

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE (valant zonages « assainissement » et « eaux pluviales »)

4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. OAP Thématiques

Projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal mis à la disposition du public



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

Guide à la lecture des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Le Plan Local d'Urbanisme d'Est Ensemble comporte trois types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- les OAP "thématiques", qui reprennent les 5 grandes thématiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, auxquelles s'ajoute la thématique de l'organisation urbaine, des grands projets et des temporalités.
- les OAP "territoires", qui s'appuient sur les 3 grands territoires qui composent Est Ensemble, c'est-à-dire la Plaine de l'Ourcq, le Faubourg et le Parc des Hauteurs.
- les OAP "sectorielles", qui peuvent être intercommunales ou communales, et qui s'attachent à préciser les orientations très locales, dans une logique opérationnelle.

Ainsi, après avoir consulté le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et saisi les grandes orientations politiques du territoire, le pétitionnaire qui souhaite réfléchir à un projet sur sa parcelle doit dans un premier temps regarder si son terrain est inclus dans le périmètre d'une OAP "sectorielle", sachant qu'il est, quoiqu'il arrive, inclus dans les OAP "thématiques" et "territoires".

Ensuite, il doit consulter les OAP "thématiques", afin de bien saisir les orientations thématiques qui s'appliquent au quartier dans lequel se trouve sa parcelle.

Il doit ensuite consulter les OAP "territoires", afin de bien saisir les orientations stratégiques qui s'appliquent au territoire au sein duquel se trouve sa parcelle.

Enfin, si son projet est inclus dans le périmètre d'une OAP "sectorielle" intercommunale ou communale, il doit prendre connaissance de manière précise des orientations de cette OAP qui s'imposent à son projet.

Par le fait que les OAP "sectorielles" sont forcément plus précises, au niveau spatial, que les OAP "thématiques" et "territoires", la mesure du rapport de compatibilité s'avère bien entendu d'autant plus précise entre le projet et cette éventuelle OAP "sectorielle", qui traite de toutes les thématiques. Cependant, bien entendu, le rapport de compatibilité demeure entre le projet et les OAP "thématiques" et "territoires".

OAP Thématiques

Liste des OAP thématiques :



- **Organisation urbaine, grands projets et temporalités** p. 5



- **Habitat** p. 11
 1. Mixité sociale et diversification de l'offre de logements p. 16
 2. Qualité de l'habitat p. 18



- **Economie et commerces** p. 21
 1. Dynamique des espaces économiques..... p. 26
 2. Organisation de l'armature commerciale p. 31



- **Environnement**..... p. 37
 1. Biodiversité, nature et eau en ville..... p. 38
 2. Santé, risques et nuisances..... p. 54
 3. Energie et climat..... p. 62



- **Mobilités** p. 67
 - Liaisons et mobilités actives p. 68



- **Patrimoine et paysages** p. 71
 1. Protection et valorisation du patrimoine p. 72
 2. Prise en compte et mise en valeur des paysages p. 76

Organisation urbaine, grands projets et temporalités



Le territoire d'Est Ensemble est un territoire en fort développement, depuis plusieurs années. Pour répondre aux objectifs fixés par l'Etat, 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 2 800 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.

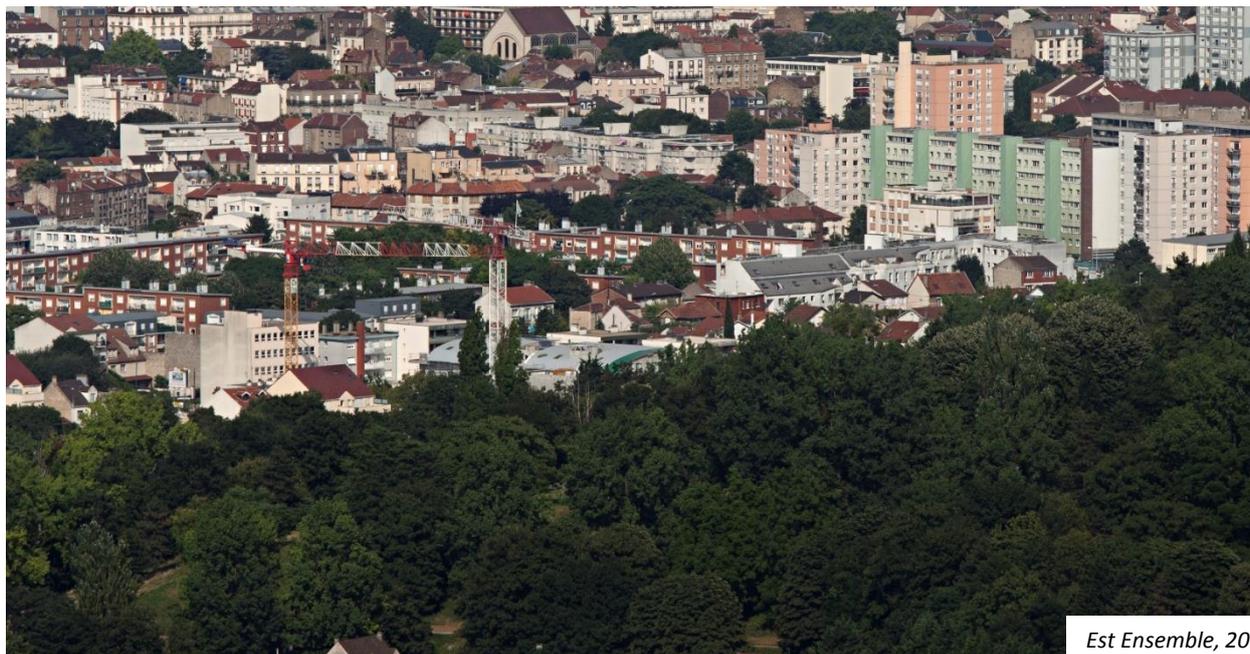
C'est d'autant plus le cas que le territoire d'Est Ensemble dépasse largement ses objectifs de production de logements dans les dernières années et qu'il devrait a priori atteindre les objectifs fixés par le Contrat de Développement Territorial "La Fabrique du Grand Paris" initialement prévus sur la 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. Aussi, cette Orientation d'Aménagement et de Programmation sera mise à jour en fonction de l'avancement réel des projets de transports collectifs.

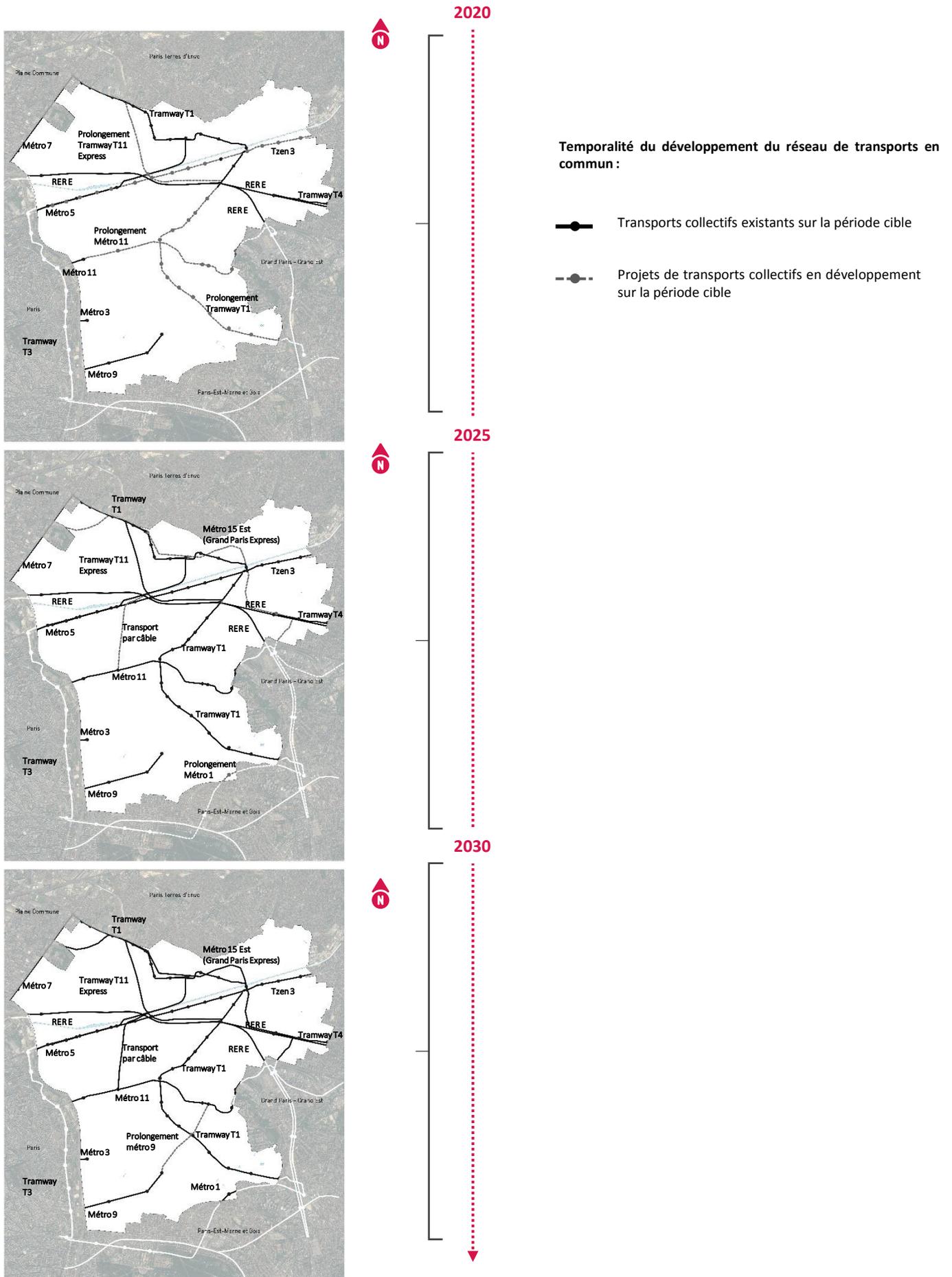
De plus, les secteurs de projet sous maîtrise publique sont identifiés, ainsi que les secteurs n'ayant pas vocation à se développer dans les prochaines années (secteurs d'apaisement), afin de permettre au territoire de conserver un certain équilibre dans ses mutations.

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.

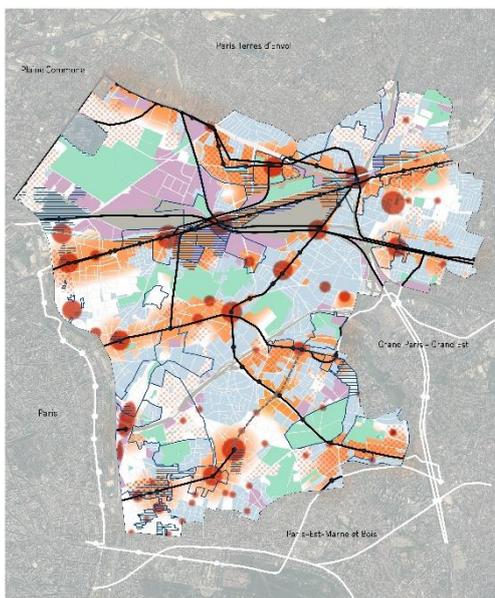
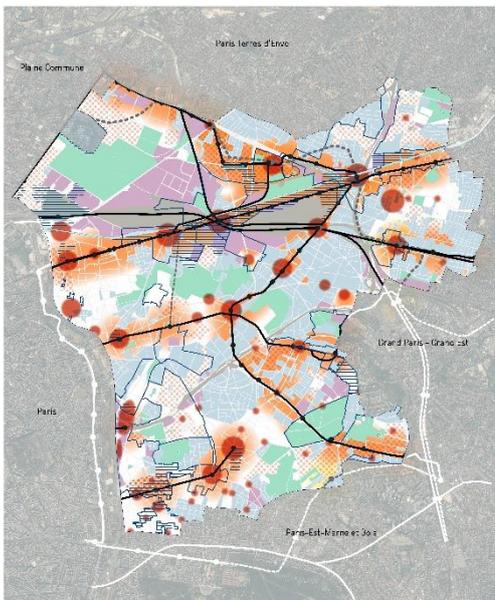
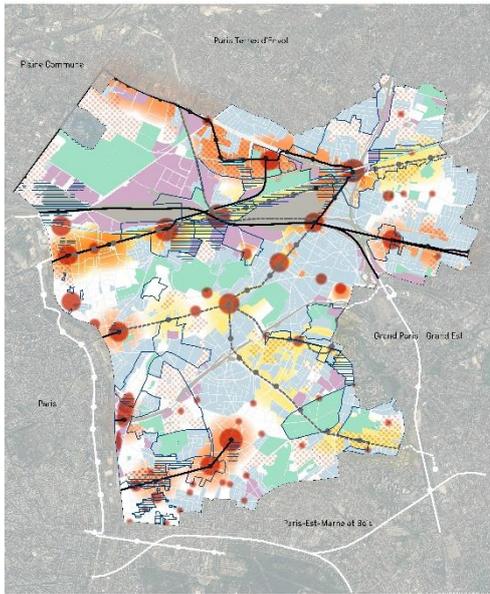


Est Ensemble, 2018

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.
-  Périmètre des quartiers prioritaires de la Ville (QPV) comprenant notamment des projets 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



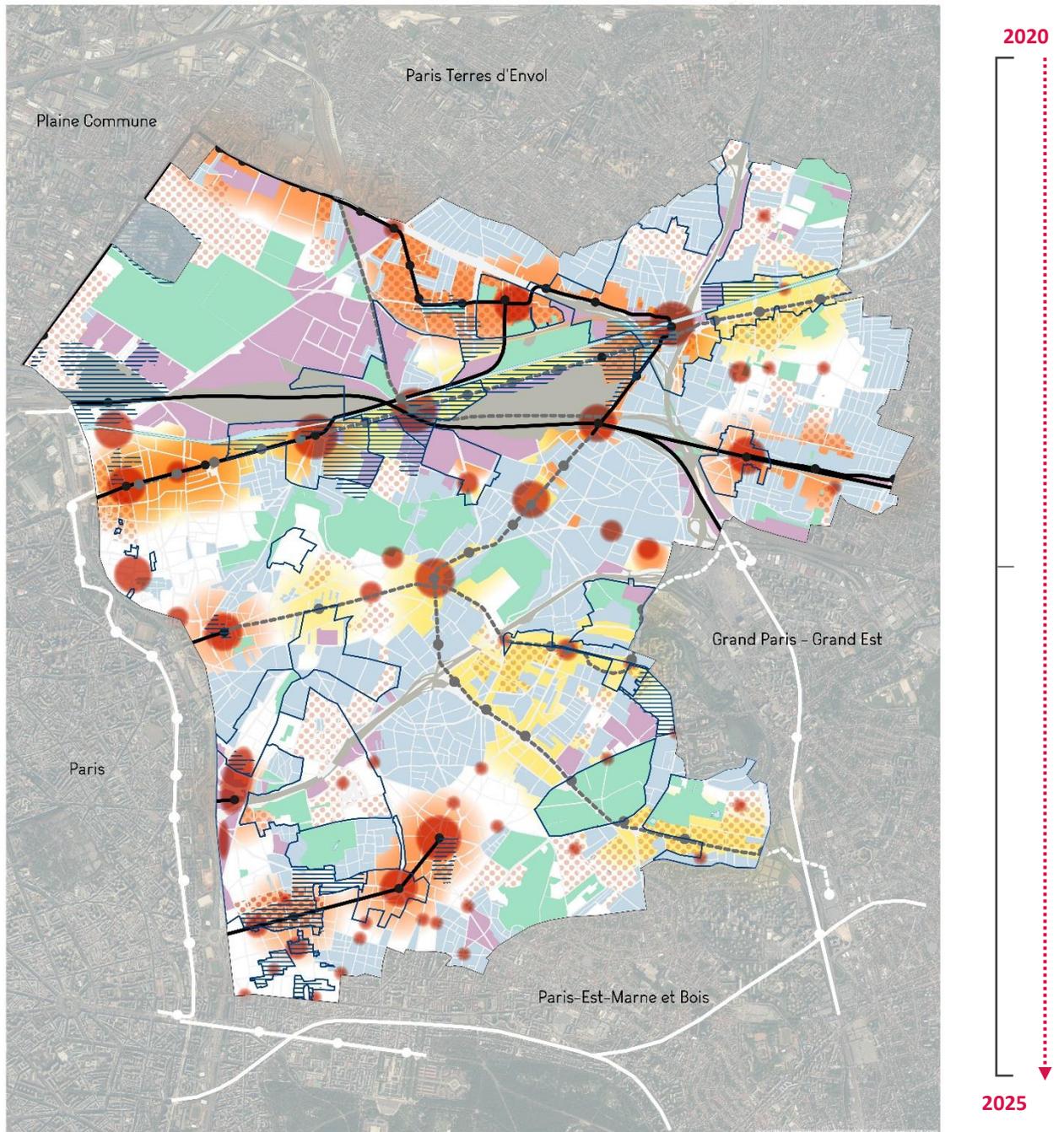
2030

-  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



Espace ville, PLUi approuvé 2020



Les secteurs de projet avec une logique de maîtrise publique :

-  Secteur en ZAC
-  Périmètre des quartiers prioritaires de la Ville (QPV) comprenant notamment des projets 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

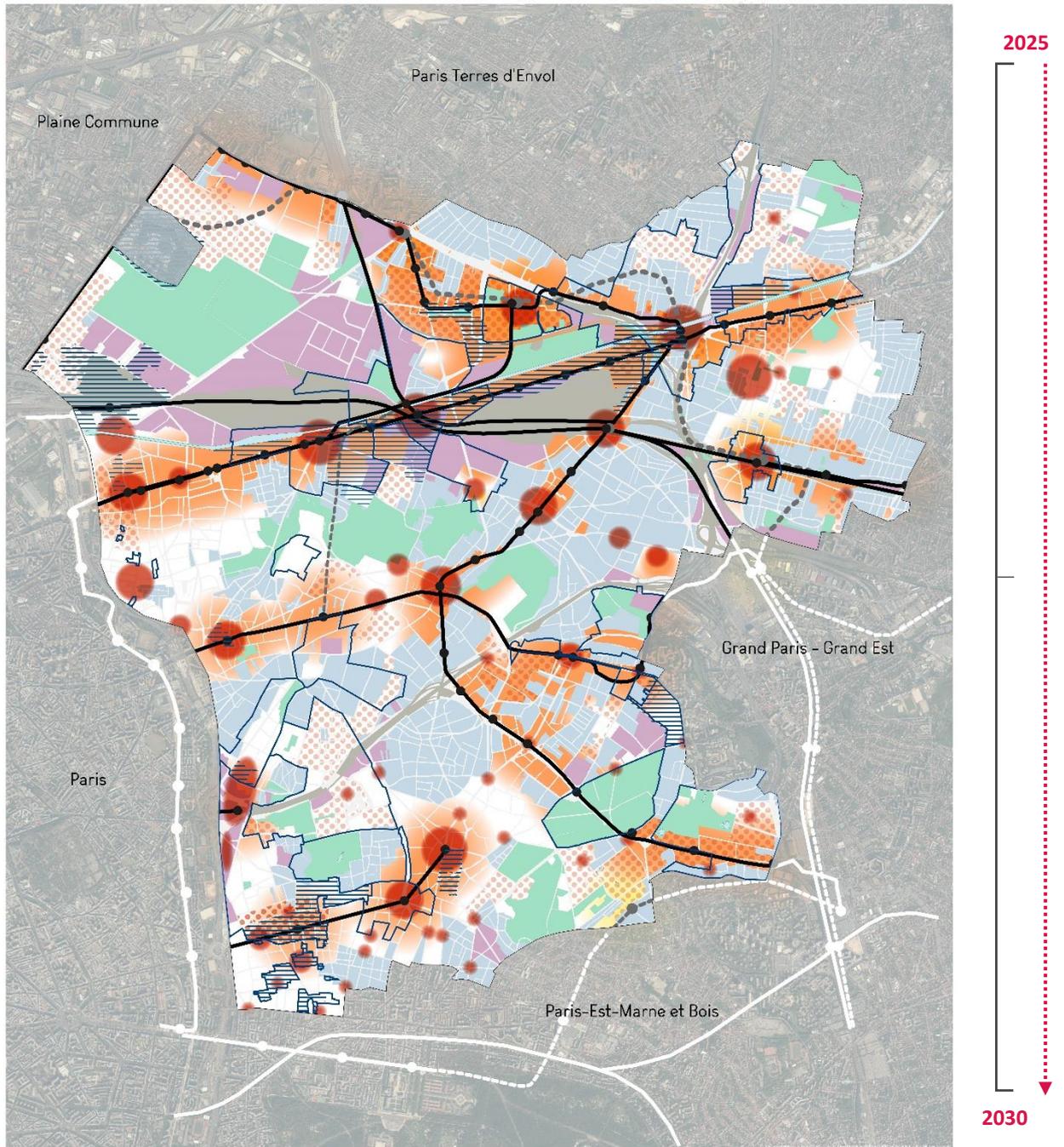
Les secteurs d'apaisement :

-  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



Espace ville, PLUi approuvé 2020

Les secteurs de projet avec une logique de maîtrise publique :

-  Secteur en ZAC
-  Périmètre des quartiers prioritaires de la Ville (QPV) comprenant notamment des projets 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

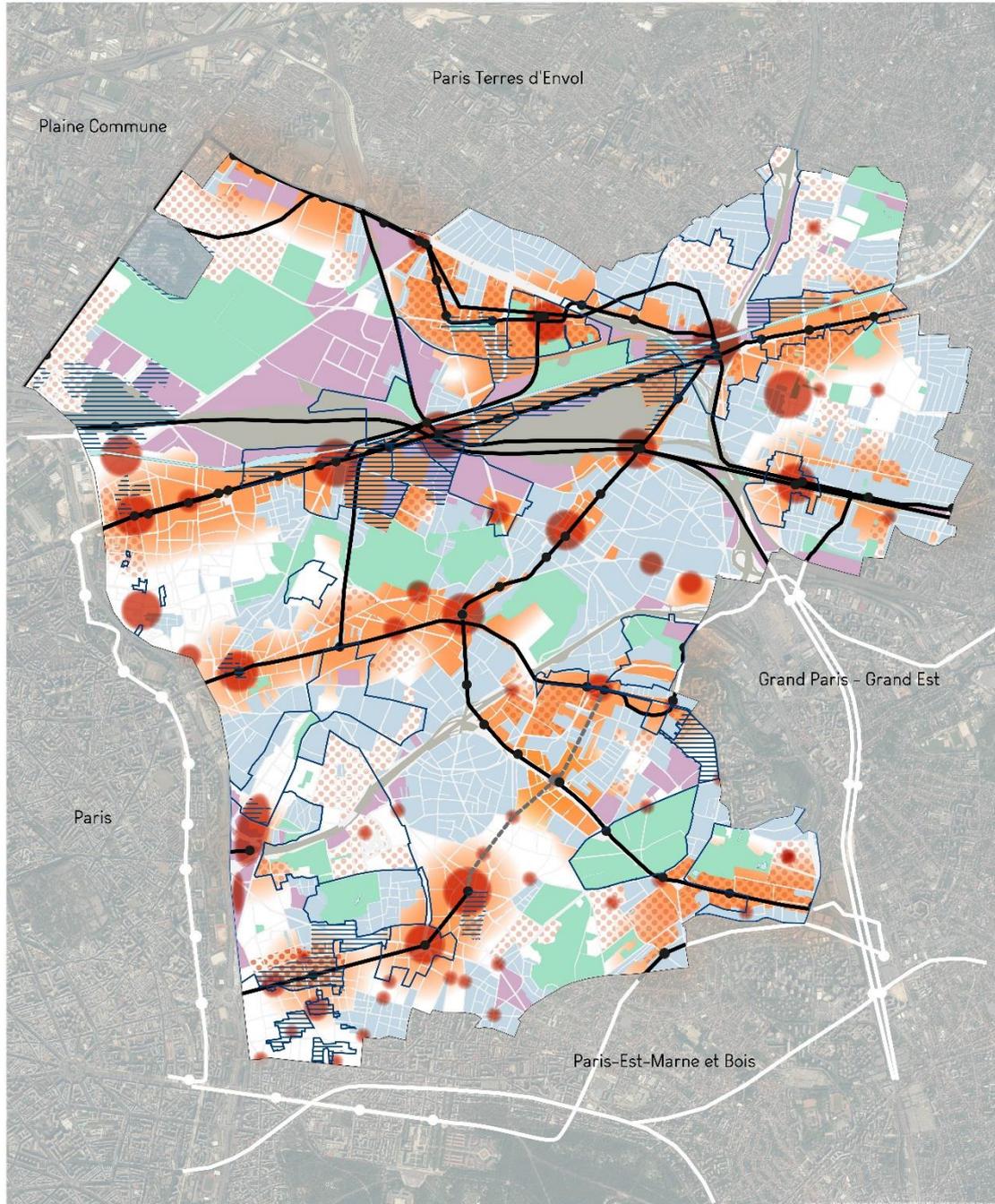
Les secteurs d'apaisement :

-  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



2030



Espace ville, PLUi approuvé 2020

Les secteurs de projet avec une logique de maîtrise publique :



Secteur en ZAC.



Périmètre des quartiers prioritaires de la Ville (QPV) comprenant notamment des projets 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.



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).

Avec près de 29 % des ménages en dessous du seuil de pauvreté et 39 % des occupants du parc social en dessous du seuil de pauvreté, et une offre d'hébergement bien au-dessus de la moyenne métropolitaine (avec un total de 9 709 places, soit 24 places pour 1 000 habitants contre 17 à l'échelle de la Métropole du Grand Paris), la question de l'hébergement et de l'accès des plus démunis au logement reste primordiale sur le territoire. Le sujet du rééquilibrage de l'offre à l'échelle métropolitaine est particulièrement important sur ce sujet et le Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement devra en définir les modalités.

L'offre d'hébergement du territoire est plutôt une offre pérenne, assez diversifiée, orientée vers le logement adapté (Foyer de Jeunes Travailleurs, Foyers de Travailleurs Migrants et résidences sociales) plutôt que vers l'hébergement d'urgence. Néanmoins cela génère un recours très important aux nuitées hôtelières (près de 30 % des places d'hébergement). Il faut par ailleurs noter le poids particulièrement important des places en Foyer de Travailleurs Migrants (près de 3 000, la quasi-totalité de l'offre adaptée), dont la plupart est encore intégrée au plan national de traitement des Foyers de Travailleurs Migrants. La nécessité de traiter ces foyers, souvent anciens, dégradés et peu adaptés, et de travailler à un desserrement de cette offre spécifique (en limitant la taille des nouvelles structures), se heurte à l'identification des fonciers nécessaires (trois fonciers nécessaires pour traiter un foyer sur le territoire, en moyenne) qui dans une perspective de rééquilibrage, devrait être pris en compte à l'échelle métropolitaine, dans le cadre du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement.

Par ailleurs, les résidences sociales, issues du traitement des Foyers de Travailleurs Migrants, induisent des logiques d'occupation différentes, pas toujours compatibles avec celles des anciens résidents, pouvant induire des difficultés locales, qui doivent être anticipées dans le projet social de ces résidences. En partenariat avec les opérateurs, des offres alternatives à la résidence sociale seront à privilégier sur le territoire, pour une partie de la reconstitution de l'offre (résidence hôtelière à vocation sociale, pension de famille, résidence intergénérationnelle,...).



Concernant l'accueil des gens du voyage, compétence qui sera transférée à la Métropole du Grand Paris dès l'approbation du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement, 3 terrains ont déjà été classés en emplacement réservé, afin de répondre aux objectifs du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, dont la réalisation, au vu des besoins du territoire et conformément aux modifications apportées par la loi Egalité et Citoyenneté, se traduira par la création de terrains familiaux et d'habitat adapté plutôt que par la création de places en aire d'accueil.

Développer l'offre pour mieux répondre aux besoins des ménages

Fort de ce constat et pour répondre aux objectifs fixés par l'Etat, 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'Orientation d'Aménagement et de Programmation « 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 Contrat de Développement Territorial), 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^e 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
Ensemble du territoire	11%	25%	33%	20%	11%
Communes de la 1 ^{ère} couronne	13%	28%	31%	18%	9%
Communes de la 2 ^e 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
Ensemble du territoire	36%	25%	39%	24%
Communes de la 1 ^{ère} couronne	40%	25%	35%	21%
Communes de la 2 ^e 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^e 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^{ère} 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 Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (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 Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), 50 % de Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), 20 % de Prêt Locatif Social (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.

Le territoire n'est pas identifié comme stratégique dans le schéma régional du logement étudiant. L'offre en résidences-services est néanmoins de plus en plus importante dans les nouvelles opérations, en logement social et en logement privé, sur l'ensemble du territoire et il conviendra d'analyser précisément l'insertion de ces opérations dans les marchés locaux (qualité de la desserte existante, niveaux des loyers, niveaux de service).

Le développement de l'offre de logement social sera réalisé en priorité en dehors des quartiers prioritaires de la ville (QPV). En accord avec les services de l'Etat et l'ANRU, la production de logements sociaux est possible dans certains périmètres QPV et PRU, sous condition et en fonction de la dynamique de diversification de l'offre de logements (circulaire de la Direction Habitat, Urbanisme et Paysages et négociation au cas par cas dans les PRU).

Limitier 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'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Environnement »), de même que l'adaptation du parc existant à l'évolution des usages et des attentes en termes d'habitabilité.

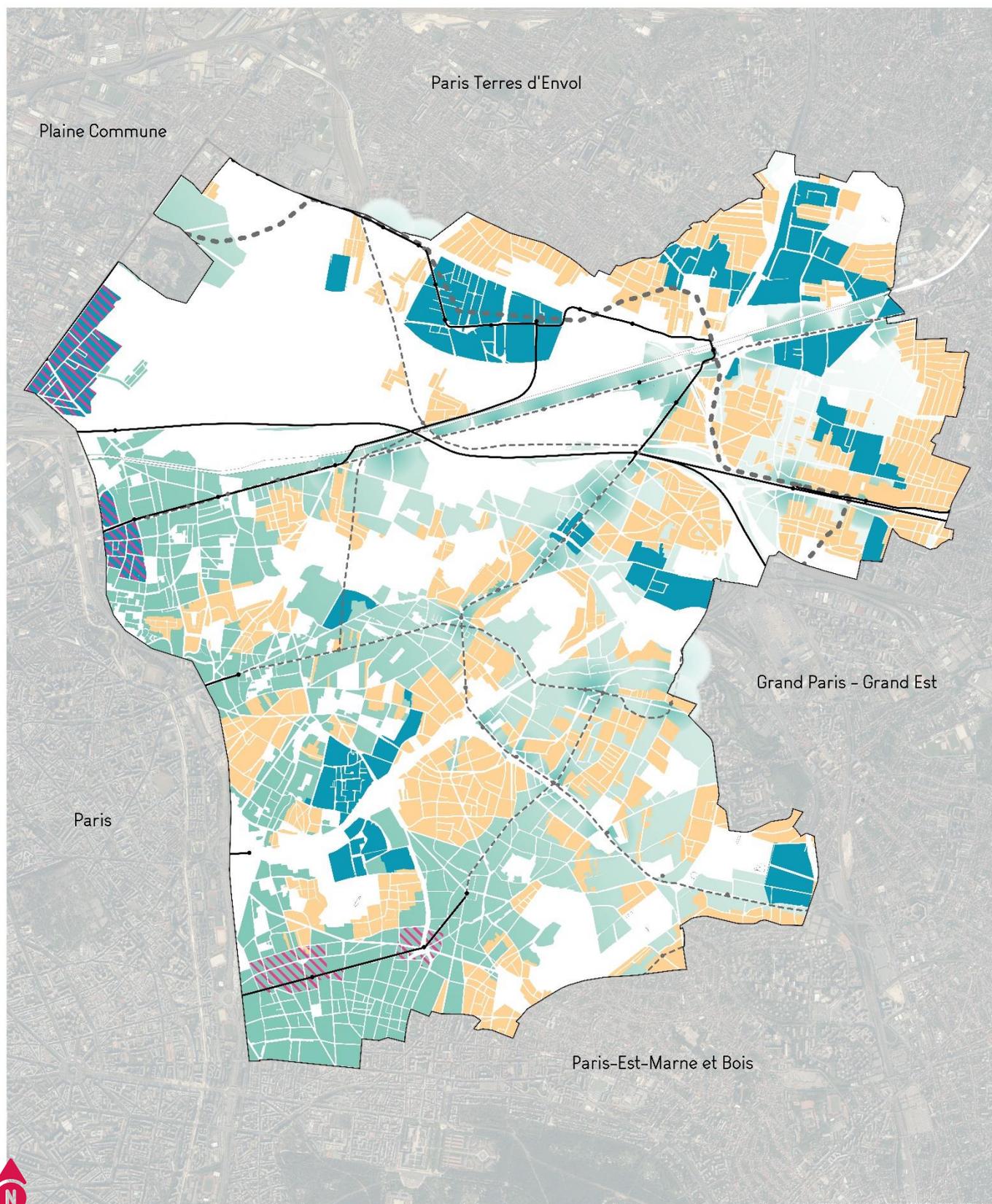
Si la part de parc privé potentiellement indigne tend à diminuer (représentant 7 % des logements privés en 2014, contre 9 % en 2011), cette problématique reste particulièrement prégnante sur le territoire (4 % des logements en Seine-Saint-Denis sont potentiellement indignes, 2 % en Ile de France).

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 Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Habitat

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



Habitat

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



Favoriser 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

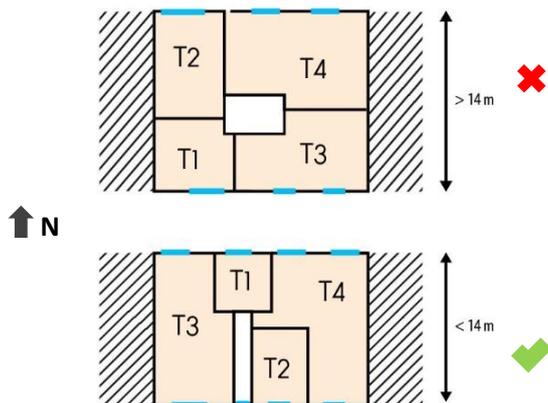
Habitat

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), et aux opérations de moins de 10 logements ou de 600 m² 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 être traversant ou bénéficier 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.



- Afin de favoriser le confort thermique d'été et d'hiver :
 - un dispositif d'écran et/ou occultant des baies devra être prévu,
 - un système de ventilation sera intégré,
 - l'implantation des espaces plantés sera pensée 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.
- Afin de favoriser l'éclairage des pièces et les logements traversants, l'épaisseur des bâtiments en étage devra être inférieure à 14 mètres, hors balcons, loggias double hauteur et éventuelles coursives, sauf pour les programmations spécifiques, les terrains dont la configuration ne permet pas cela, ou les projets dont le plan de composition urbaine implique des formes de bâtiments ne permettant pas une épaisseur inférieure à 14 mètres.

Dans les deux derniers cas, il sera nécessaire de présenter une justification expliquant l'impossibilité de respecter une épaisseur inférieure à 14 mètres.



Épaisseur < 14 mètres

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 ²	46m ²	65m ²	80m ²	90m ²
Toutefois, possibilité de dérogation des surfaces minimales des logements pour maximum 20 % du nombre total de logements de l'opération	25 ²	40m ²	60m ²	75m ²	85m ²

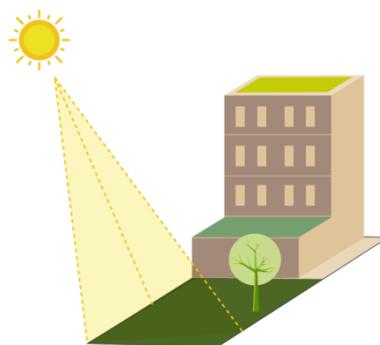
- Par ailleurs, il est souhaité qu'une majorité de logements dispose d'un espace de stockage, dédié à chaque logement (cave ou cellier).
- Intégrer dans l'opération des espaces extérieurs confortables et agréables pour les logements (jardin privatif ou collectif, balcon, loggia, terrasse).
Les logements de 3 pièces et plus devront comporter un espace extérieur (jardin privatif ou collectif, balcon, loggia, terrasse).

Habitat

2. Qualité de l'habitat :

Développer des espaces communs appropriables

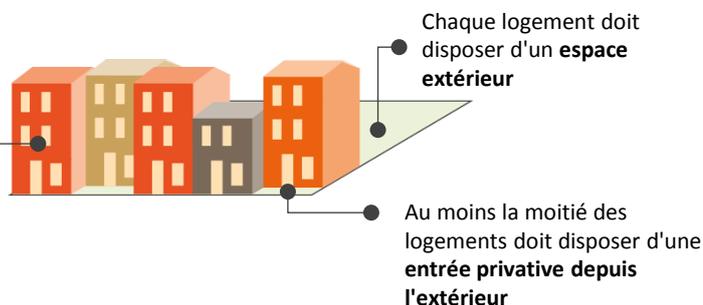
- Développer et intégrer dans le projet, dans la mesure du possible, des espaces à usages communs (buanderies, ateliers, salles de jeux,...)
- Définir l'usage des différents espaces extérieurs (jardins partagés, espaces de jeux pour les enfants, espaces de repos,...) et prévoir les aménagements adéquats
- Localiser et concevoir les espaces de jardin en maximisant leur ensoleillement (ensoleillé hiver comme été et devant être abrité du vent). Se reporter également à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Environnement concernant le traitement des espaces verts et de l'éclairage extérieur.
- Afin de favoriser une desserte des logements à taille humaine, chaque pallier 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. Les locaux doivent être adaptés à l'accueil des vélos et des poussettes.
- Envisager une convertibilité des places de stationnements véhicule motorisé obligatoire en places de stationnements vélos afin de s'adapter à l'évolution possible des parts modales.
- Réfléchir à des espaces de type "conciergerie" ou "services" destinés à la livraison à l'échelle des nouveaux quartiers et à de petits espaces pour la réception des colis (tels que des consignes automatiques par exemple) à l'échelle des nouveaux bâtiments.



En complément des orientations précédentes, 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 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.



Est Ensemble, 2018



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 (supérieur 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'îlot), leur caractère parfois unique (site isolé à proximité d'habitations), leur superficie totale (inférieur 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 (supérieur à 100 000 m²), ils sont composés de plusieurs immeubles de bureaux qui proposent des typologies de surfaces généralement supérieures à 2 000 m². 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 îlot 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 Bagnollet-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 : les bâtiments de ce secteur tertiaire très majoritairement composé d'utilisateurs publics au regard du caractère ville Préfecture de Bobigny connaissent un phénomène d'obsolescence. Ainsi, il convient de penser au devenir de ce secteur et de garantir le maintien d'une mixité fonctionnelle sur ce secteur géographique.

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 grandes 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

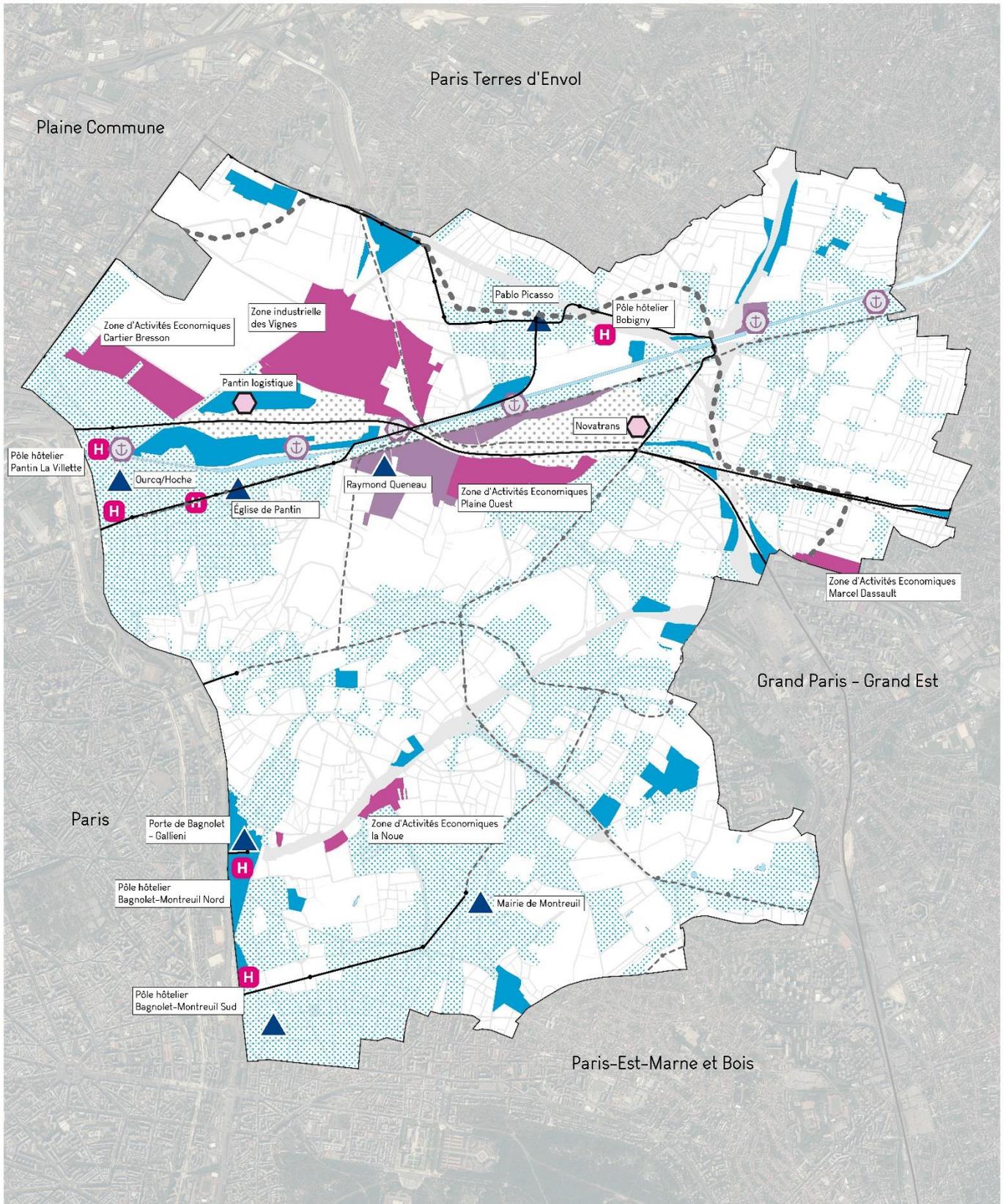
7) Maintenir les pôles hôteliers existants et développer de nouvelles polarités.

Le premier objectif du schéma hôtelier adopté par Est Ensemble vise à conforter et renouveler l'offre existante, via des programmes immobiliers bien insérés dans le tissu urbain et portant une attention particulière à la qualité environnementale.

Il convient également dans le cadre du développement d'une offre de transports structurante (arrivée de la ligne 15, prolongement des lignes 11, 9 etc...) de favoriser la création de nouvelles polarités hôtelières. Une attention particulière sera portée sur les secteurs Pont de Bondy, la Folie et Raymond Queneau de Plaine de l'Ourcq, ainsi que sur les Portes de Paris.

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 et veiller à l'insertion urbaine des activités



Secteur à forte concentration d'hôtels



Port d'activité existant à préserver ou à créer



Site logistique stratégique à conforter



Conforter les sites logistiques ferroviaires

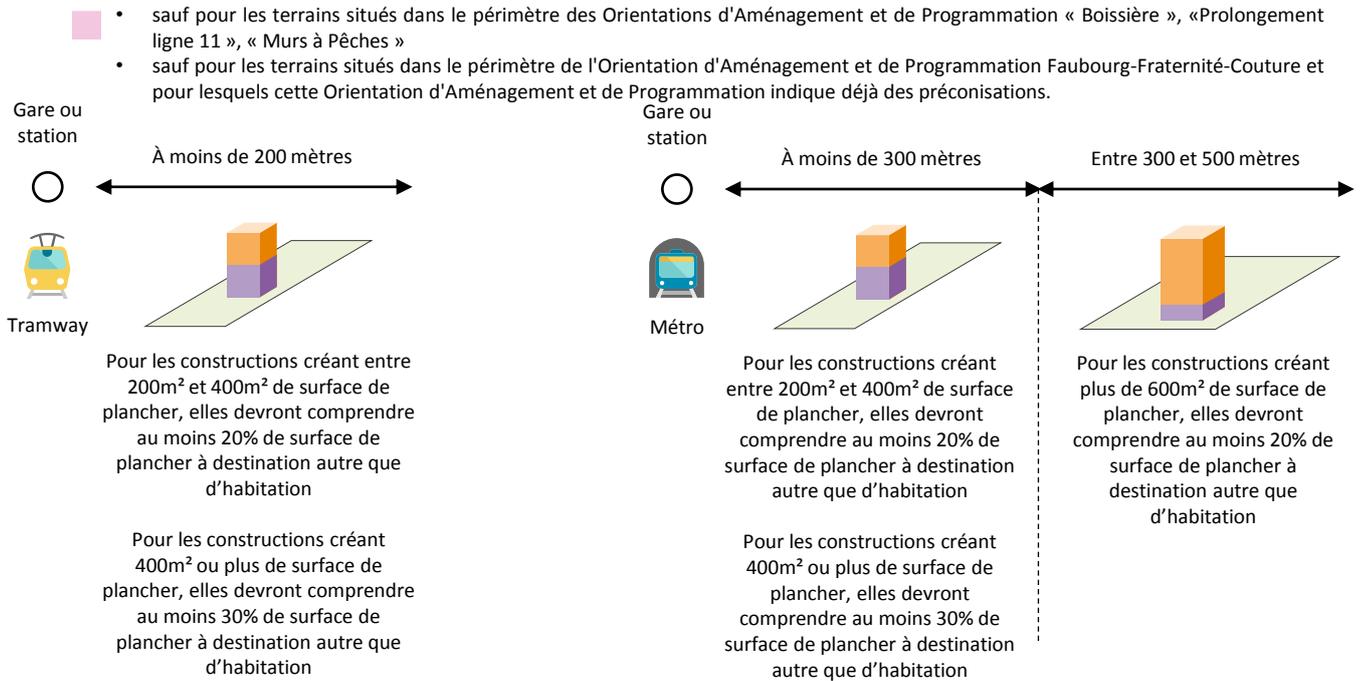
Economie et commerces

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 de la commune de Montreuil).

Dans les secteurs situés à proximité des stations de transports en commun (actuelles ou futures), en zones UC et UM :



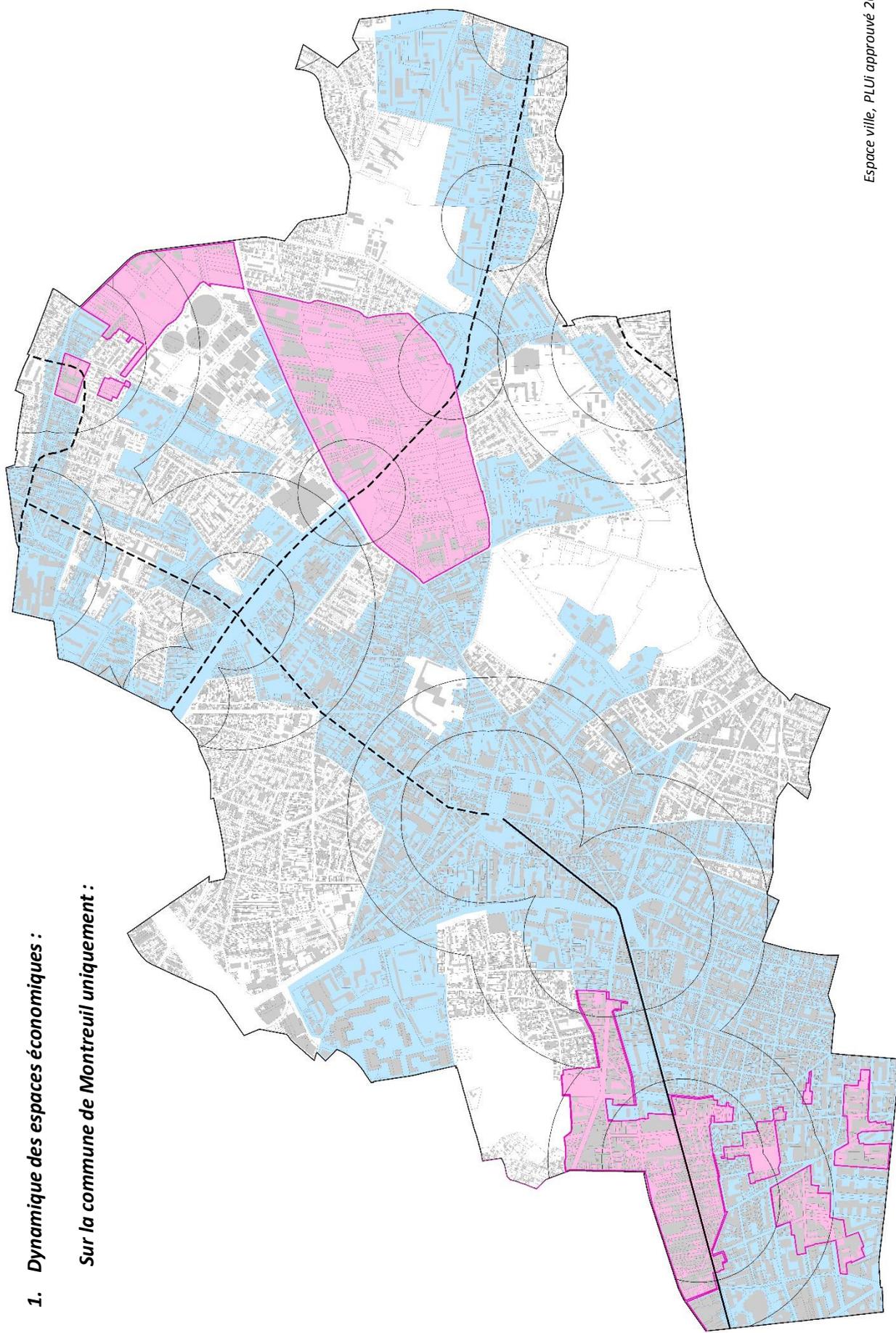
L'implantation de la surface de plancher à destination autre que d'habitation devra être privilégiée en rez-de-chaussée des bâtiments. Si le rez-de-chaussée ne suffit pas à accueillir l'ensemble de ces surfaces, l'implantation en R+1 est à privilégier, avec une mise en lien possible avec le rez-de-chaussée (duplex, locaux atypiques avec mezzanines)

Orientation d'aménagement et de programmation :

Economie et commerces

1. Dynamique des espaces économiques :

Sur la commune de Montreuil uniquement :





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 n'est pas suffisant, leur diversité est 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 Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (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^{ème} 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 m² ouvert en 2012) et Croix de Chavaux (30 000 m²) structurent l'offre commerciale du « centre-ville » de Montreuil.

Le centre commercial de la Grande Porte situé Porte de Montreuil (40 000 m²), 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 m²) 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 m²), 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 m²), 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 m² - ouvert en 2013) et Bobigny 2 (27 000 m²) 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 m² 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 m² - 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.

Economie et commerces



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 m².

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 m².

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 m², 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 m².

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 m², afin notamment de maitriser le développement de superettes et supermarchés.

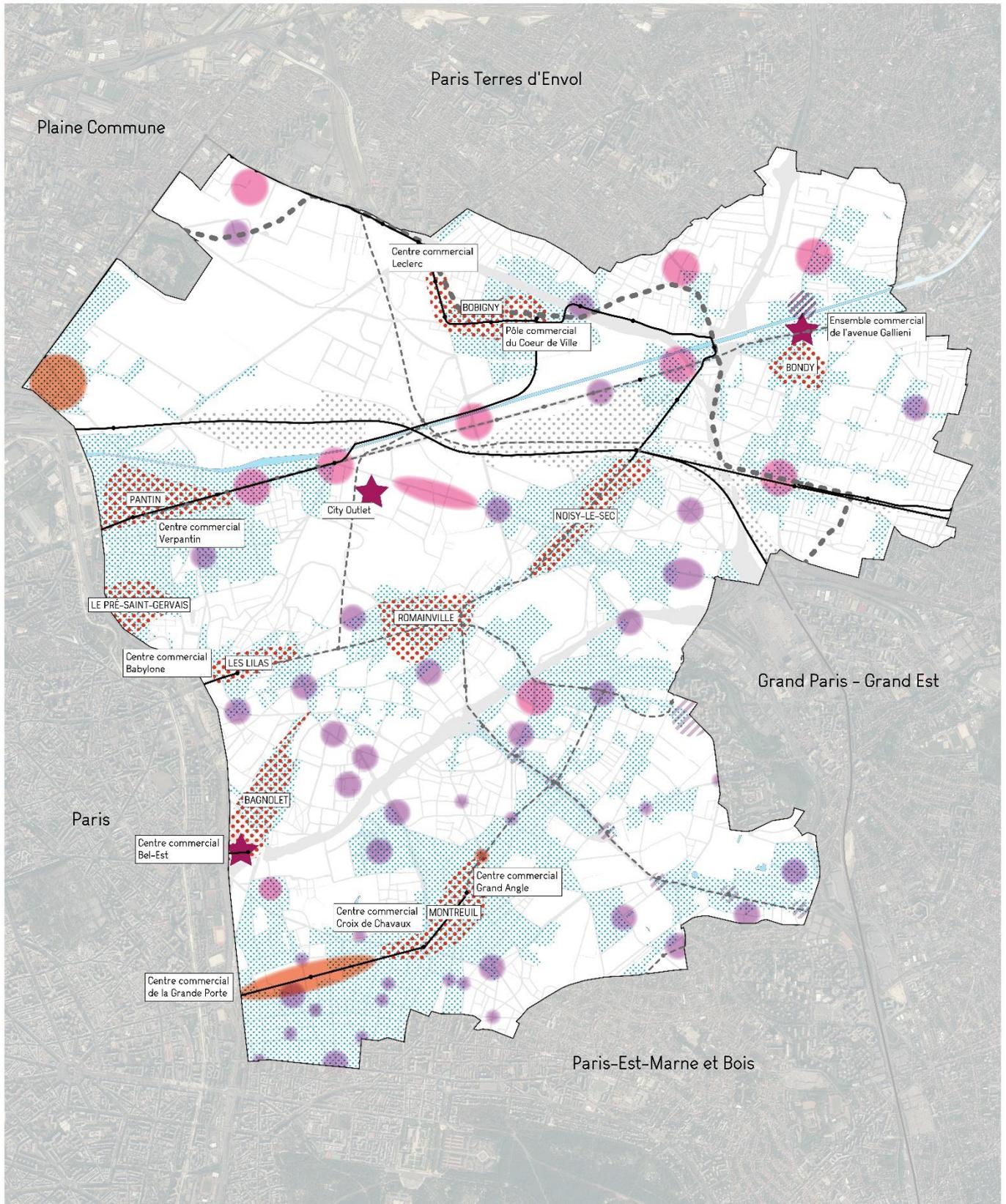
En dehors des polarités commerciales identifiées, tout local actif (existant ou en projet) proposant une typologie semblable à un local commercial (local situé en RDC d'immeuble sur rue) devra accueillir en priorité des activités ne relevant pas du commerce de proximité (logique de Rez-de-chaussée actifs).

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 métropolitain

Environnement



L'Orientation d'Aménagement et de Programmation environnement traduit les enjeux environnementaux et énergétiques inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

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 « **Energie et climat** » expose les principes de conception énergétique à mettre en œuvre dans les projets.

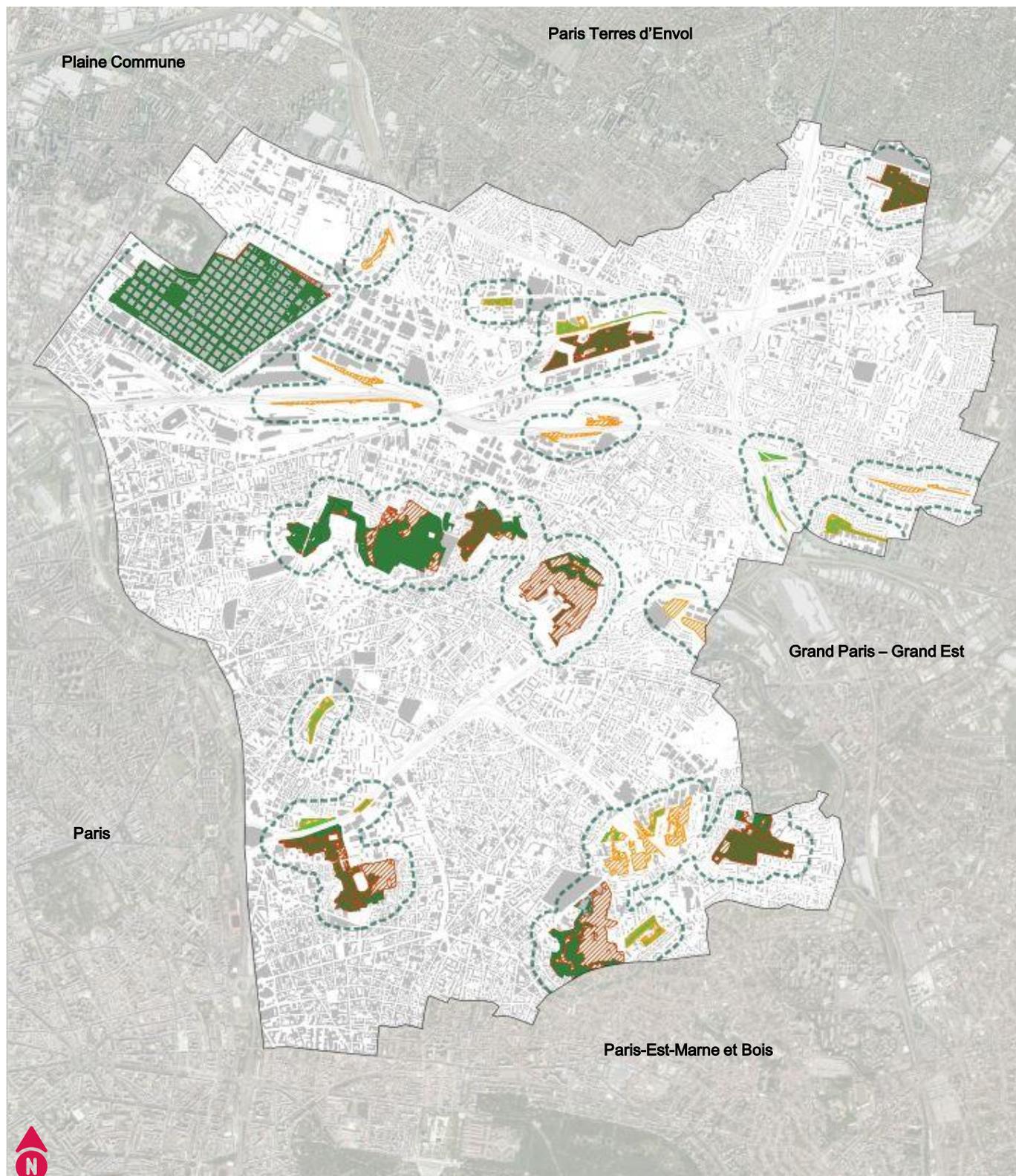


Est Ensemble, 2018

Environnement

1. Biodiversité, nature et eau en ville

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



Environnement

1. Biodiversité, nature et eau en ville

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

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

L'ensemble des réservoirs identifiés dans les cartes de la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation, 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.

Tout projet devra éviter d'altérer les milieux identifiés. Dans le cas d'un projet venant modifier ces milieux, celui-ci devra limiter son impact en choisissant ses conditions d'implantation en fonction des enjeux écologiques identifiés. 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.

Dès lors qu'une parcelle est comprise en partie dans le périmètre d'un espace tampon, elle est concernée par les mesures édictées ci-dessous. 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 :

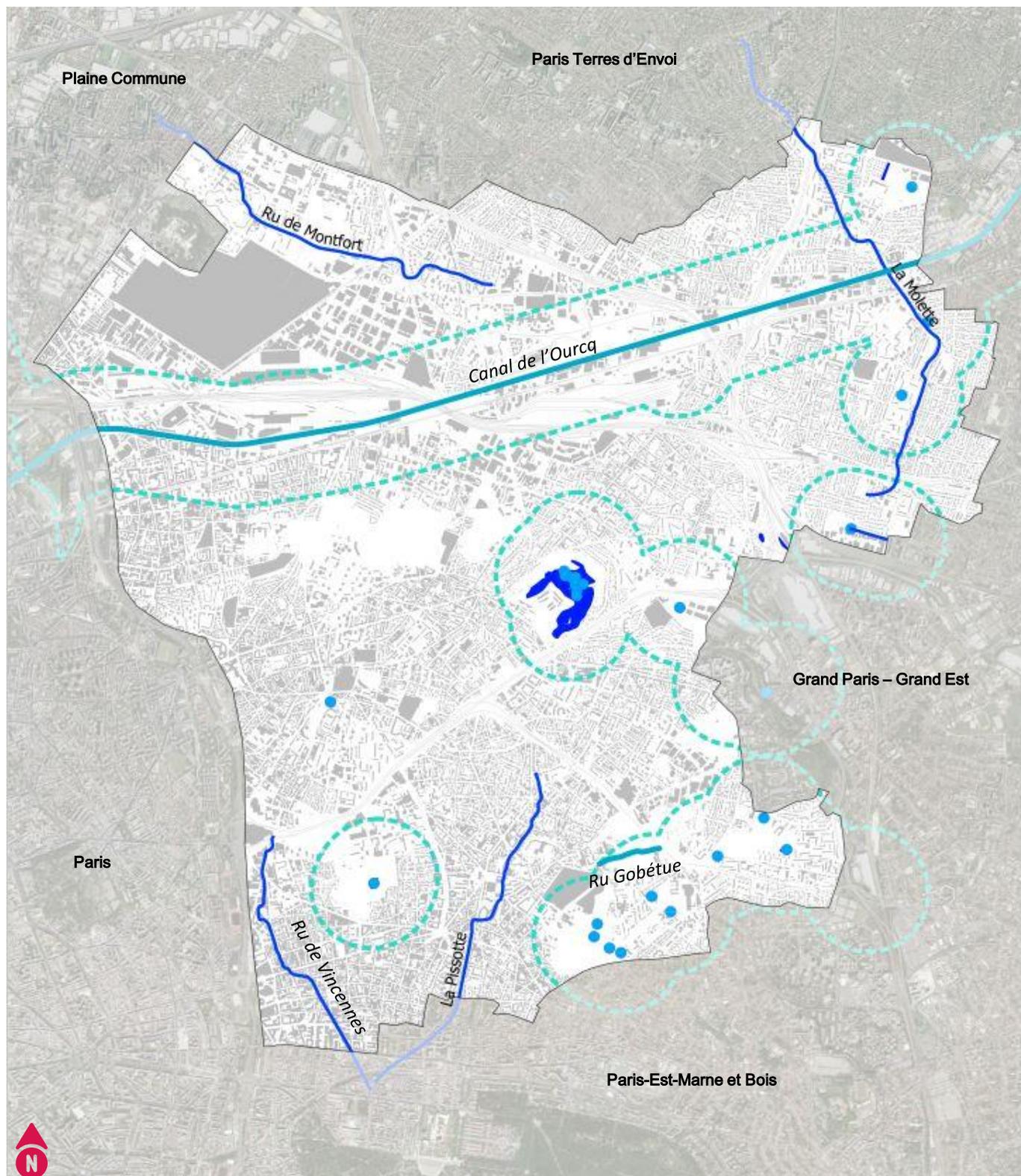
- Respecter le principe de lisière naturelle : bande enherbée, plantations arbustives, etc. (à adapter en fonction de la nature de l'élément : boisés, ouverts, humides, aquatiques)
- Valoriser la trame verte et bleue à proximité du projet : principe de perméabilité et prolongement des espaces à proximité sous forme linéaire ou en pas japonais.
- Maintenir les ouvertures visuelles vers les éléments paysagers des réservoirs de biodiversité
- Créer des cheminements piétons pour accéder plus facilement aux espaces de nature.

Les réservoirs fonctionnels comprennent les sites d'intérêt écologique (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (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 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 zones humides identifiées
	Protéger les mares et plans d'eau identifiés		Intégrer la renaturation du canal de l'Ourcq et du ru de Gobétue
	Recréer un réseau de mares		

Les mares, les plans d'eau, les rus et les fossés existants sont identifiés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et pour certains protégés au titre des Espaces Paysagers Protégés pour des motifs d'ordre écologique et de gestion de l'eau de pluie. A ce titre, il convient de :

- interdire les déblais/remblais, l'enneigement et l'assèchement, sauf pour la gestion écologique,
- obliger un retrait de l'urbanisation par rapport aux berges d'un minimum de 6m notamment pour le ru de Gobétue. De plus, concernant les anciens rus, il est recommandé, dans la mesure du possible, de ne pas construire sur l'emprise de ceux-ci, s'ils s'avèrent encore aujourd'hui localisables.

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, à l'exception des constructions et installations liées à un transport collectif souterrain et des secteurs comportant un risque de dissolution du gypse ou la présence de carrière.

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, ainsi que l'enneigement et l'assèchement
- Restaurer les mares en cours de comblement.

Leurs fonctions hydrologiques pourront être renforcées notamment pour la gestion des eaux pluviales des projets d'aménagement et de constructions avoisinants.

Les projets situés dans une enveloppe de zone humide avérée dont les limites peuvent être à préciser, ou dans une enveloppe de probabilité importante de zone humide mais dont le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser, doivent prévoir au préalable un inventaire afin de vérifier le caractère humide des parcelles concernées et éviter et réduire les impacts potentiels sur ces milieux fragiles.

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.

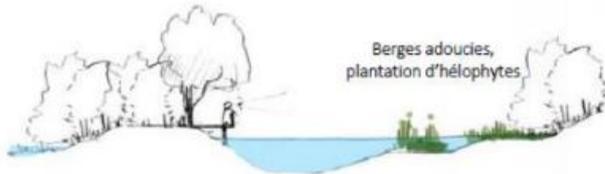
D'une manière générale, l'infiltration des eaux pluviales doit être envisagée en tenant compte des contraintes du sous-sol (notamment vis-à-vis de la présence de gypse).

Environnement

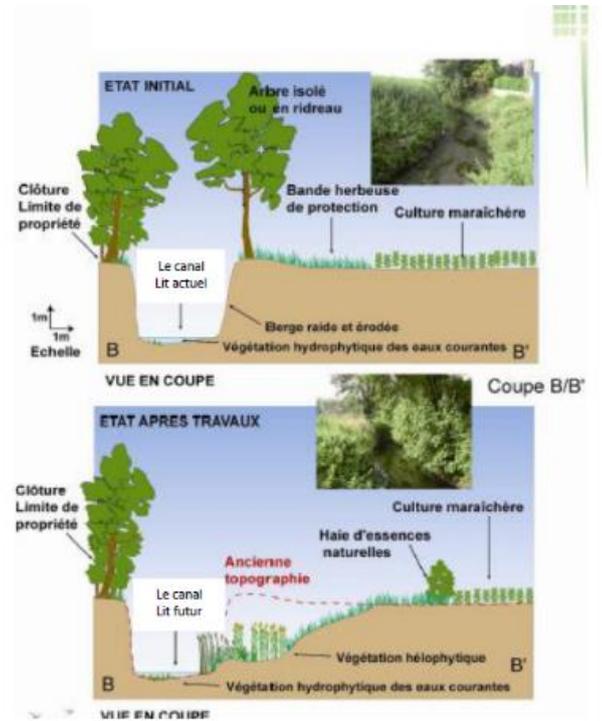
1. Biodiversité, nature et eau en ville



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



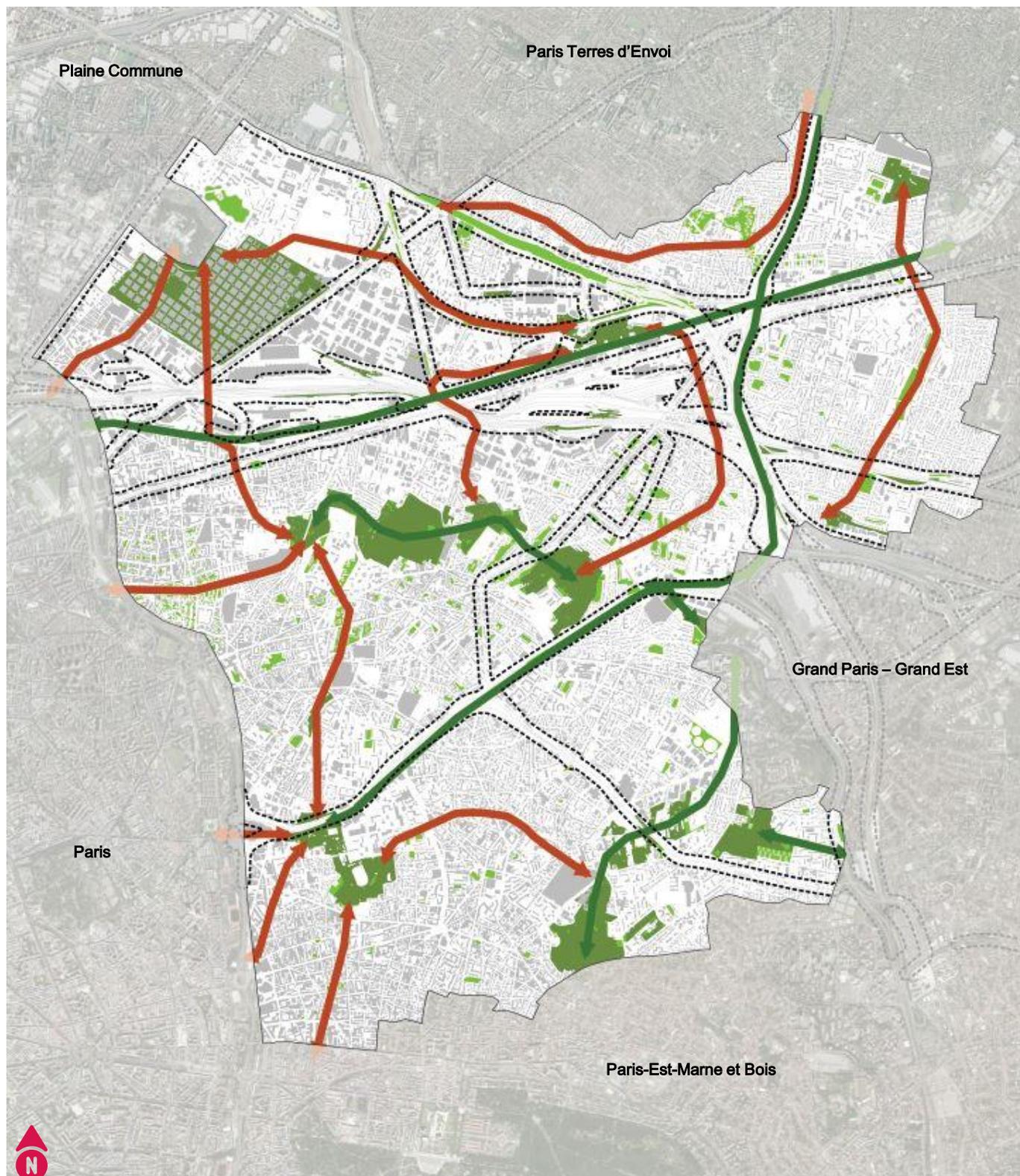
Des berges végétalisées de façon naturelle avec une pente douce



Environnement

1. Biodiversité, nature et eau en ville

- 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

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.

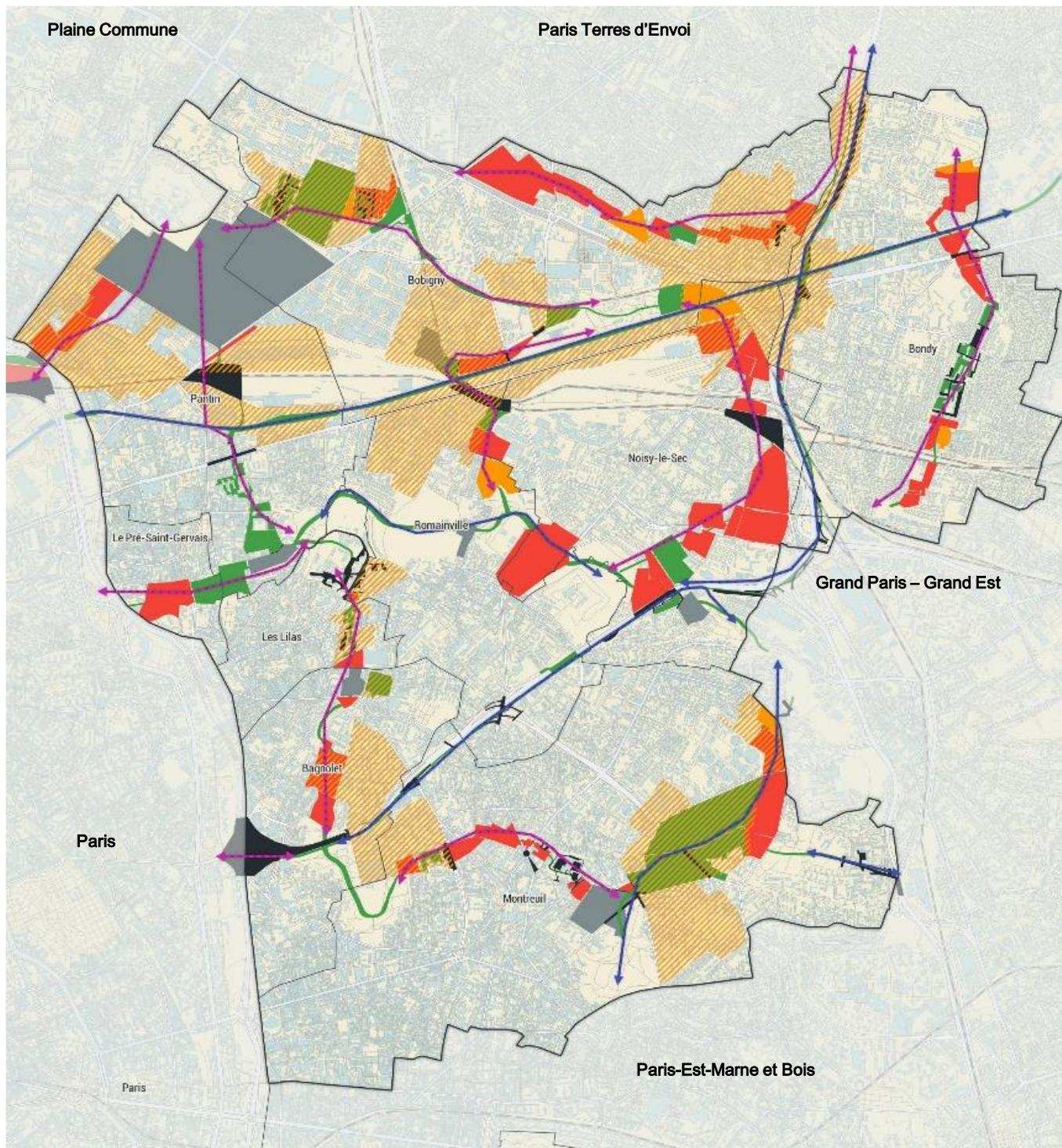
Une carte du fil vert, spécifique pour le Pré-Saint-Gervais, est présente dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique "Mobilités". Elle mêle les thématiques de continuité écologique et de mobilité active et est directement issue du Plan Local d'Urbanisme du Pré Saint-Gervais. Une réflexion quant à son élargissement sur l'ensemble du territoire sera menée dans le cadre des futures procédures d'évolution du PLUi.

Environnement

1. Biodiversité, nature et eau en ville

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

Cette carte a été élaborée à partir du mode d'occupation des sols de l'Institut Paris Région (ex-Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Ile-de-France), à titre informatif. L'occupation réelle peut en effet être différente sur le terrain et il s'agit bien de confronter cette proposition à la réalité du terrain. L'objectif principal est de mettre en avant les terrains les plus propices à une renaturation, le long des corridors écologiques identifiés sur le territoire.



Indigo, PLUi approuvé 2020



Environnement

1. Biodiversité, nature et eau en ville

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

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

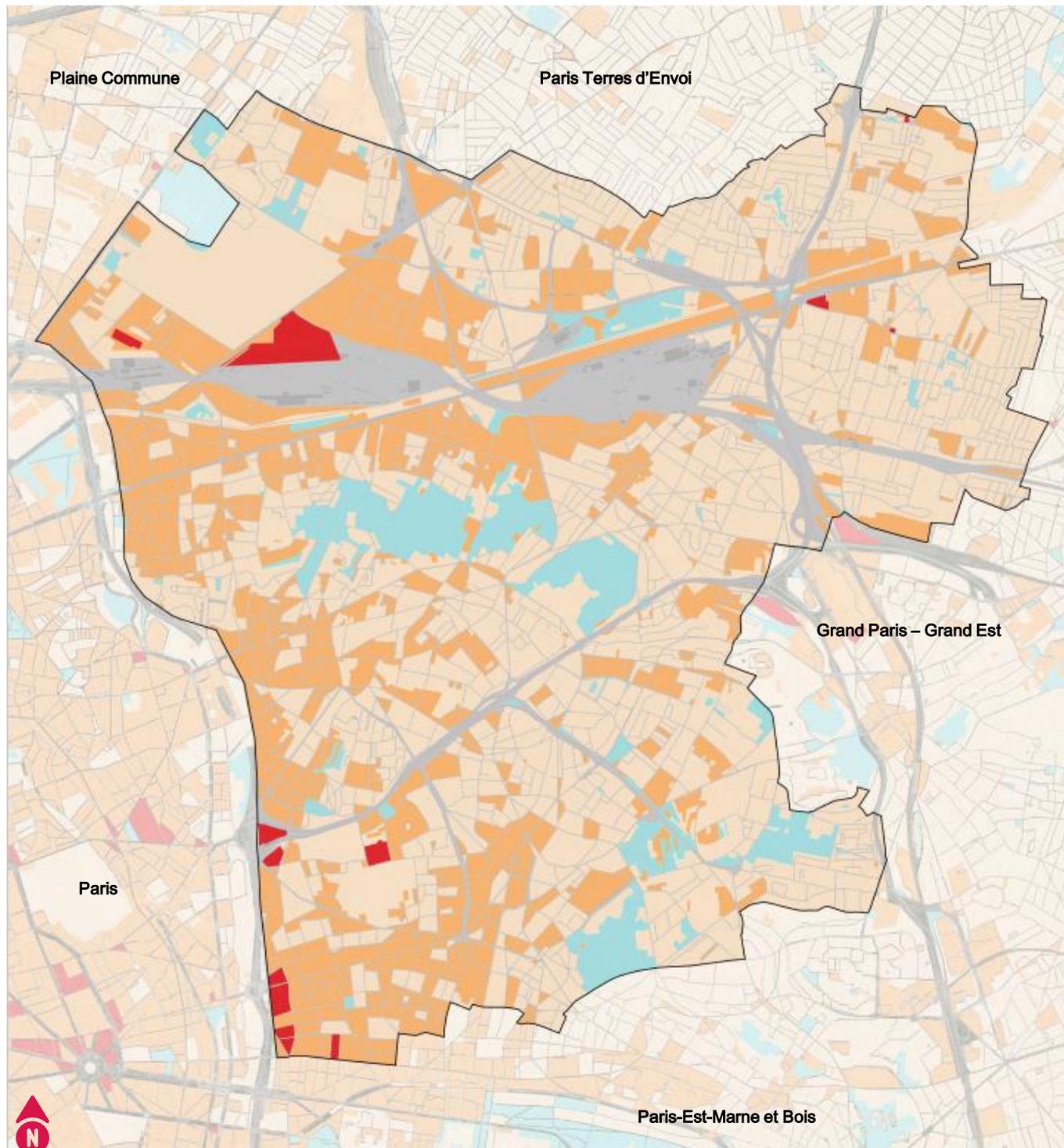
La stratégie proposée ici est que la restauration et la préservation des continuités écologiques participeront au renforcement des îlots de fraîcheur, existants ou à recréer. La conservation et le renforcement de la biodiversité en ville associée à la réinfiltration de l'eau de pluie dans le sol sont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

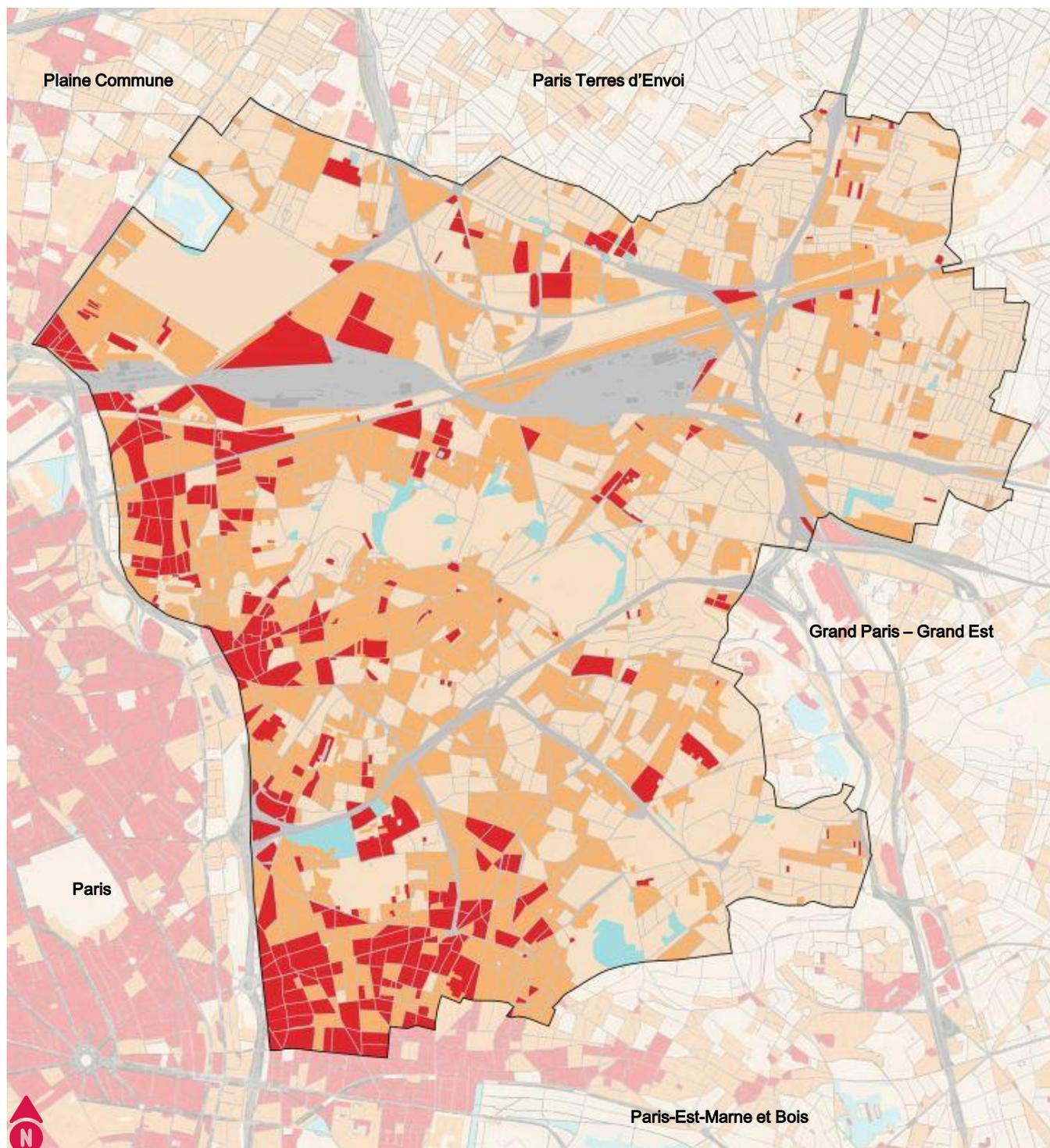
- Lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU Jour) :



Environnement

1. Biodiversité, nature et eau en ville

- Lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU Nuit) :



Biotope, PLUi approuvé 2020

Environnement

1. Biodiversité, nature et eau en ville

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

 Est Ensemble

Classe ICU

 Effet rafraîchissant

 Effet d'ICU faible

 Effet d'ICU moyen

 Effet d'ICU fort

 Espaces non compris dans l'analyse

Une attention particulière devra être portée sur les zones plus sensibles au phénomène d'îlot de chaleur urbain. La végétalisation des espaces libres devra être un axe fort des nouveaux projets développés dans ces secteurs.

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

- Des morphologies urbaines permettant la circulation de l'air
- L'utilisation de matériaux clairs ou à forte inertie thermique
- Les alternatives à la climatisation par des systèmes de ventilation naturelle ou mécanique
- Les surfaces de pleine terre et la mise en œuvre de matériaux perméables pour les espaces ne pouvant être maintenus en pleine terre
- Une densité et une diversité de végétation utilisant les quatre strates (herbacée, buissonnante, arbustive et arborée) et permettant la création de zones d'ombre
- L'humidité naturelle des espaces par une gestion intégrée des eaux pluviales favorisant le ruissellement à ciel ouvert et l'infiltration

En outre, l'aménagement des espaces publics devra également favoriser la création d'îlots de fraîcheur. Ainsi, les revêtements compatibles avec l'objectif de rafraîchissement urbain seront favorisés.

Environnement

1. Biodiversité, nature et eau en ville

• Intégrer la nature et l'eau dans les projets d'aménagement :

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations des projets de transports collectifs souterrains, sauf si ceux-ci font l'objet d'une programmation de logements également. Cependant, ces projets feront néanmoins l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

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 d'aménagement et de renouvellement urbain à partir de 15 logements ou 900m² de surface de plancher 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. Ces différentes strates correspondent à des hauteurs de végétation différentes, qui permettent de garantir une diversité de milieux naturels.

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

Ces aménagements d'espaces publics et de voirie chercheront également à permettre une meilleure gestion des eaux pluviales :

- En mettant en valeur la présence de l'eau en ville via notamment une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, intégrée au parti d'aménagement, d'architecture et de paysage, tant pour sa collecte et son cheminement que pour son stockage ;
- En intégrant aux emprises de voirie des plantations, autant que possible en pleine terre, participant à la gestion des eaux de ruissellement (noues, fosses d'arbres, etc.)
- En privilégiant l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables comme revêtements de sols ;
- Lors de projets de requalification de voiries existantes, en cherchant à désimperméabiliser ces emprises (objectif d'amélioration de l'état existant) ;
- En recherchant systématiquement une gestion des eaux pluviales à la source par infiltration jusqu'à la pluie décennale. Lorsque le contexte géologique ou les contraintes urbaines ne permettent pas d'envisager du zéro rejet jusqu'à une pluie décennale, en maintenant à minima une gestion à la source des pluies courantes sans rejet au réseau d'assainissement.
- Pour les aménagements neufs, pour les projets de requalification augmentant l'imperméabilisation des sols et pour ceux situés dans un secteur particulièrement sensible aux inondations : en limitant le débit de rejet au réseau à 10 L/s/ha pour les pluies ne pouvant être gérées à la source.

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

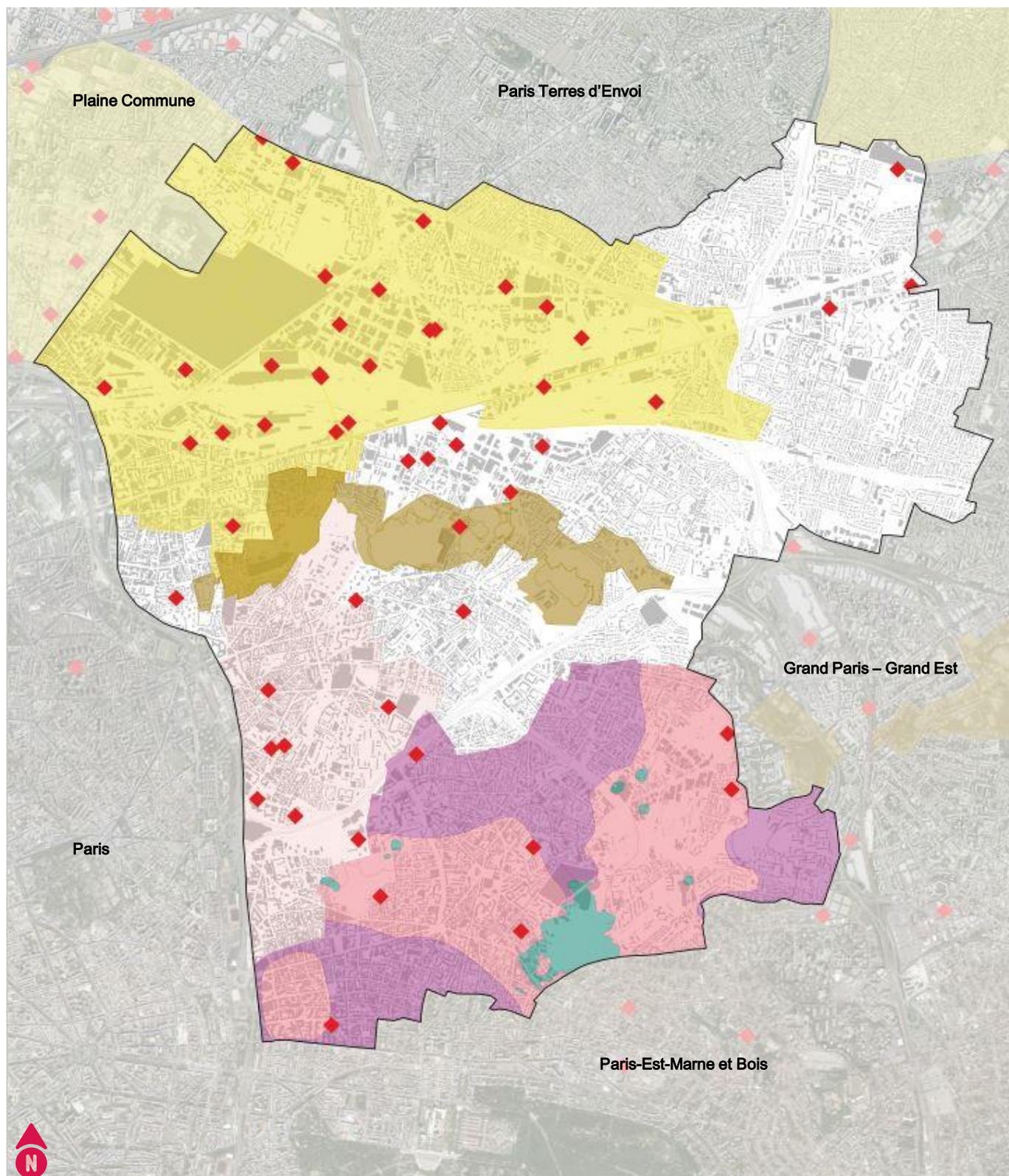
Lors des futurs aménagements, une attention particulière devra être apportée aux transitions entre les différents types d'espaces et notamment :

- 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 :**



Environnement

2. Santé, risques et nuisances

- **Intégrer les risques :**

- 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

L'enjeu de ce volet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est de construire la ville de demain de manière résiliente au regard des risques et nuisances.

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

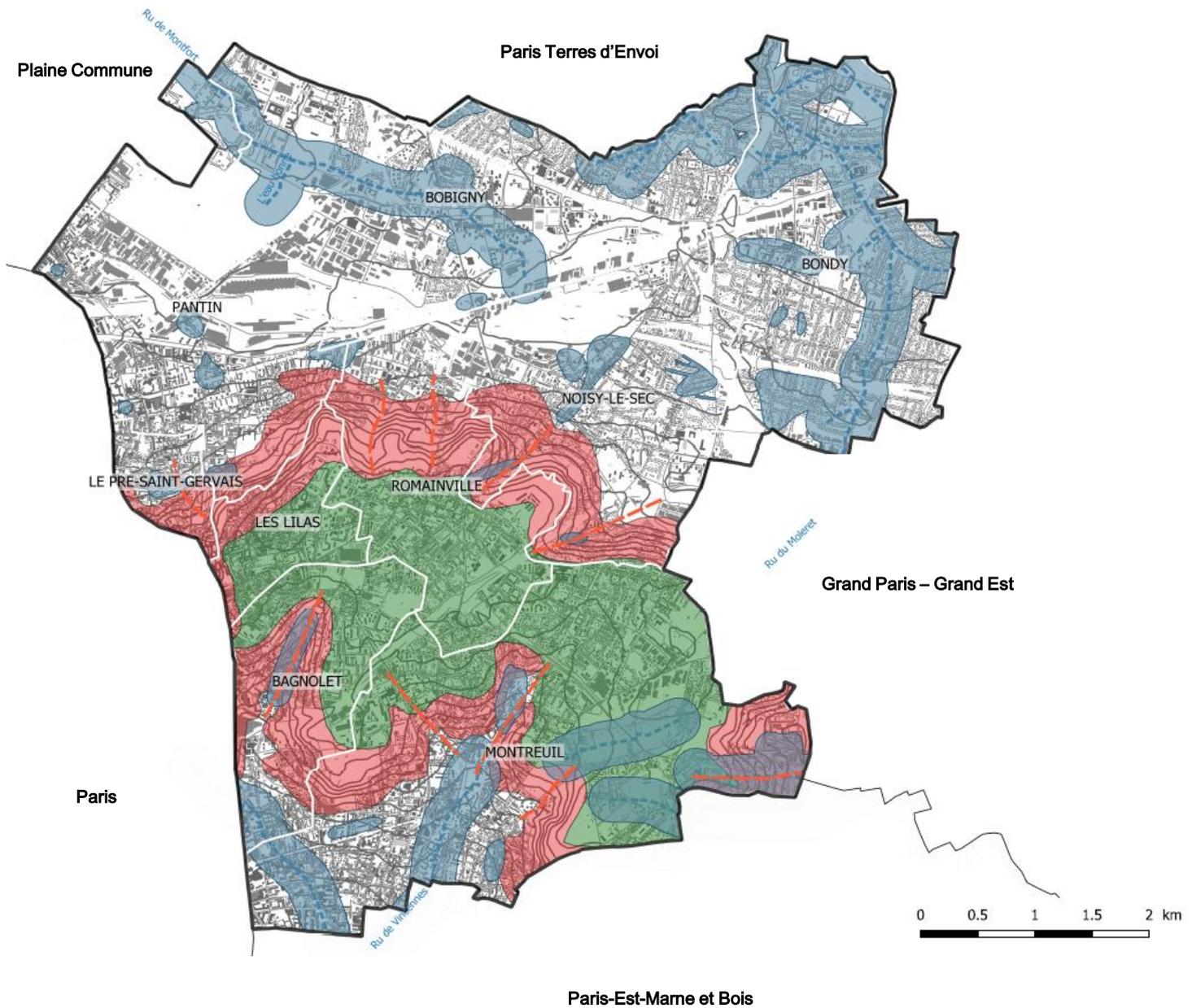
Les Plans de Prévention des Risques et périmètres de zones à risque s'imposent au PLUi. Leurs dispositions seront donc respectées.

Aucune nouvelle antenne relais ne pourra être implantée dans un rayon de cent mètres autour des équipements sensibles tels que les établissements de soins, les équipements sportifs et ceux accueillant du jeune public tels que par exemple les crèches et les établissements scolaires...

Environnement

2. Santé, risques et nuisances

- Construire en intégrant la sensibilité du territoire aux inondations :



Biotopie, PLUi approuvé 2020



Environnement

2. Santé, risques et nuisances

- **Construire en intégrant la sensibilité du territoire aux inondations :**

-  Secteurs particulièrement sensibles aux inondations
-  Secteurs de fortes pentes
-  Secteurs de plateau
-  Anciens rus
-  Principaux Talwegs

Les différents secteurs identifiés ci-dessous devront bénéficier d'une attention particulière afin de mieux gérer les eaux pluviales localement.

Secteurs de plateau :

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 à des phénomènes d'inondation, ils participent, par l'imperméabilisation des sols, à l'aggravation de ces phénomènes 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 privilégiant des revêtements perméables et la végétalisation des toitures.
- Lorsque le ruissellement ne peut être évité, celui-ci doit être autant que possible retenu sur place et ne pas être orienté vers les secteurs de fortes pentes.

Secteurs de fortes pentes :

Les talwegs existants et les secteurs de 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.) particulièrement difficile.

- Ne pas orienter les dispositifs prévus pour le cheminement de l'eau (caniveaux, noues, etc.) dans le sens de la pente. Prévoir des ouvrages hydrauliques ayant des capacités d'engouffrement et d'écoulement adaptées.
- Les accès des constructions, y compris les rampes vers des garages souterrains, seront si possible situés à 20 cm au moins au-dessus du niveau de la chaussée.

Environnement

2. Santé, risques et nuisances

- **Construire en intégrant la sensibilité du territoire aux inondations :**

Secteurs particulièrement sensibles aux inondations :

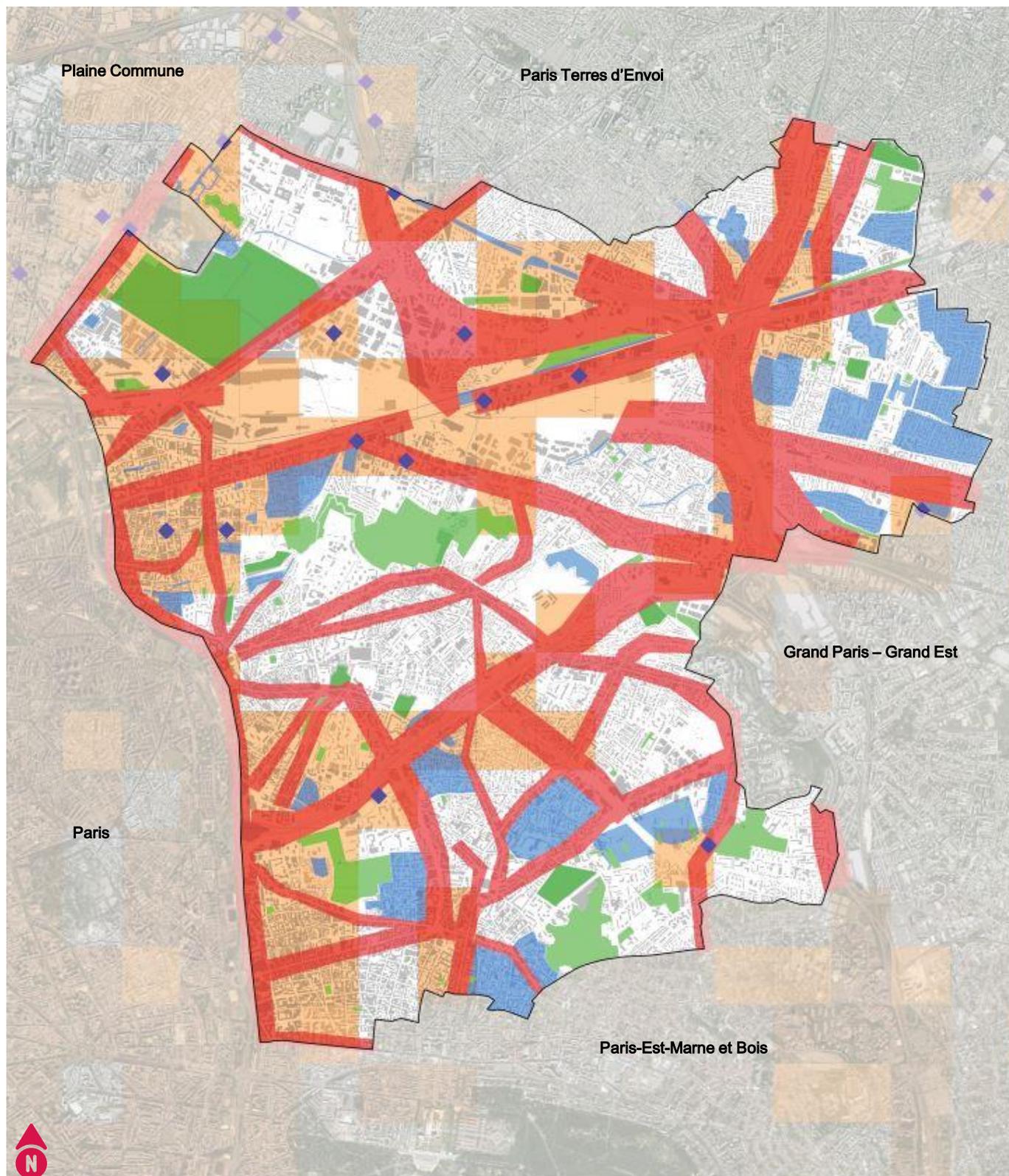
Ces secteurs correspondent à des points bas du territoire où les eaux de ruissellement peuvent se concentrer, à des zones de faibles pentes où l'écoulement est contraint et aux lits des anciens rus canalisés. Si l'ensemble du territoire d'Est Ensemble peut être confronté à des phénomènes d'inondation par ruissellement et débordement des réseaux, ces secteurs sont par ces caractéristiques plus particulièrement sensibles aux inondations.

- Une attention particulière à la topographie des sites et des projets est ici encore plus qu'ailleurs nécessaire : il est nécessaire de prévoir dans chaque projet la conception d'espaces de pleine terre recueillant les eaux pluviales (jardins de pluies, espaces verts inondables, etc.), l'implantation de ces espaces sera privilégié si possible dans les parties basses.
- Les accès des constructions, y compris les rampes vers des garages souterrains, seront si possible situés à 20 cm au moins au-dessus du niveau de la chaussée.
- Pour se protéger de la mise en charge des collecteurs d'assainissement, la pose de clapets anti-retours est indispensable sur le réseau d'eaux usées tandis qu'une déconnexion complète des eaux pluviales du réseau doit être recherchée.

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 000m²) OU mailles cumulant 3 nuisances (sans distinction de surface cumulée).

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. En effet, la végétalisation, sous certaines conditions, peut avoir un effet d'écran vis-à-vis du bruit et des polluants de l'air.

De plus, une attention particulière sera portée aux secteurs dont les mesures de qualité de l'air, sur les particules, poussières et gaz polluants (notamment PM₁₀ et NO₂), présentent des résultats supérieurs aux niveaux d'exposition définis par l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS), seuils au-delà desquels des effets nuisibles sur la santé ont été observés (moyenne annuelle NO₂ : 40ug/m³ et PM₁₀ : 20 ug/m³). 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

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 le développement d'une approche bioclimatique.

1. Organisation du réseau viaire et découpage parcellaire

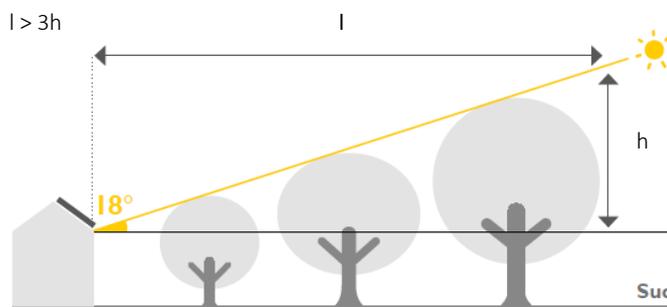
Pour permettre une mobilisation maximale de l'ensoleillement, on recherchera une orientation des principales façades au sud ou, éventuellement, en fonction de la configuration du site, au sud-est. Lors de la création du réseau viaire ou du découpage parcellaire, une attention particulière sera portée 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). Le pétitionnaire, sur son terrain, veillera à donner la priorité 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 sur une même parcelle limitent les effets de masques solaires sur les toitures et les façades.

En cas d'installation photovoltaïque en toiture, il faut éviter les masques solaires, liés à de la végétation ou des bâtiments créés, 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.



Règle « $L > 3H$ », pour limiter les masques solaires
Sources : Hespul

Environnement

3. Energie et climat

3. Répartition des surfaces vitrées

Les surfaces vitrées seront réparties 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 du lieu dans lequel il s'inscrit 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. Pour ce faire, le projet s'appuie, lorsque cela est possible, sur les principes généraux suivants :

- 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.

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 pourront s'appuyer sur le tableau ci-dessous.

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

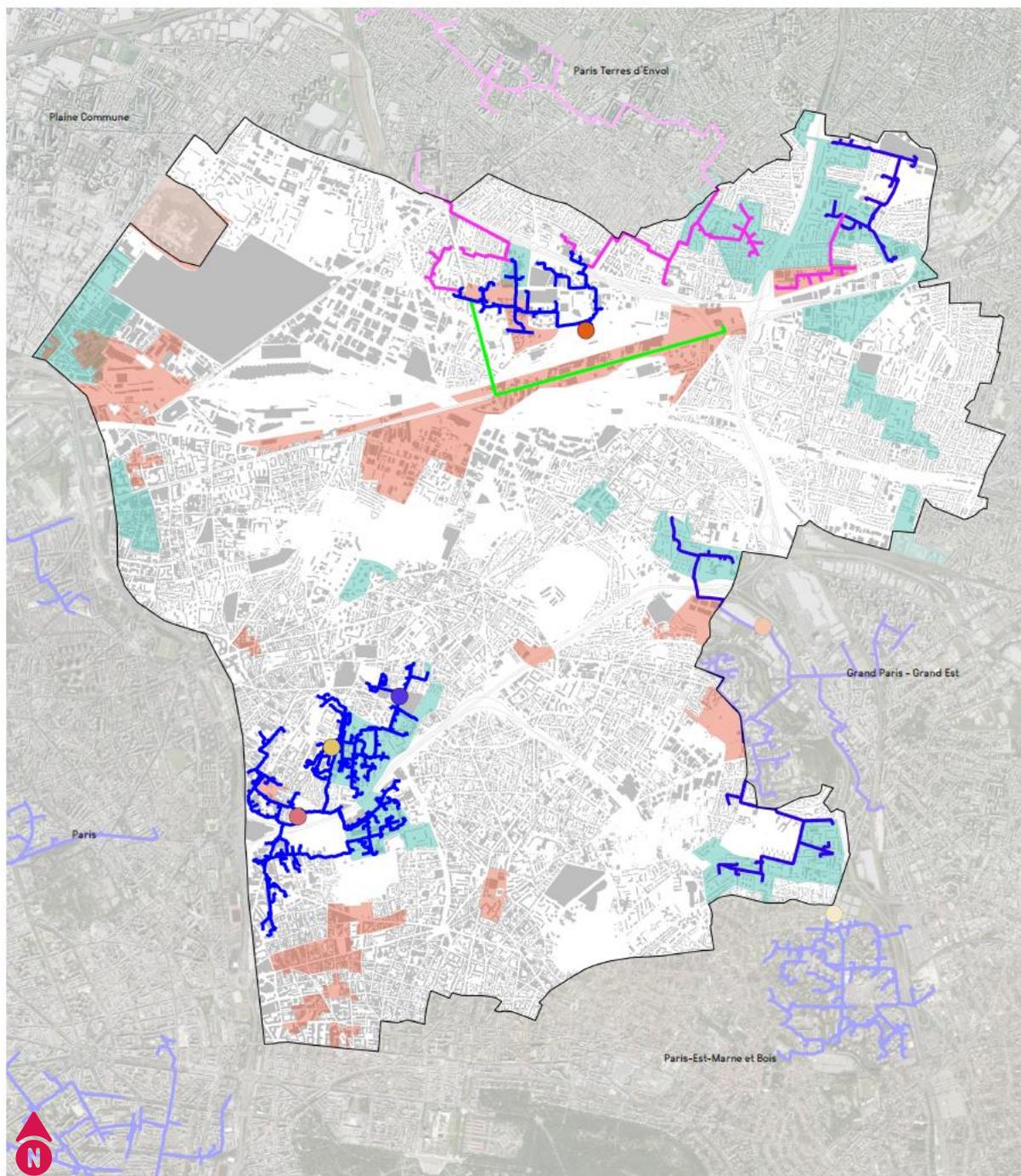
 Position à éviter si elle n'est pas imposée par une intégration architecturale.

NB : Ces chiffres n'incluent pas les possibles masques qui pourraient réduire la production annuelle.

Environnement

3. Energie et climat

- Promouvoir les énergies renouvelables



Environnement

3. Energie et climat

- **Promouvoir les énergies renouvelables**

Chaufferie	Réseau de chaleur	Secteurs de projet
 N.C	 Existant	 ZAC
 Géothermie	 Projet à l'étude	 PRU 2 en projet
 Gaz naturel	 Projet validé	

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'Énergies renouvelables (EnR) dans le mix des réseaux de chaleur.

Le solaire (photovoltaïque et thermique) constitue le second gisement d'Énergies renouvelables (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.

Une attention particulière sera portée à l'aspect extérieur des constructions afin de permettre une bonne intégration des dispositifs de production d'énergies renouvelables. Pour l'ensemble des toitures, ces dispositifs devront être intégrés dans l'allure générale de la toiture, de manière la plus harmonieuse possible.

Environnement

3. Energie et climat

- **Exiger l'exemplarité environnementale pour les « grands projets d'aménagement »**

Pour les constructions au sein de périmètres de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) ou d'opérations Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), il est attendu une exemplarité environnementale supplémentaire pour tout projet de construction neuve de plus de 15 logements ou de plus de 900 m² de surface de plancher, traduite par l'approche énergie-climat renforcée. Ainsi, il est exigé le niveau 1 du label réglementaire d'Etat "Bâtiment Biosourcé".

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 développement 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 Plan Local de Déplacements, 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 Plan Local de Déplacements 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.

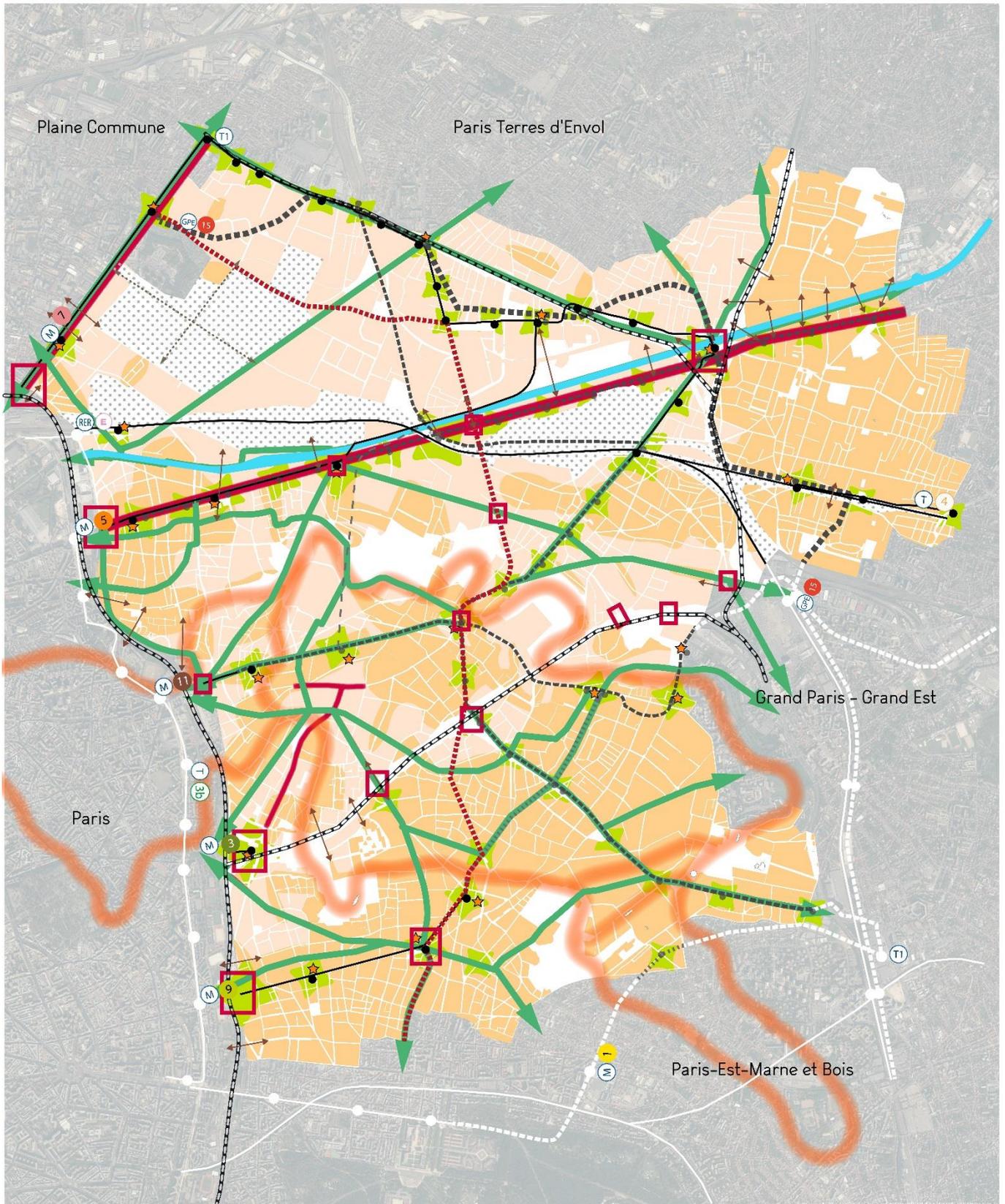
Une carte du fil vert, spécifique pour le Pré-Saint-Gervais, est présente dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique "Mobilités". Elle mêle les thématiques de continuité écologique et de mobilité active et est directement issue du Plan Local d'Urbanisme du Pré Saint-Gervais. Une réflexion quant à son élargissement sur l'ensemble du territoire sera menée dans le cadre des futures procédures d'évolution du 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
Le projet de station de métro à la Folie (ligne 5 à Bobigny) est inscrit au SDRIF et n'a pas fait l'objet de déclaration d'utilité publique ni d'études et n'est pas encore programmé à ce jour.
-  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). Ces zones 30 bénéficieront, dans la mesure du possible, d'aménagements spécifiques : matérialisation de contre-sens cyclables sur la chaussée, suppression de places de stationnement de véhicules motorisés aux intersections pour dégager la visibilité des autres usagers, réflexions sur le sens de circulation,...
-  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.
- Des études en cours notamment sur le Pont de Bondy et la Porte de Bagnolet vont permettre de définir, avec les partenaires, dont l'Etat, les modalités d'insertion et le financement des éventuels aménagements nécessaires. Ces éléments seront ensuite déclinés lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi, dans le volet réglementaire

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.

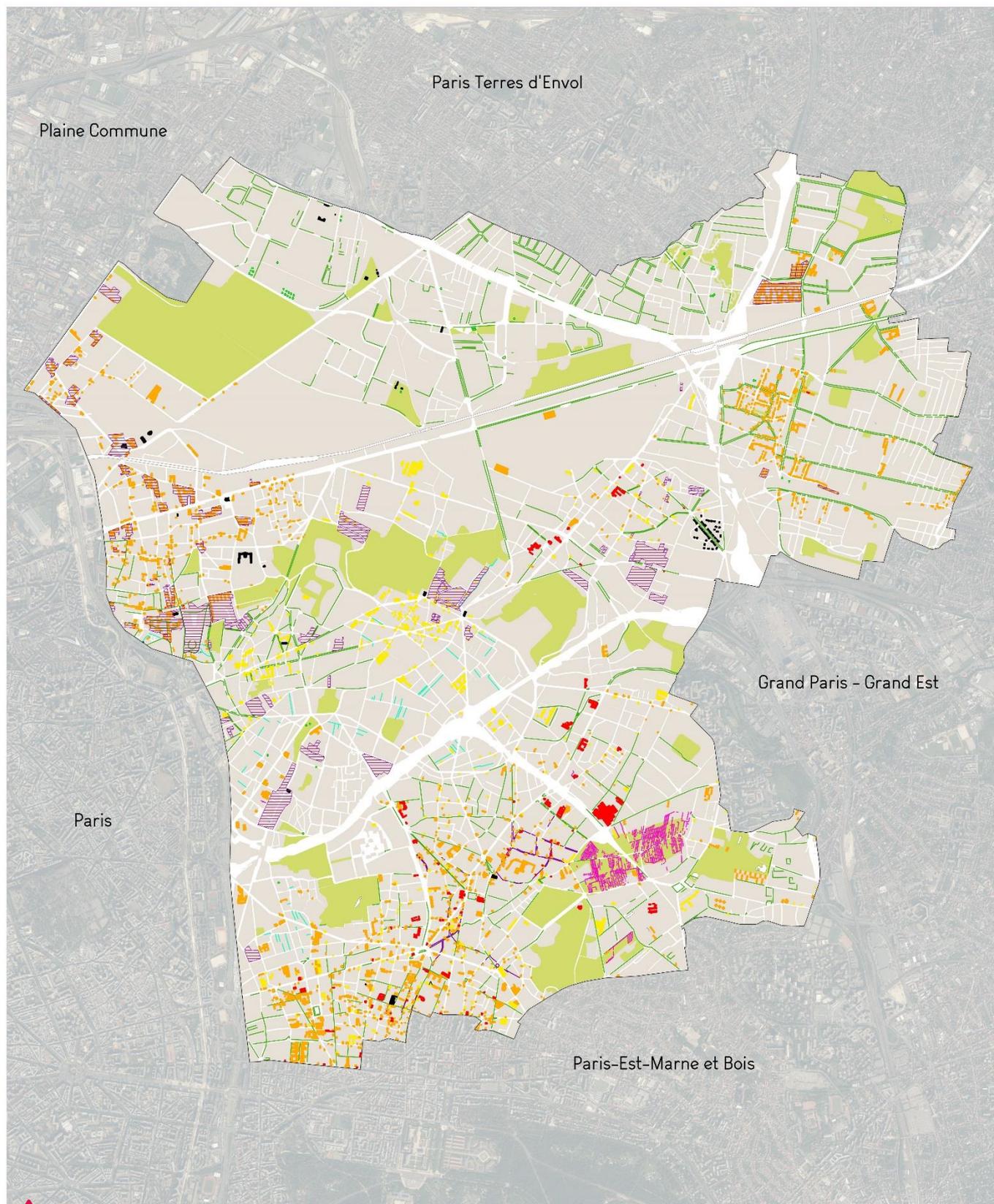
Le volet "prise en compte et mise en valeur des paysages" s'appuie sur la géographie du territoire et sur les qualités propres à chaque partie du territoire (canal de l'Ourcq et perspectives paysagères liées aux grandes emprises linéaires, points de vue depuis le Parc des Hauteurs, grands espaces verts 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



Espace Ville, PLUi approuvé 2020



Patrimoine et paysages

1. Protection et valorisation du patrimoine

-  Monuments historiques
-  Élément de patrimoine ponctuel à préserver
 -  Patrimoine emblématique
 -  Patrimoine remarquable
 -  Patrimoine représentatif
-  Ensemble bâti et/ou urbain remarquable à préserver
-  Linéaires de rues anciennes à protéger
-  Murs à protéger
-  Sentes
-  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 :



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

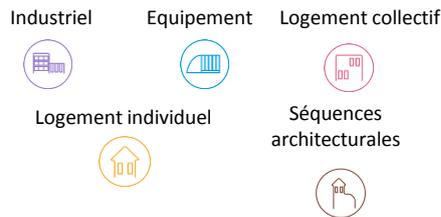
Des prescriptions par bâtiment repéré



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 :



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.



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) tout en limitant au maximum le nombre d'arbres coupés et en compensant ces coupes d'arbres par des arbres replantés dans le cadre du projet "Parc des Hauteurs"



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

Les communes de Bondy et Pantin ont réalisé une « charte de l'arbre », annexées au présent PLUi.