur les points bas des zones particulièrement sensibles au risque d'inondation.
- Les accès des constructions, y compris les rampes vers des garages souterrains, seront situés à 20 cm au moins au-dessus du niveau de la chaussée.



# Environnement

## 2. Santé, risques et nuisances

- Favoriser la qualité et la gestion soutenable des eaux :











# Environnement

## 2. Santé, risques et nuisances

- Favoriser la qualité et la gestion soutenable des eaux :

-  Talweg
-  Bassin versant amont du talweg
-  Bassin versant du talweg
-  Bassin versant aval sensible
-  Secteur sensible (ancien ru, débordement, inondation)
-  Ancien ru

# Environnement

## 2. Santé, risques et nuisances

- **Promouvoir un urbanisme favorable à la santé :**

Les secteurs de cumul des nuisances devront faire l'objet d'études plus approfondies dans le domaine de la santé lors d'opérations d'aménagement. Celles-ci devront démontrer leur impact favorable sur la santé dans leur forme et leur programmation.

Les aménagements prévus dans les zones bruyantes, aux abords des grandes infrastructures devront s'éloigner le plus possible et se protéger des sources de bruit et de pollution de l'air de manière à ce que les équipements les plus sensibles ainsi que les logements soient protégés des pollutions et des vibrations. La végétalisation de ces zones bruyantes devra être renforcée afin de masquer les sources de bruit et d'améliorer la qualité de l'air.

De plus, une attention particulière sera portée aux secteurs dont les mesures de qualité de l'air, sur les particules (notamment PM10) ou les poussières (notamment NO2) présentent des résultats supérieurs aux niveaux d'exposition définis par l'OMS, seuils au-delà desquels des effets nuisibles sur la santé ont été observés (moyenne annuelle : NO2 : 40nanog/m3, PM10 : 20nanog/m3 en 2005). Dans ces cas, les projets devront réduire l'exposition aux nuisances subies et promouvoir un cadre de vie sain afin de maximiser les bénéfices sur la santé.

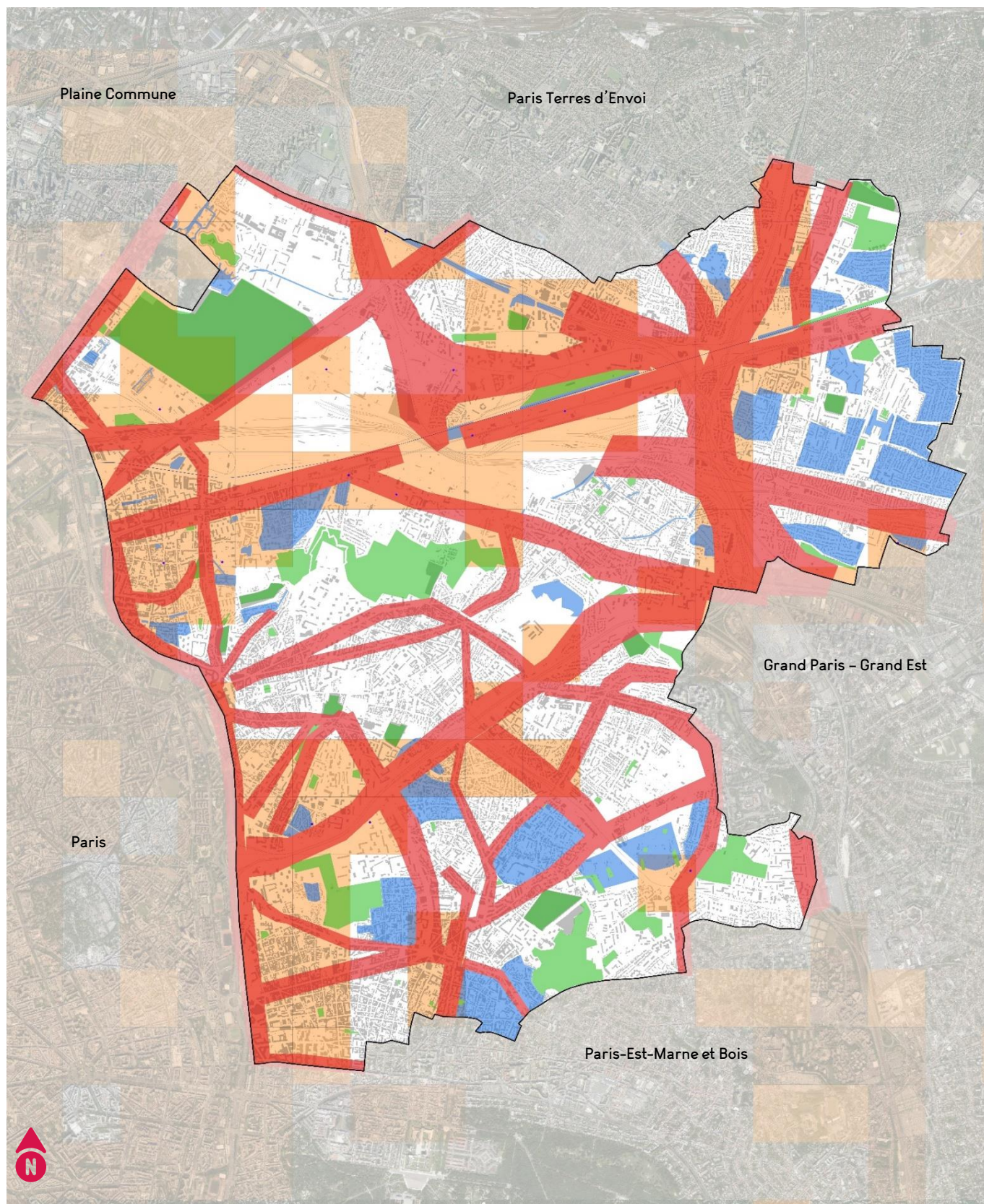
Les zones de calme et les zones apaisées identifiées devront être maintenues. Les aménagements prévus devront améliorer l'impact du bruit. Ainsi, elles viseront à limiter les effets de canyons urbains et devront créer des tissus poreux, capables de se ventiler.



# Environnement

## 2. Santé, risques et nuisances

- Promouvoir un urbanisme favorable à la santé :





# Environnement

## 2. Santé, risques et nuisances

- **Promouvoir un urbanisme favorable à la santé :**

- ◆ Sites pollués (BASOL)

- ▢ Zones apaisées

- ▢ Zones de calme

- ▢ Zones bruyantes

- ▢ Mailles cumulant au moins 2 nuisances (pollution de l'air, bruit, pollution du sol, pollution liée aux industries) et dont la surface cumulée est supérieure à la maille (>250 000m<sup>2</sup>) OU mailles cumulant 3 nuisances (sans distinction de surface cumulée).

# Environnement

## 3. Energie et climat

### • Exiger l'exemplarité environnementale pour les « grands projets d'aménagement »

Pour les constructions au sein de périmètres de ZAC ou d'opérations NPNRU, il est proposé d'exiger une exemplarité environnementale supplémentaire pour tout projet de construction neuve de plus de 15 logements ou de plus de 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher, traduite par l'approche énergie-climat renforcée. Il est demandé aux pétitionnaires de prendre en compte les 3 exigences suivantes :

#### 1. Matériaux biosourcés

Il est exigé le niveau 1 du label réglementaire d'Etat « Bâtiment Biosourcé »

#### 2. L'énergie grise de(s) bâtiment(s) existant(s) :

Dans les cas où :

- la parcelle a fait l'objet d'un permis de démolir dans les 10 ans précédant le dépôt du dossier de la nouvelle demande d'autorisation,
- le projet vise en la démolition d'un (des) bâtiment(s) existant propre à la réhabilitation(\*) et représentant une surface utile supérieure à 900 m<sup>2</sup> de la surface utile ou 15 logements

Le projet de construction doit satisfaire les exigences du niveau 2 du label réglementaire d'Etat « Bâtiment Biosourcé ».

#### 3. Le cycle naturel de l'eau

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être la 1ère solution recherchée. Dans le cas d'une impossibilité technique (à justifier avec une note à produire), le rejet des eaux pluviales avec le débit de fuite précisé dans le PLUi. Pour augmenter la capacité d'infiltration et de rétention des eaux pluviales de la parcelle, les coefficients de pleine-terre et de biotope surfacique, défini dans le PLUi, sont majorés de 20%.

Le pétitionnaire devra démontrer l'impact positif de son projet en réalisant une note spécifique tenant compte de ces éléments et démontrant ainsi l'impact positif de son projet.

# Environnement

## 3. Energie et climat

- Développer l'approche bioclimatique des projets d'aménagement et de construction

Pour les projets urbains, de constructions neuves ou d'opérations de rénovation, il sera recherché

### 1. Organisation du réseau viaire et découpage parcellaire

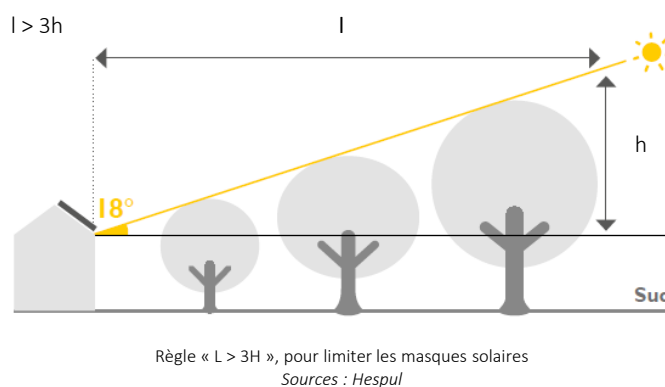
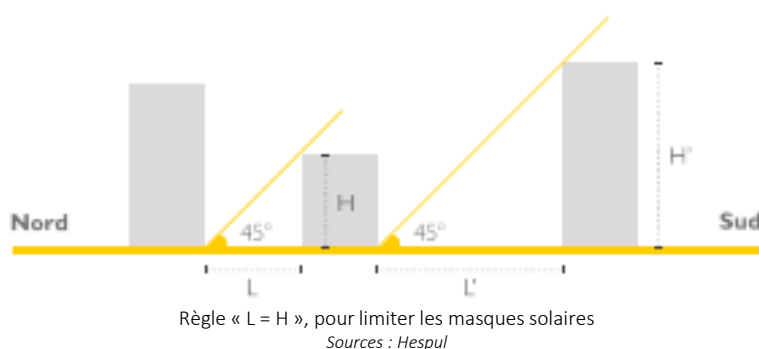
Pour permettre une mobilisation maximale de l'ensoleillement, on recherchera une orientation des principales façades au sud ou, éventuellement, en fonction de la configuration du site, au sud-est. Lors de la création du réseau viaire ou du découpage parcellaire, une attention particulière sera portée à la capacité du nouvel aménagement à permettre une maximisation des apports solaires. Ainsi, on recherchera un réseau viaire principal orienté nord-sud, et un réseau secondaire orienté est-ouest, sous réserve que le contexte du site y soit propice.

### 2. Limitation des masques

La présence de masques solaires limite les apports solaires passifs et le potentiel de production d'énergies renouvelables d'origine solaire (solaire thermique et photovoltaïque). La priorité devra être donnée à la gestion des masques sur la trajectoire des rayons solaires aux périodes les plus déficitaires (21 décembre). Les masques peuvent être créés par des bâtiments, des éléments de relief, des végétaux de grande hauteur.

Pour favoriser ces apports solaires, on recherchera à ce que la disposition, le volume et la hauteur des bâtiments limitent les effets de masques solaires sur les toitures et les façades, et cela pour l'ensemble des bâtiments existants et futurs. Il sera recommandé d'appliquer la règle «  $L = H$  ».

En cas d'installation photovoltaïque en toiture, il faut éviter les masques solaires, liés à de la végétation ou des bâtiments, pour ne pas en diminuer la performance. Il est recommandé d'appliquer la règle suivante pour la base du toit photovoltaïque :  $l > 3h$  pour les façades au sud.



# Environnement

## 3. Energie et climat

### 3. Répartition des surfaces vitrées

Afin d'optimiser les apports solaires en hiver (façade sud), de les limiter en été (façades est et ouest) tout en limitant les déperditions thermiques des surfaces vitrées au nord.

### 4. Conception architecturale bioclimatique










La distribution des espaces intérieurs doit permettre de tirer profit de la conception bioclimatique pour le confort des occupants et limiter l'usage des équipements du bâtiment (éclairage, chauffage, climatisation).

L'organisation architecturale du bâtiment permet d'optimiser les apports solaires. On cherchera ici à mobiliser la chaleur, mais aussi la lumière avec :


- Les pièces principales et les pièces à vivre sont situées au sud-est à sud-ouest pour bénéficier de la lumière du jour et de la chaleur du soleil en hiver.
- Les pièces utilitaires ou les chambres à coucher, acceptant une température et un apport lumineux réduits, sont donc situées au nord.
- A l'ouest, on situe les espaces tampons (buanderie, chaufferie, garage...) pour se protéger de la chaleur estivale
- Les éléments naturels contribuent assez largement au bilan énergétique de la construction. Le bâtiment doit aussi être protégé des vents dominants, l'hiver, en utilisant à la fois la topographie du terrain et les écrans végétaux.
- Les surfaces en herbe autour du bâtiment sont perméables à l'eau de pluie et réfléchissent moins la chaleur qu'une surface maçonnée. Les plantes grimpantes et les arbres peuvent protéger le bâtiment du soleil en été.

### 5. Orientation et pentes des toitures

Afin d'optimiser les apports solaires pour l'accueil d'équipement solaire, l'orientation et la pente des toitures seront à adapter en fonction du tableau ci-contre.

INCLINAISON \ ORIENTATION		 0°	 30°	 60°	 90°
EST 		0,93	0,90	0,78	0,55
SUD-EST 		0,93	0,96	0,88	0,66
SUD 		0,93	1,00	0,91	0,68
SUD-OUEST 		0,93	0,96	0,88	0,66
OUEST 		0,93	0,90	0,78	0,55

Orientations et pentes des toitures pour optimiser les apports solaires  
Sources : Hespul

 Position à éviter si elle n'est pas imposée par une intégration architecturale.  
NB : Ces chiffres n'incluent pas les possibles masques qui pourraient réduire la production annuelle.



# Environnement

## 3. Energie et climat

- **Promouvoir les énergies renouvelables**

En plus des dispositions réglementaires qui visent à favoriser les énergies renouvelables, il est demandé de réduire également au maximum les besoins en énergie à la source.

Parmi les principaux gisements, la géothermie (1ère source) et l'énergie bois sont valorisables à travers le déploiement de réseaux de chaleurs existants. Le recours à ces sources d'énergie permet d'augmenter la part d'EnR dans le mix des réseaux de chaleur.

Le solaire (photovoltaïque et thermique) constitue le 2nd gisement d'EnR du territoire. Le déploiement d'installations photovoltaïques, que cela soit pour produire de l'électricité (photovoltaïque) ou de la chaleur (solaire thermique) se fera en toiture de bâtiments, existants ou à construire.

D'une manière générale, pour permettre le développement des installations de production d'EnR, il est important d'adopter un certain nombre de mesures dans le PLUi afin « d'empêcher d'empêcher » leur déploiement.

Pour les réseaux de chaleur, sauf lorsque celui-ci est classé, il n'est pas possible d'obliger à son raccordement dans le cadre du PLUi. Il est cependant important de préconiser une densité thermique minimum de 1,5 MWh/ml dans les projets d'aménagement, afin de garantir la possibilité technico-économique de déploiement de cette solution (cf. § développer l'approche bioclimatique dans les projets d'aménagement).

### « Empêcher d'empêcher » le développement des EnR

Il s'agit d'être vigilant sur les règles suivantes :

- **Aspect extérieur des constructions :**

- En cas de toitures en pente, les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition d'être intégrés dans l'allure générale de la toiture, de la manière la plus harmonieuse possible.
- La hauteur des nouvelles constructions ne compromettra pas le potentiel solaire des toitures situées au Sud de celle-ci.



# Mobilités



Le territoire d'Est Ensemble va faire l'objet, dans les 10 à 15 prochaines années, de nombreux projets de transports collectifs et cette forte évolution programmée du réseau lourd de transports (prolongement du métro ligne 11, du tramway T1, du tramway T11 Express, du métro ligne 1, du métro ligne 9, création de la station "La Folie" sur la ligne 5, du TZen3, de la ligne 15 Est du Grand Paris Express et d'un transport par câble en cours d'étude,...) doit s'accompagner d'une évolution de l'ensemble des autres modes de transport sur le territoire, tel qu'indiqué dans le Plan Local de Déplacements d'Est Ensemble. Est Ensemble souhaite devenir un territoire innovant et exemplaire en matière de mobilité durable, mais cette ambition ne peut être mise en œuvre qu'avec l'indispensable réalisation de ces grands projets de transports collectifs, dans les délais les plus courts et en respectant les calendriers annoncés, afin d'accompagner les forts développements et renouvellement urbain en cours sur les 9 communes et de permettre le réel rééquilibrage entre l'ouest et l'est de la métropole et le rétablissement de l'équité métropolitaine.

Comme indiqué dans le Plan Local de Déplacements, afin de faire d'Est Ensemble un territoire durable sur cette thématique, les actions à mener en termes de mobilités portent sur 6 grands axes : « hiérarchiser le réseau viaire et mettre en œuvre sa pacification », « offrir une place prépondérante aux modes actifs », « rendre les transports en commun plus attractifs », « gérer le stationnement sur Est Ensemble », « améliorer le transport et la livraison des marchandises » et « communiquer, sensibiliser, observer ». Ces grands axes ne trouvent pas tous leur déclinaison dans le cadre de ce Plan Local d'Urbanisme intercommunal et sa partie réglementaire, mais cependant, l'objectif est d'intégrer au maximum la dimension « mobilités » au sein du PLUi.

Ainsi, cette Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur la thématique "mobilités" traite essentiellement des "liaisons et mobilités actives", afin de répondre à une grande partie des trois premiers axes du PLD cités ci-dessus, notamment par le développement des zones 30 et des continuités cyclables et piétonnes à l'échelle du territoire ainsi que par l'amélioration qualitative des espaces publics et l'équipement de ceux-ci en mobiliers et aménagements urbains favorisant les mobilités actives.

Le quatrième axe du PLD, concernant le stationnement, n'est pas traité dans cette Orientation d'Aménagement et de Programmation. Cependant, la partie règlement/zonage du PLUi, traite de la question du stationnement privé dans le cadre des projets de construction, avec la volonté d'adapter les normes de stationnement à la qualité de la desserte et au taux de motorisation des populations et en faisant évoluer progressivement les règles du PLUi, en cohérence et en coordination avec l'arrivée des nouveaux transports collectifs.

Le cinquième axe du PLD est traité en partie dans d'autres parties du PLUi et il sera amené à être renforcé dans les prochaines années, suite aux études en cours sur ce thème.

Le sixième axe relève plus de politiques publiques autres que le PLUi.

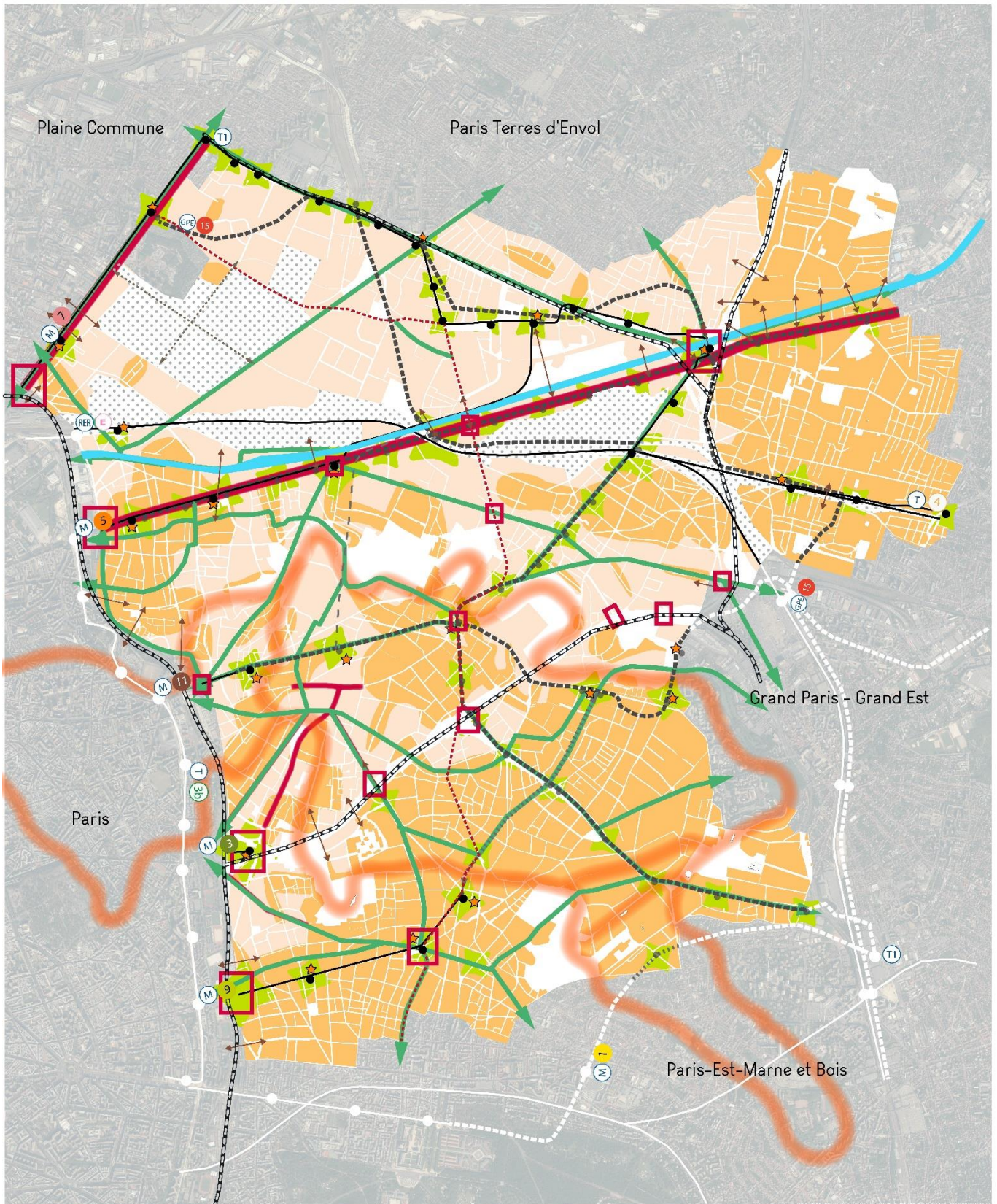


Est Ensemble, 2018



# Mobilités



















## *Liaisons et mobilités actives*





# Mobilités

## Liaisons et mobilités actives

-  Transports collectifs existants
-  Projets de transports collectifs inscrits au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et ayant fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique
-  Projets de transports collectifs inscrits au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France mais n'ayant pas encore fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique
-  Projet de transports collectifs non inscrits au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et en cours de réflexion
-  Transports collectifs structurants sur les territoires limitrophes
-  Zones 30 actuelles
-  Mettre le territoire intégralement en zone 30 hors axes structurants de grande circulation (limités à 50 km/heure).
-  Faciliter les déplacements par les modes actifs autour des principales centralités et des principaux accès aux transports collectifs (gare, station de métro, tramway, TZen,...)
-  Requalifier les espaces publics des axes structurants en faveur des modes actifs et transports collectifs
-  Favoriser les modes actifs en développant un maillage d'axes principaux dotés d'aménagements larges, confortables et sécurisés pour les vélos sur l'ensemble du territoire et permettant des liens avec les territoires environnants (tracés de principe)
-  Intégrer les grands tracés internationaux (Eurovélo 3) et liés aux grands événements (JO 2024) dans le maillage pour les modes actifs sur le territoire
-  Stationnement vélo sécurisé à développer
-  Créer/valoriser la Promenade des Hauteurs
-  Etudier et développer le transport quotidien de voyageurs sur le canal
-  Améliorer la lisibilité des carrefours, requalifier les espaces publics et traiter les éventuelles sous-faces des ponts
-  Réduire l'effet coupure des grandes emprises du territoire en développant si possible leur porosité
-  Principe de porosité du cimetière de Pantin
-  Réduire les coupures urbaines et créer ou améliorer les franchissements, notamment modes actifs
-  Améliorer l'insertion urbaine des axes autoroutiers et voies rapides et réduire l'effet coupure de ces grands axes pour les modes actifs

# Mobilités

## Liaisons et mobilités actives

### Sur la commune du Pré Saint-Gervais uniquement :

Un zoom spécifique sur la commune du Pré Saint-Gervais traite de l'articulation entre la trame verte, les liaisons et les mobilités actives.

#### L'objectif de l'OAP :

Mettre en place une trame verte qui devra permettre au végétal d'être très présent dans la ville, que ce soit sous la forme d'arbres, de plantations plus basses, de jardinières, d'éléments plus isolés lorsque la largeur de la voirie ne permet pas de plantations linéaires, ou même de murs végétalisés. Le fil vert assure, par une succession d'aménagements ponctuels, une liaison végétale entre les différents espaces verts, les espaces publics, il favorise les circulations douces à l'intérieur de la ville et vers les communes voisines.

Il marque chacune des entrées dans la ville à sa manière et court d'une rue à l'autre, de l'école à la bibliothèque, d'un espace vert au suivant...



## Patrimoine et paysages



Le territoire d'Est Ensemble est riche d'une histoire forte et d'une géographie particulière dans la métropole et la région, deux éléments qui sont de véritables marqueurs de l'identité du territoire.

Ainsi, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Patrimoine et paysages" vise à assurer la préservation et la valorisation de ces richesses, que ce soit au niveau d'éléments ou d'ensembles bâtis, de paysages ou d'espaces naturels, qui participent à la qualité de l'identité et du cadre de vie du territoire.

Le volet "protection et valorisation du patrimoine" vise à identifier les éléments bâtis remarquables sur le territoire et à leur offrir un niveau de protection différencié et adapté à chacun. Cette protection se décline sous trois niveaux, deux ayant une dimension prescriptive et la troisième ayant une dimension informative. Ce volet met également en exergue les éléments végétaux en lien avec ces éléments bâtis, qui marquent tout autant l'identité du territoire.

Le volet "prise en compte et mise en valeur des paysages" s'appuie sur la géographie du territoire et sur les qualités propres à chaque partie du territoire (canal de l'Ourcq et perspectives paysagères liées aux grandes emprises linéaires, points de vue depuis le Parc des Hauteurs, grands espaces verts présents sur le territoire et lien avec les espaces urbains environnants,...) et vise à protéger ses spécificités et à inciter les projets à mieux prendre en compte les spécificités paysagères des différentes parties du territoire pour améliorer leur contextualisation et leur insertion urbaine locale.

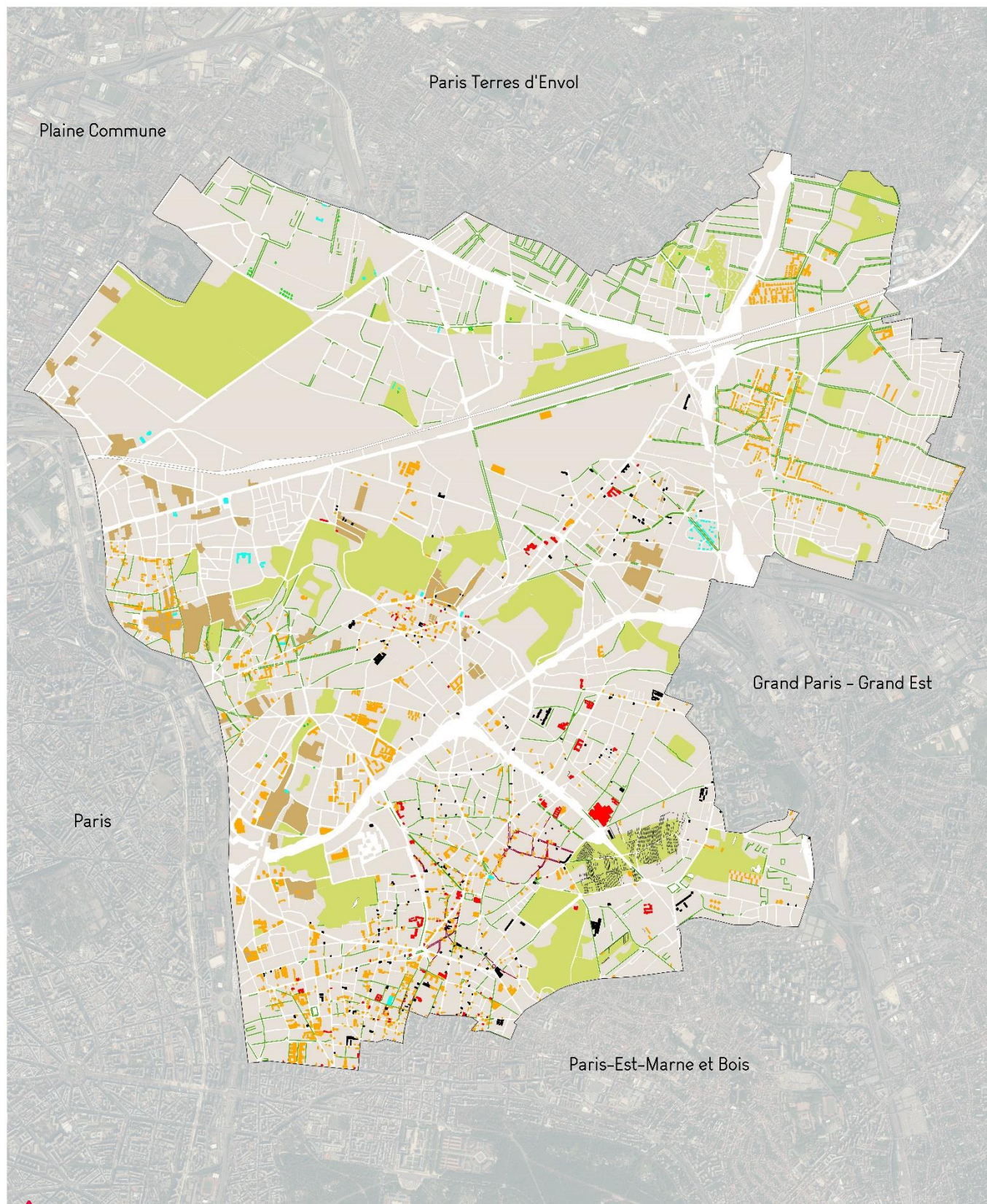


Est Ensemble, 2018



# Patrimoine et paysages


## 1. Protection et valorisation du patrimoine







# Patrimoine et paysages

## 1. Protection et valorisation du patrimoine


 Ensemble bâti et/ou urbain remarquable à préserver


 Élément de patrimoine ponctuel à préserver


 Patrimoine emblématique


 Patrimoine remarquable


 Patrimoine représentatif

 Monuments historiques

 Linéaires de rues anciennes à protéger

 Murs à protéger

 Préserver et renforcer la qualité paysagère des principaux parcs du territoire et améliorer leur insertion urbaine avec les quartiers environnants

 Valoriser les alignements d'arbres et des arbres remarquables

# Patrimoine et paysages

## 1. Protection et valorisation du patrimoine

### • Éléments de patrimoine ponctuel :

Ces éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article 151-19 du Code de l'urbanisme ont été identifiés sur le plan de zonage. La présentation des prescriptions qui s'imposent au patrimoine repéré, est définie dans la notice de présentation et les fiches annexées au règlement.

Le patrimoine ponctuel est classé en 2 niveaux de protections :

**1** Patrimoine emblématique

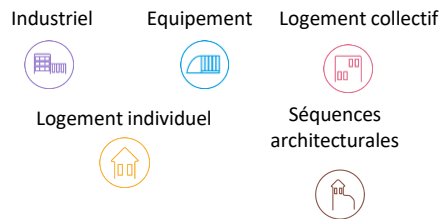
- 1 Aucune démolition du bâtiment originel n'est autorisée
- 2 Les extensions et surélévations sont possibles à condition de respecter les éventuelles préconisations des fiches patrimoniales qui s'y rattachent
- 3 Les travaux doivent restituer l'état d'origine du bâtiment

Des prescriptions par bâtiment repéré

**2** Patrimoine remarquable

- 1 Les démolitions partielles sont autorisées (la démolition totale est, quant à elle, interdite)
- 2 Les extensions et surélévations sont possibles à condition de respecter les éventuelles préconisations des fiches patrimoniales qui s'y rattachent

Des prescriptions générales et des fiches matériau par typologie de bâtiment :



Le patrimoine ponctuel comprend une autre catégorie :

**3** Patrimoine représentatif

Il s'agit de bâtiments dont la valeur patrimoniale a été constatée. Ils font l'objet d'un simple repérage sans aucune mesure de protection. Toutefois, une attention particulière sera portée au moment de l'étude des projets d'évolution.

Le repérage et l'analyse du patrimoine bâti seront complétés dans une future modification du PLU pour enrichir les protections de bâti remarquable.

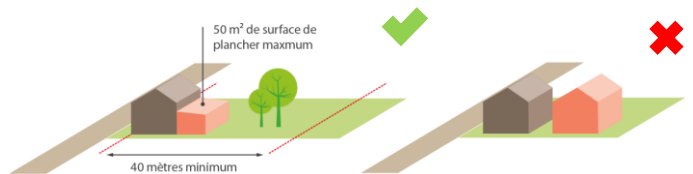
### • Les linéaires de rues anciennes :

Règles spécifiques s'appliquant sur les linéaires de rues anciennes identifiés sur le plan de zonage sur une profondeur de 40 mètres minimum comptée perpendiculairement à l'alignement de la voie repérée.

1. La hauteur maximale des constructions est limitée à R+2.



2. Protection des espaces végétalisés pour tous les terrains existants à la date d'approbation du PLU tout en permettant des extensions mesurées (inférieures à 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher).



Les nouvelles constructions sont interdites au sein des espaces végétalisés existants afin de préserver l'équilibre bâti/non bâti sur un linéaire de 40 mètres minimum à partir de l'alignement de la façade de la construction.

### • Les murs à pêches :

Ces éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article 151-19 sont protégés. Les règles spécifiques s'appliquant sur les murs à pêches sont précisées dans le dispositif réglementaire.





# Patrimoine et paysages

## 2. Prise en compte et mise en valeur des paysages



# Patrimoine et paysages

## 2. Prise en compte et mise en valeur des paysages

Entrée majeure



Entrées de Territoire à qualifier ou à requalifier

Entrée secondaire



Valoriser le rôle paysager du canal



Créer et valoriser la promenade du Parc des Hauteurs et ses abords (mise en valeur environnementale et esthétique des espaces publics, développement de la signalétique et volonté de déminéraliser cette partie du territoire)



Préserver et renforcer la qualité paysagère des principaux parcs du territoire et améliorer leur insertion urbaine avec les quartiers environnants



Valoriser les alignements d'arbres et les arbres remarquables, tout en permettant la réalisation des projets de réaménagement d'espaces publics



Chemins verts et paysagers assurant une connexion vers la plaine de l'Ourcq et le Parc des Hauteurs



Créer et/ou préserver les principaux points de vue depuis et sur les totems du territoire, les grands éléments caractéristiques des territoires d'entraînement (canal de l'Ourcq, côteaux boisés,...) et les grandes infrastructures de transport (faisceau ferroviaire et voies rapides)



Valoriser et mettre en scène les « totems » du Territoire (Élément qui se voit de loin et/ou élément de qualité qui se voit quand on passe devant)

*MH : Monuments historiques*