

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

2. RAPPORT DE PRÉSENTATION

3. Justification des choix retenus

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération du Conseil de Territoire
en date du 4 février 2020



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

INTRODUCTION

I. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

- a. Un scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres
 - a. SDRIF
 - b. SCOT IDF
 - c. CDT et PLH
 - d. PDUIF et PLD
 - e. SRCE et le Schéma de la trame verte et bleue d'Est Ensemble Grand Paris
- b. Les objectifs de la délibération prescrivant l'élaboration du PLUi
- c. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic
 - a. Population, logements, équipements et densités (*justification de l'objectif démographique au regard du nombre de logements prévus*)
 - b. Economie et emplois
 - c. Environnement, santé et énergie
 - d. Mobilités et coupures urbaines
 - e. Paysages, patrimoine et citoyenneté

II. EXPLICATION DES CHOIX POUR ETABLIR LES OAP

- a. Présentations des typologies d'OAP
 - a. Les OAP thématiques
 - b. Les OAP territoriales
 - c. Les OAP sectorielles
- b. La cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD
 - a. Population, logements, équipements et densités
 - b. Economie et emplois
 - c. Environnement, santé et énergie
 - d. Mobilités et coupures urbaines
 - e. Paysages, patrimoine et citoyenneté

III. EXPLICATION DES CHOIX POUR ETABLIR LE REGLEMENT

- a. Introduction : structure du règlement
- b. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD
 - 1. Population, logements, équipements et densités (*justification des 15% au regard des logements réalisées depuis 2013*)
 - 2. Economie et emplois
 - 3. Environnement, santé et énergie (*justification de la consommation des espaces naturels et agricoles*)
 - 4. Mobilités et coupures urbaines
 - 5. Paysages, patrimoine et citoyenneté
- c. La délimitation des zones
- d. La prise en compte des particularités du territoire et le système des « indices »

IV. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES COMMUNALES

V. LES INDICATEURS DE SUIVI

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE

Introduction

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération du Conseil de Territoire
en date du 4 février 2020



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

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE

I. Explication des choix retenus pour établir le PADD

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération du Conseil de Territoire en date du 4 février 2020



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

I-a. Un scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres

Au-delà du diagnostic, le PADD a également été élaboré en veillant à respecter la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux (SDRIF, PDUIF, SRCE, PLD, Trame Verte et Bleue d'Est Ensemble Grand Paris, PLHI, ...).

I EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

a. Un scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres

a. LE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France.

Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région.

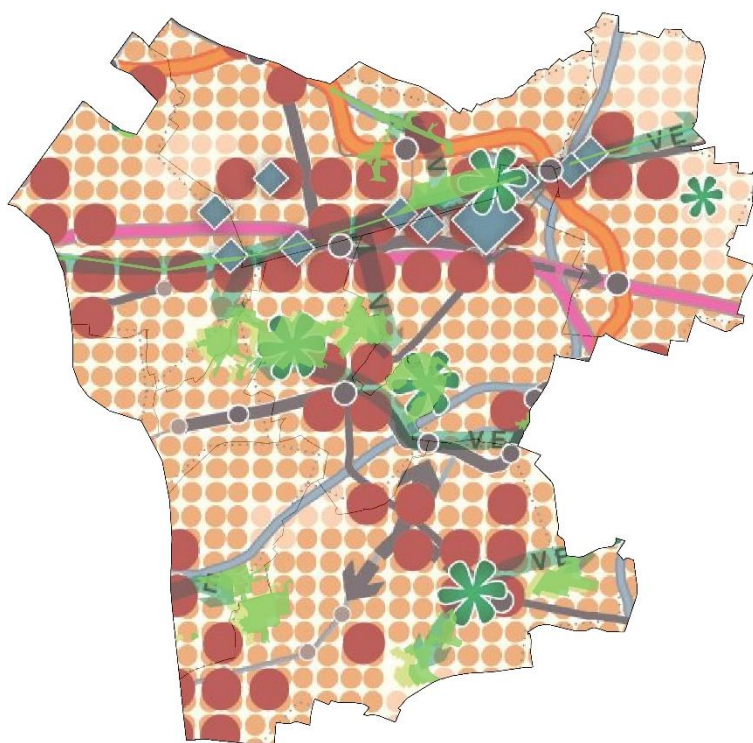
Il préconise des actions pour :

- Corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- Coordonner l'offre de déplacement ;
- Préserver les zones rurales et naturelles.

Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013.

Le SDRIF, à travers le projet spatial régional, positionne Est Ensemble comme un espace stratégique pour le rayonnement et le développement de la métropole. Le secteur « Du canal de l'Ourcq à Clichy-Montfermeil » constitue un des 14 Territoires d'Intérêt Métropolitain, avec des potentiels de densification à recomposer en cœur d'agglomération. Le rééquilibrage régional doit ainsi s'appuyer sur le potentiel métropolitain des territoires de l'est parisien et dont Est Ensemble fait partie intégrante.

→ À l'horizon 2030, le SDRIF préconise sur le territoire d'Est Ensemble :



- Les espaces urbanisés à optimiser
- Les quartiers à densifier à proximité d'une gare
- Les secteurs à fort potentiel de densification
- ◆ L'armature logistique

I EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

a. Un scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres

Les espaces urbanisés à optimiser

A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Cette orientation concerne notamment le nord et l'est de Bondy. Toutefois, selon la définition d'application du SDRIF, le territoire étant doté de plusieurs gares, l'orientation « quartiers à densifier à proximité des gares » s'applique en lieu et place à l'échelle du territoire d'Est Ensemble.

Les quartiers à densifier à proximité d'une gare

Le SDRIF impose la densification des quartiers à proximité des gares à hauteur de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat, à partir de son approbation en 2013, et à horizon 2030. Cette orientation s'applique à la totalité du territoire d'Est Ensemble. Le PLUi devra rendre possible cette augmentation.

Traduction dans le PLUi :

Objectif chiffré de densification à atteindre pour les espaces d'habitat :

En 2013, le territoire comptait 174 041 logements sur une superficie totale de 1 724 ha, soit 100,9 logements par hectare (référentiel SDRIF). Pour être conforme aux objectifs de densification de 15% des espaces d'habitat du SDRIF, le PLUi doit permettre la réalisation d'un peu plus de 26 000 logements au sein des secteurs d'habitat à horizon 2030.

Depuis 2013, un certain nombre d'opérations de logements sur le territoire ont été soit réalisées, soit engagées. D'après les données Sit@del, ce sont près de 21 000 logements qui ont été livrés ou commencés, soit l'équivalent de 80 % des logements devant être construits afin de répondre aux objectifs du SDRIF. Une grande partie de l'effort de densification et de production de logements a donc d'ores et déjà été faite. Il reste ainsi environ 5 000 logements à rendre possible au sein des espaces d'habitat, pour atteindre l'objectif de 15% de densification.

Territoire d'Est Ensemble

Parc de logements en 2013
(source : Référentiel SDRIF)

174 041

Objectif de densification lié au SDRIF
(+15%)

26 106

Logements commencés entre 2013
et 2018 (source : Sitadel)

20 948

Nombre de logement restant à
réaliser

5 158

Objectif chiffré de densité humaine à atteindre :

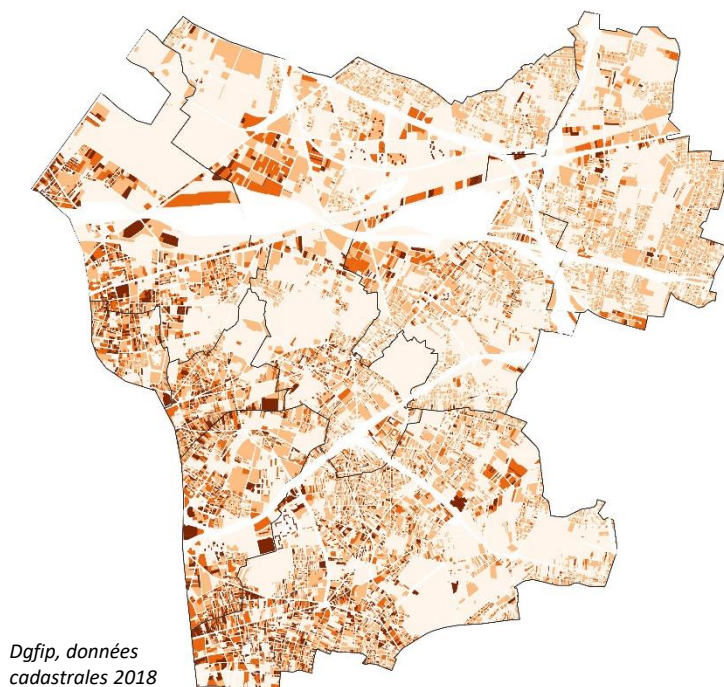
Le SDRIF fixe également un objectif de densité humaine de +15% à atteindre à horizon 2030. La densité humaine du territoire (habitants + emplois par hectare d'espace urbanisé) d'Est Ensemble en 2013 est estimée à 185,40 habitants + emplois par hectare (Référentiel SDRIF). L'objectif est d'atteindre, selon le SDRIF, 213 habitants + emplois par hectare urbanisé à horizon 2030. Cela correspond à une augmentation d'environ 61 100 habitants et d'environ 24 000 emplois.

La construction de logements au sein des espaces d'habitat doit permettre d'atteindre la densification de population de +15%. L'accueil de nouveaux emplois doit s'effectuer notamment au sein des secteurs d'activités, mais également dans les zones mixtes qui accueillent diverses destinations, dont notamment les destinations de commerces, artisanats ou encore bureaux.

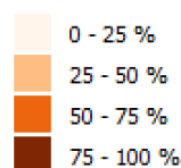
I EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

a. Un scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres

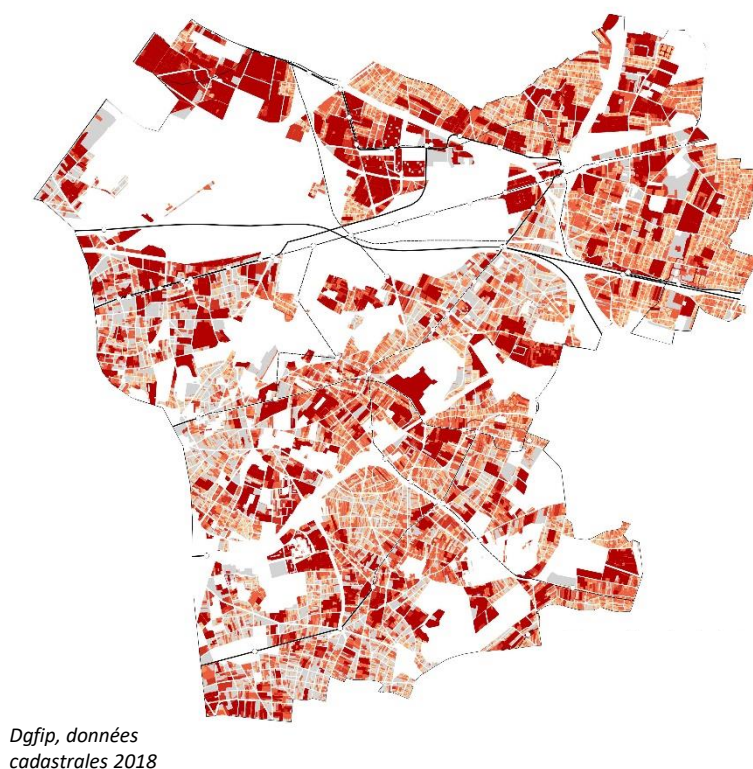
L'emprise au sol observée sur l'ensemble des espaces urbanisés



Les emprises bâties actuellement les plus importantes se retrouvent dans la partie Ouest du territoire, dans les territoires limitrophes de Paris, et aux abords des axes de transport collectif. Les parcelles y sont plus petites et leur occupation est importante, notamment par de l'habitat collectif dense. Les emprises moins importantes sont généralement occupées par de l'habitat individuel.

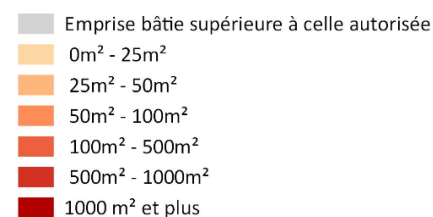


Potentiel de densification théorique par rapport à l'emprise au sol autorisée dans le règlement au sein des espaces d'habitat (superficie résiduelle)



On observe que les espaces présentant le potentiel de densification théorique le plus important sont davantage situés dans la partie Est du territoire, où les emprises au sol bâties sont actuellement moins importantes. Par ailleurs, sont principalement composés de vastes parcelles occupées par des résidences d'habitat collectif. Le potentiel de densification de ces espaces est important et une partie est concernée par des projets Politique de la Ville qui entraîneront une augmentation du nombre de logements sur ces secteurs.

Le potentiel de densification théorique par rapport à l'emprise au sol met en exergue certaines possibilités de mutations théoriques (avec les réserves exprimées dans l'explication de ces analyses quantitatives) au sein des centralités, mixtes, et individuels, ainsi qu'à proximité des axes de transport en commun existants et futurs.



I EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

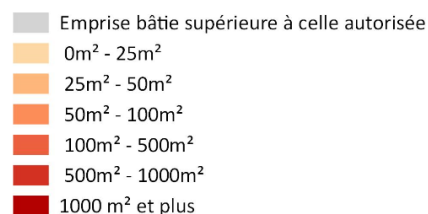
a. Un scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres

Potentiel de densification théorique par rapport à l'emprise au sol autorisée dans le règlement au sein des zones d'activité (superficie résiduelle)

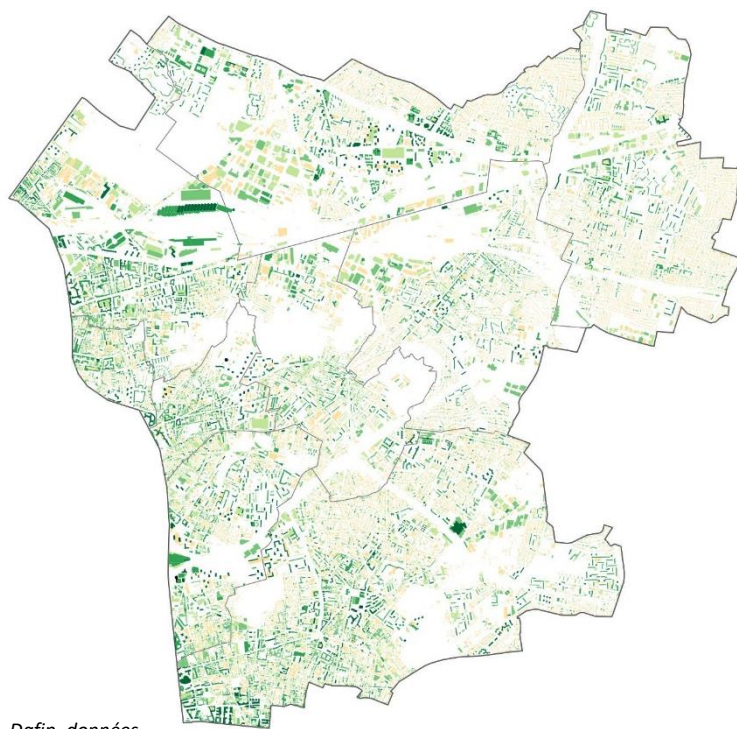


Dgfi, données cadastrales 2018

On observe que l'ensemble des zones d'activités définies dans le règlement présentent une importante capacité de densification en termes d'emprise au sol, avec 500 à plus de 1000 m² d'emprise bâtie restante. Les règles d'emplacements sont relativement souples afin de permettre le développement et le fonctionnement de ces zones.

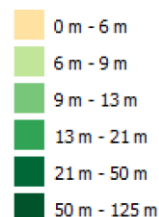


Les hauteurs observées sur l'ensemble des espaces urbanisés



Dgfi, données cadastrales 2018

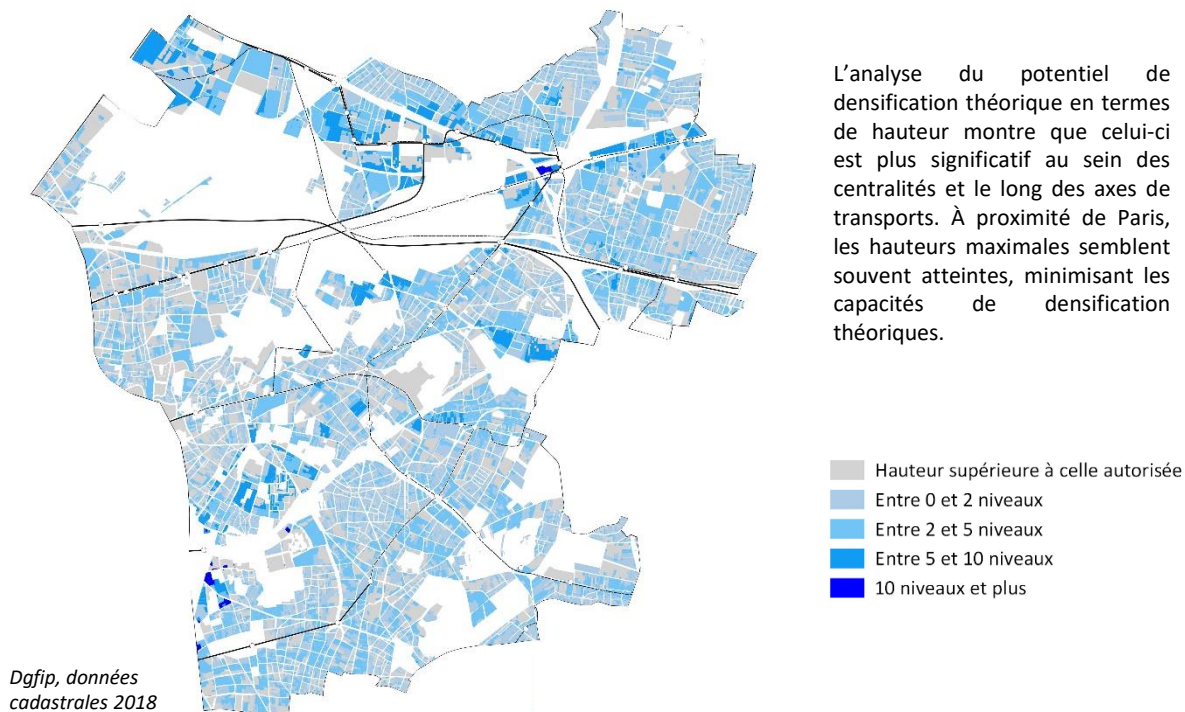
De la même manière que pour les emprise au sol observées, les hauteurs les plus importantes se retrouvent à l'ouest, dans les communes limitrophes de Paris et le long des grands axes de transport du territoire. Ces hauteurs importantes correspondent également aux grands ensembles d'habitat collectif du territoire.



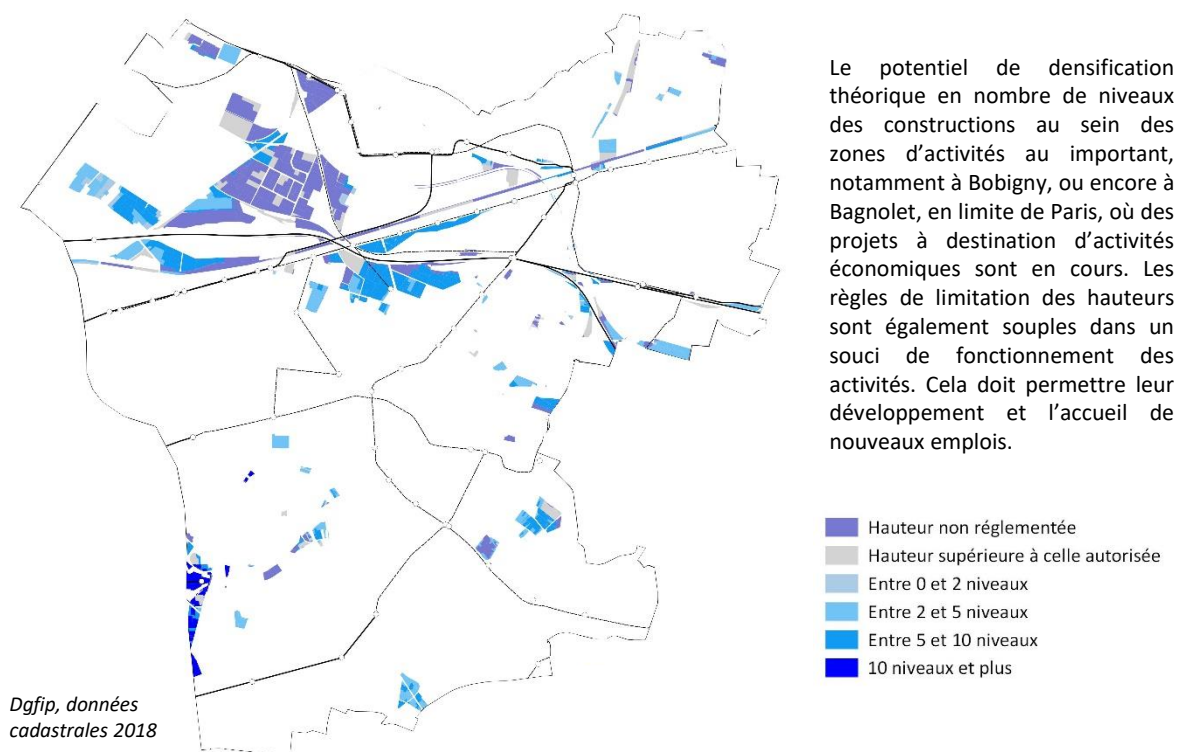
I EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

a. Un scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres

Potentiel de densification théorique par rapport à la hauteur autorisée dans le règlement au sein des espaces d'habitat (en nombre de niveaux)



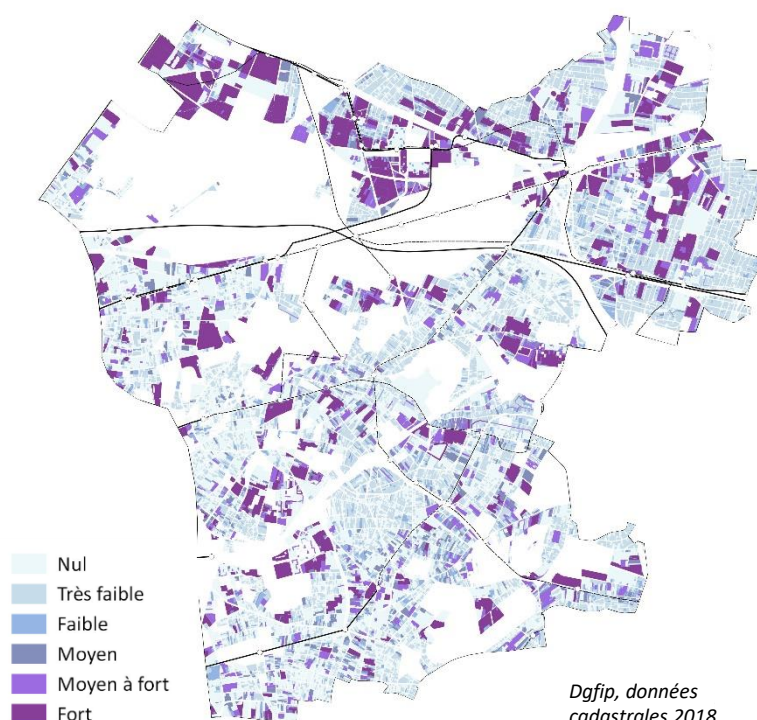
Potentiel de densification théorique par rapport à la hauteur autorisée dans le règlement au sein des zones d'activités (en nombre de niveaux)



I EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

a. Un scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres

Potentiel de densification théorique des espaces d'habitat

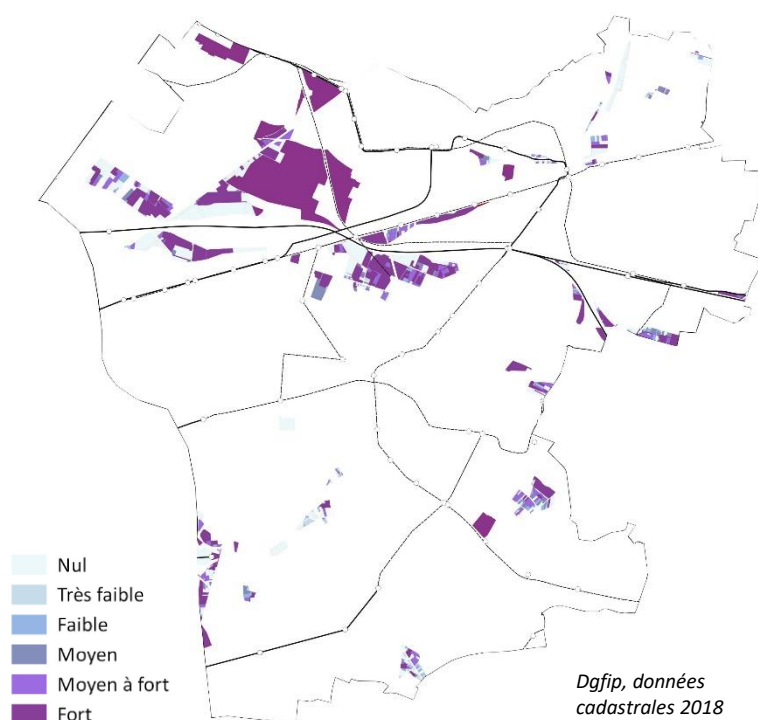


Le croisement entre les potentiels de densification théoriques relatifs à l'emprise au sol et au nombre de niveaux met en avant un potentiel de densification théorique sur le territoire d'Est Ensemble. Ce potentiel reste néanmoins à minimiser sur les secteurs d'habitat collectif, et au regard des réserves exprimées dans l'explication de ces analyses quantitatives.

Les règles du PLUI permettent de respecter les objectifs de densification des espaces d'habitat fixés par le SDRIF, à horizon 2030. Elles participent également à la lutte contre l'étalement urbain en permettant une optimisation du foncier au sein des espaces déjà bâtis. Elles permettent par ailleurs de répondre aux objectifs de construction de logements fixés dans le CDT et le PLH.

Cet objectif théorique et quantitatif doit néanmoins être temporisé par les objectifs de qualité urbaine et de renaturation des espaces d'habitat définis dans le PADD et traduits dans l'ensemble des outils règlementaires (OAP, règlement et zonage).

Potentiel de densification théorique des espaces d'activités économiques



Le potentiel de densification théorique des espaces d'activités, par rapport aux règles mise en place dans le PLUI est important. Cela s'explique par la mise en place de règle d'emprise et de hauteur souples afin de permettre le fonctionnement et le développement de ces zones.

L'accueil de nouvelles constructions à destination d'activités est possible et doit permettre de répondre à l'objectif d'augmentation de la densité humaine de 15% fixé par le SDRIF.

Néanmoins, ce potentiel doit être relativisé dans la mesure où le PLUI fixe également des règles minimales de maintien de pleine terre et d'espaces végétalisés, et de renforcement de la qualité architecturale et urbaine de ces zones.

I EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

a. Un scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres

Le PLUi a mis en place différents outils permettant une production de logements qui répond aux objectifs du SDRIF, mais aussi du CDT et du PLH (qui prévoient la production de 2 800 logements par an) à l'échelle du territoire. Ces objectifs se déclinent également à l'échelle des communes.

Commune de Bagnolet

Parc de logements en 2013
(source : *Référentiel SDRIF*)

15 251

Objectif de densification lié au SDRIF
(+15%)

2 288

Logements commencés entre 2013
et 2018 (source : *Sitadel*)

2 272

Densité des espaces d'habitat
(logements/ha) en 2013

Bagnolet	138
Est Ensemble	100

DISPOSITIFS PRÉVUS PAR LE PLUi PERMETTANT LA DENSIFICATION DES ESPACES D'HABITAT :

Les OAP incluant la production de logements :

Faubourg-Fraternité-Coutures : sur le territoire de Bagnolet, l'OAP contient un secteur à dominante de logements.
Cœur de Ville de Bagnolet : cette OAP vise à renforcer le rôle de centralité du centre-ville, en lien avec la station de métro Galliéri, en accompagnant les mutations en cours.

Le règlement :

	UC	UM	UR	UH
Emprise au sol	70 à 80%	60 à 80%	50 à 80%	50%
Hauteur	R+4 à R+10	R+4 à R+10	R+7 à R+10	R+2

Les emprises au sol, ainsi que les hauteurs maximales sont cohérentes aux vœux de la densité élevée du tissu urbain de la commune. Au regard de la production de logements depuis 2013, le PLUi s'attache à encadrer plus fortement la constructibilité sur cette commune, afin d'atteindre l'objectif d'une évolution maîtrisée du territoire. Les règles du PLUi laissent tout de même une marge de manœuvre par rapport au tissu urbain existant, permettant une certaine densification dans les secteurs les plus centraux. Si des évolutions restent donc possibles, notons toutefois qu'elles sont moins importantes qu'auparavant, au regard de la densité que la commune a déjà atteint.
De plus, la production de logements sera davantage ciblée, dans les années à venir, au sein des OAP et des zones UP (2 zones UP de 0,3 ha au total), qui correspondent à des projets sous maîtrise essentiellement publique.

La commune de Bagnolet s'est globalement développée ces dernières années, sous l'impulsion notamment des projets sous maîtrise publique. Le PLUi a pour objectif de réduire significativement le rythme de construction dans les années à venir, tout en permettant tout de même des mutations encadrées et progressives, ciblées sur les zones mixtes et de centralité ou sur des secteurs de projet bénéficiant d'une maîtrise publique et encadrés par les OAP ou des zones UP.

I EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

a. Un scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres

Le PLUi a mis en place différents outils permettant une production de logements qui répond aux objectifs du SDRIF, mais aussi du CDT et du PLH (qui prévoient la production de 2 800 logements par an) à l'échelle du territoire. Ces objectifs se déclinent également à l'échelle des communes.

Commune de Bobigny

Parc de logements en 2013
(source : *Référentiel SDRIF*)

18 304

Objectif de densification lié au SDRIF
(+15%)

2 746

Logements commencés entre 2013
et 2018 (source : *Sitadel*)

2 123

Densité des espaces d'habitat
(logements/ha) en 2013

Bobigny	83
Est Ensemble	100

DISPOSITIFS PRÉVUS PAR LE PLUi PERMETTANT LA DENSIFICATION DES ESPACES D'HABITAT :

Les OAP incluant la production de logements :

La Folie : sur le territoire de Bobigny, l'OAP contient un secteur mixte pouvant prévoir la réalisation de logements.
Pont de Bondy : sur le territoire de Bobigny, l'OAP contient un secteur mixte pouvant prévoir la réalisation de logements.
Hypercentre de Bobigny : un des objectifs de cette OAP est de créer une intensité urbaine en développant la mixité fonctionnelle de ce secteur, ce qui inclut notamment la création de logements.

Le règlement :

	UC	UM	UR	UH
Emprise au sol	80%	80%	40 à 70%	50% (bande principale)
Hauteur	R+7 à R+9	R+4	R+5 à R+7	R+2

Les règles du PLUi relatives à la hauteur et à l'emprise au sol s'appuient sur la situation actuelle de la commune et sont favorables à une densification encadrée du territoire balbynien, au sein des différentes zones de centralité et mixtes. Le tissu pavillonnaire bénéficie globalement d'un encadrement afin de limiter sa densification. Les emprises au sol maximales, de même que les hauteurs, ont été définies afin de permettre l'atteinte des objectifs de logements dans les prochaines années, avec notamment la volonté que ces règles permettent notamment aux typologies urbaines parfois peu denses et situées à proximité d'axes de transports et d'équipements/services structurants d'évoluer progressivement, de se restructurer et de s'intensifier, de manière encadrée.

La combinaison des dispositifs prévus par le PLUi est favorable à une densification maîtrisée de ce territoire communal, qui présente un certain potentiel de densification. De plus, Bobigny compte de nombreux secteurs de renouvellement urbain, identifiés pour la plupart dans le cadre de différents périmètres de réflexion ou de projet tels que les PRU, les ZAC. Ces secteurs présentent un réel potentiel de mutabilité et pourront contribuer à répondre aux objectifs de densification supracommunaux et notamment à la production de logements restants pour atteindre les objectifs de +15% du SDRIF.

I EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

a. Un scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres

Le PLUi a mis en place différents outils permettant une production de logements qui répond aux objectifs du SDRIF, mais aussi du CDT et du PLH (qui prévoient la production de 2 800 logements par an) à l'échelle du territoire. Ces objectifs se déclinent également à l'échelle des communes.

Commune de Bondy

Parc de logements en 2013
(source : *Référentiel SDRIF*)

20 322

Objectif de densification lié au SDRIF
(+15%)

3 048

Logements commencés entre 2013
et 2018 (source : *Sitadel*)

1 836

Densité des espaces d'habitat
(logements/ha) en 2013

Bondy	64
Est Ensemble	100

DISPOSITIFS PRÉVUS PAR LE PLUi PERMETTANT LA DENSIFICATION DES ESPACES D'HABITAT :

Les OAP incluant la production de logements :

Pont de Bondy : sur le territoire de Bondy, l'OAP contient des secteurs d'accueil de logements.

Avenue Gallieni : l'OAP encadre le fort potentiel de développement urbain qui va s'appuyer sur la transformation de l'avenue Gallieni.

Gare de Bondy : l'OAP encadre le fort potentiel de densification aux abords de la gare composés d'ilots mutables.

Le règlement :

	UC	UM	UR	UH
Emprise au sol	40 à 80%	50 %	30 à 50%	40%
Hauteur	R+4 à R+7	R+3	R+4 à R+6	R+2

Les règles du PLUi relatives à la hauteur et à l'emprise au sol s'appuient sur la situation actuelle de la commune et sont favorables à une densification encadrée du territoire de Bondy, au sein des différentes zones de centralité et mixtes. Le tissu pavillonnaire bénéficie globalement d'un encadrement afin de limiter sa densification. Les emprises au sol maximales, de même que les hauteurs, ont été définies afin de permettre l'atteinte des objectifs de logements dans les prochaines années, avec notamment la volonté que ces règles permettent notamment aux typologies urbaines parfois peu denses et situées à proximité d'axes de transports et d'équipements/services structurants d'évoluer progressivement, de se restructurer et de s'intensifier, de manière encadrée.

A cela s'ajoute l'identification d'une zone UP, sur une superficie de 6,8 ha, qui correspond à un projet d'envergure sous maîtrise publique.

La combinaison des dispositifs prévus par le PLUi est favorable à une densification maîtrisée de ce territoire communal. De plus, Bondy compte de nombreux secteurs de renouvellement urbain, identifiés pour la plupart dans le cadre de différents périmètres de réflexion ou de projet, dont la plupart bénéficient d'une maîtrise publique, et qui se traduisent dans le PLUi via des OAP ou encore une zone UP. Ces secteurs présentent un réel potentiel de mutabilité et pourront contribuer à répondre aux objectifs de densification supracommunaux et notamment à la production des logements restants pour atteindre les objectifs de +15% du SDRIF.

I EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

a. Un scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres

Le PLUi a mis en place différents outils permettant une production de logements qui répond aux objectifs du SDRIF, mais aussi du CDT et du PLH (qui prévoient la production de 2 800 logements par an) à l'échelle du territoire. Ces objectifs se déclinent également à l'échelle des communes.

Commune des Lilas

Parc de logements en 2013
(source : *Référentiel SDRIF*)

11 472

Objectif de densification lié au SDRIF
(+15%)

1 721

Logements commencés entre 2013
et 2018 (source : *Sitadel*)

272

Densité des espaces d'habitat
(logements/ha) en 2013

Les Lilas 164

Est Ensemble 100

DISPOSITIFS PRÉVUS PAR LE PLUi PERMETTANT LA DENSIFICATION DES ESPACES D'HABITAT :

Les OAP incluant la production de logements :		Serge Gainsbourg : production de logements sur le site du parking silo Fort de Romainville aux Lilas : réflexion sur la possibilité d'accueillir quelques logements dans un cadre paysager			
Le règlement :		Les règles du PLUi, notamment relatives à la hauteur et à l'emprise au sol sont favorables à la réalisation de constructions nouvelles et/ou de surélévation/extension des constructions existantes, ce, bien que le potentiel foncier soit fortement contraint sur le territoire communal. Les règles du PLUi laissent tout de même une marge de manœuvre par rapport au tissu urbain existant, permettant une certaine densification dans les secteurs les plus centraux. De plus, les parcelles, utilisant au maximum leurs possibilités de construction, ou les dépassant, présentent tout de même un potentiel de mutabilité, notamment au regard de leur affectation, de leur occupation, de l'état du bâti, etc.			
		UC	UM	UR	UH
Emprise au sol		80%	50%	30%	40%
Hauteur		R+4	R+3	R+4	R+2
Emplacements réservés à destination de logement :		22 emplacements réservés à la réalisation de nouveaux logements, représentant une superficie de 24 287 m² et un potentiel de construction global de plus de 640 logements (source: <i>PLU des Lilas</i>).			
Secteur de plan masse :		Le secteur Gutermann fait l'objet d'un secteur de plan masse, et présente un potentiel d'évolution et de restructuration important. Il est en cours de restructuration, et inclut notamment de l'habitat collectif.			

La combinaison des dispositifs prévus par le PLUi est favorable à une densification maîtrisée et mesurée d'un territoire communal déjà fortement contraint, constitué, et soumis à de nombreuses protections liées à la présence de monuments historiques. Il s'agit aujourd'hui du territoire communal qui présente une des densités les plus importantes du territoire d'Est Ensemble, le PLUi ayant comme objectif de répondre aux obligations légales liées au SDRIF tout en encadrant et maîtrisant la densification de ce territoire.

I EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

a. Un scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres

Le PLUi a mis en place différents outils permettant une production de logements qui répond aux objectifs du SDRIF, mais aussi du CDT et du PLH (qui prévoient la production de 2 800 logements par an) à l'échelle du territoire. Ces objectifs se déclinent également à l'échelle des communes.

Commune du Pré Saint-Gervais

Parc de logements en 2013
(source : Référentiel SDRIF)

8 680

Objectif de densification lié au SDRIF
(+15%)

1 302

Logements commencés entre 2013
et 2018 (source : Sitadel)

193

Densité des espaces d'habitat
(logements/ha) en 2013

Le Pré Saint-Gervais 189

Est Ensemble 100

DISPOSITIFS PRÉVUS PAR LE PLUi PERMETTANT LA DENSIFICATION DES ESPACES D'HABITAT :

Les OAP incluant la production de logements :

7 Arpents : OAP permettant de contribuer à la résorption de l'habitat indigne, à l'effort de production de logements et à la redynamisation du secteur.

Busso : requalification d'une friche industrielle avec un potentiel d'environ 95 à 115 logements .

Îlot de l'Église : requalification de ce secteur stratégique intégrant la réalisation 70 à 90 logements.

La Porte du Pré Saint-Gervais : requalification du site et développement, en renouvellement urbain, d'un programme mixte habitat et / ou activités.

Le règlement :

	UC	UM	UR	UH
Em-prise au sol	80%	100% (en bande principale)	Exis-tante	40%
Hau-teur	R+4	R+3 à R+4	Exis-tante	R+2

Les emprises au sol, ainsi que les hauteurs maximales sont cohérentes au regard de la densité élevée du tissu urbain de la commune. Les règles du PLUi permettent tout de même une marge de manœuvre par rapport au tissu urbain existant, permettant une certaine densification dans les secteurs les plus centraux.

De plus, les parcelles, utilisant au maximum leurs possibilités de construction, ou les dépassant, présentent tout de même un potentiel de mutabilité, notamment au regard de leur affectation, de leur occupation, de l'état du bâti, etc.

La commune du Pré Saint-Gervais présente la densité la plus importante du territoire d'Est Ensemble, limitant ainsi les possibilités de densifier encore davantage le tissu urbain existant. Toutefois, le dispositif réglementaire mis en place dans le cadre du PLUi est favorable à une densification maîtrisée et encadrée de ce territoire communal déjà fortement contraint et constitué. Cela se traduit par le zonage / règlement mais aussi via des OAP qui accompagnent la mobilisation des sites mutables qui ont été identifiés. Cela devrait permettre à la commune de faire sa part de l'effort de construction et de répondre aux les objectifs supracommunaux de densification (+15% du SDRIF).

I EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

a. Un scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres

Le PLUi a mis en place différents outils permettant une production de logements qui répond aux objectifs du SDRIF, mais aussi du CDT et du PLH (qui prévoient la production de 2 800 logements par an) à l'échelle du territoire. Ces objectifs se déclinent également à l'échelle des communes.

Commune de Montreuil

Parc de logements en 2013
(source : *Référentiel SDRIF*)

47 016

Objectif de densification lié au SDRIF
(+15%)

7 052

Logements commencés entre 2013
et 2018 (source : *Sitadel*)

6 042

Densité des espaces d'habitat
(logements/ha) en 2013

Montreuil 105

Est Ensemble 100

DISPOSITIFS PRÉVUS PAR LE PLUi PERMETTANT LA DENSIFICATION DES ESPACES D'HABITAT :

Les OAP incluant la production de logements :

Prolongement ligne 11 : sur la commune de Montreuil, un secteur dédié à l'accueil de nouveaux logements est identifié.
Boissière Acacia : l'OAP accompagne l'urbanisation du site intégrant une part importante de logements.
Croix de Chavaux : l'OAP accompagne la dynamique locale et métropolitaine sur ce secteur, dont l'habitat est une composante.
Morillon : l'OAP accompagne la rénovation urbaine du quartier qui intègre un objectif d'amélioration de l'offre d'habitat

Le règlement :

	UC	UM	UR	UH
Emprise au sol	30 à 80%	50 %	-	40%
Hauteur	R+3 à R+5	R+4	-	R+1 à R+2

Les emprises au sol, ainsi que les hauteurs maximales sont cohérentes au regard de la densité élevée du tissu urbain de la commune. Le tissu pavillonnaire bénéficie globalement d'un encadrement afin de limiter sa densification. Au regard de la production de logements depuis 2013, le PLUi s'attache à encadrer la constructibilité sur cette commune, afin d'atteindre l'objectif d'une évolution maîtrisée du territoire. Les règles du PLUi offrent tout de même une marge de manœuvre par rapport au tissu urbain existant, permettant une certaine densification dans les secteurs les plus centraux.
Par ailleurs, Montreuil accueille sur son territoire 3 zones UP, pour un total de 34,4 ha, sur lesquelles des projets, sous maîtrise publique, sont envisagés.

La combinaison des dispositifs prévus par le PLUi est favorable à une densification maîtrisée et encadrée de ce territoire communal. De plus, Montreuil compte de nombreux secteurs de projets urbains qu'ils s'agissent de renouvellement, de requalification ou de développement urbains. Ces projets sont non seulement permis par le PLUi mais également accompagnés via des outils spécifiques (OAP et zones UP par exemple). Aussi, le territoire de Montreuil pourra continuer de contribuer, de manière progressive et maîtrisée, à la réponse aux besoins en logements dans les années à venir en répondant aux objectifs de densification supracommunaux de +15% du SDRIF.

I EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

a. Un scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres

Le PLUi a mis en place différents outils permettant une production de logements qui répond aux objectifs du SDRIF, mais aussi du CDT et du PLH (qui prévoient la production de 2 800 logements par an) à l'échelle du territoire. Ces objectifs se déclinent également à l'échelle des communes.

Commune de Noisy-le-Sec

Parc de logements en 2013
(source : *Référentiel SDRIF*)

16 852

Objectif de densification lié au SDRIF
(+15%)

2 528

Logements commencés entre 2013
et 2018 (source : *Sitadel*)

2 263

Densité des espaces d'habitat
(logements/ha) en 2013

Noisy-le-Sec	71
Est Ensemble	100

DISPOSITIFS PRÉVUS PAR LE PLUi PERMETTANT LA DENSIFICATION DES ESPACES D'HABITAT :

Les OAP incluant la production de logements :					Pont de Bondy : sur le territoire de Noisy-le-Sec, l'OAP contient des secteurs d'accueil de logements. Gabriel Péri : l'OAP accompagne l'arrivée du métro (11) et intègre un objectif de renouvellement du tissu du coteau pour privilégier l'implantation de logements collectifs. Plaine Ouest : l'OAP encadre la mutation du quartier et engage une mutation progressive des ilots vers une vocation mixte.
Le règlement :					Les règles du PLUi relatives à la hauteur et à l'emprise au sol sont favorables à une densification maîtrisée et encadrée du territoire de Noisy-le-Sec, au sein des différentes zones de centralité et mixtes, tout en veillant à maîtriser l'évolution des quartiers pavillonnaires. Ainsi, ces règles doivent notamment permettre à certaines typologies urbaines actuellement peu denses et situées à proximité d'axes de transports ou d'équipements/services structurants d'évoluer, de se restructurer et de s'intensifier. A cela s'ajoute l'identification de 8 zones UP, sur une superficie totale de 16,4 ha, qui correspondent à des projets d'envergure sous maîtrise publique.
	UC	UM	UR	UH	
Em- prise au sol	80%	80 % (bande principale)	80%	30%	
Hau- teur	R+5 à R+6	R+4	R+6	R+2	

La commune de Noisy-le-Sec a participé de manière assez active à l'effort de construction au cours des dernières années. Ainsi, le PLUi a pour objectif d'encadrer et de maîtriser les futures mutations urbaines, en les ciblant sur les zones mixtes et de centralité ou sur des secteurs de projets bénéficiant d'une maîtrise publique et encadrées par des OAP ou des zones UP.

I EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

a. Un scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres

Le PLUi a mis en place différents outils permettant une production de logements qui répond aux objectifs du SDRIF, mais aussi du CDT et du PLH (qui prévoient la production de 2 800 logements par an) à l'échelle du territoire. Ces objectifs se déclinent également à l'échelle des communes.

Commune de Pantin

Parc de logements en 2013
(source : Référentiel SDRIF)

25 222

Objectif de densification lié au SDRIF
(+15%)

3 783

Logements commencés entre 2013
et 2018 (source : Sitadel)

1 634

Densité des espaces d'habitat
(logements/ha) en 2013

Pantin	185
Est Ensemble	100

DISPOSITIFS PRÉVUS PAR LE PLUi PERMETTANT LA DENSIFICATION DES ESPACES D'HABITAT :

Les OAP incluant la production de logements :					Raymond Queneau : sur le territoire de Pantin, l'OAP contient des secteurs à dominante de logements.
Le règlement :					Les emprises au sol, ainsi que les hauteurs maximales sont cohérentes au regard de la densité élevée du tissu urbain de la commune. Les règles du PLUi offrent tout de même une marge de manœuvre par rapport au tissu urbain existant, permettant une certaine densification dans les secteurs les plus centraux. De plus, les parcelles, utilisant au maximum leurs possibilités de construction, ou les dépassant, présentent tout de même un potentiel de mutabilité, notamment au regard de leur affectation, de leur occupation, de l'état du bâti, etc. Enfin, la commune accueille une zone UP, d'une superficie de 0,6 ha, qui correspond à un projet sous maîtrise publique. La ZAC Ecoquartier de Pantin, aujourd'hui juridiquement créée, sera dans le futur un des sujets d'une future modification du PLUi afin de permettre la réalisation de projets ambitieux pour la commune et le territoire d'Est Ensemble.
	UC	UM	UR	UH	
Em-prise au sol	100 % bande principale	100 % bande principale	40 %	40 %	
Hau-teur	R+5 bande principale	R+4 bande principale	R + 7	R + 2	
Emplacements réservés à destination de logement :					21 emplacements réservés à la réalisation de nouveaux logements, représentant une superficie de 7 100 m²
Secteur de plan masse :					Le site Av. Jean Lolive fait l'objet d'un secteur de plan masse, et présente un potentiel de production de logements important.

La commune de Pantin présente une des densités les plus importantes du territoire d'Est Ensemble, limitant ainsi les possibilités de densifier encore davantage le tissu urbain existant. Toutefois, le dispositif réglementaire mis en place dans le cadre du PLUi permet une densification encadrée et maîtrisée de ce territoire communal déjà fortement contraint et constitué. Cela se traduit par le zonage / règlement mais aussi via des outils spécifiques permettant de mobiliser les potentialités existantes (OAP, emplacements réservés à destination de logement, secteur de plan masse, zone UP). Cela devrait permettre à la commune de faire sa part de l'effort de construction et d'atteindre les objectifs supracommunaux de densification (+15% du SDRIF).

I EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

a. Un scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres

Le PLUi a mis en place différents outils permettant une production de logements qui répond aux objectifs du SDRIF, mais aussi du CDT et du PLH (qui prévoient la production de 2 800 logements par an) à l'échelle du territoire. Ces objectifs se déclinent également à l'échelle des communes.

Commune de Romainville

Parc de logements en 2013
(source : *Référentiel SDRIF*)

10 922

Objectif de densification lié au SDRIF
(+15%)

1 638

Logements commencés entre 2013
et 2018 (source : *Sitadel*)

4 313

Densité des espaces d'habitat
(logements/ha) en 2013

Romainville 80

Est Ensemble 100

DISPOSITIFS PRÉVUS PAR LE PLUi PERMETTANT LA DENSIFICATION DES ESPACES D'HABITAT :

Les OAP incluant la production de logements :

Raymond Queneau : sur le territoire de Romainville, l'OAP contient des secteurs à dominante de logements.

Le règlement :

	UC	UM	UR	UH
Emprise au sol	70 à 80%	60 à 80 %	70 à 80%	40%
Hauteur	R+3 à R+7	R+3 à R+11	R+3 à R+8	R+2

Les règles du PLUi relatives à la hauteur et à l'emprise au sol s'appuient sur la situation actuelle de la commune et sont favorables à une densification encadrée du territoire de Romainville, au sein des différentes zones de centralité et mixtes. Le tissu pavillonnaire bénéficie globalement d'un encadrement afin de limiter sa densification.

Les 3 zones UP, sur une superficie de 38,3 ha, correspondent à des projets sous maîtrise publique.

La commune de Romainville s'est globalement développée ces dernières années, sous l'impulsion notamment des projets sous maîtrise publique et des mutations urbaines liées à l'arrivée du prolongement de la ligne 11 du métro. Le PLUi a pour objectif de réduire significativement le rythme de construction dans les années à venir, tout en permettant tout de même des mutations encadrées et progressives, ciblées sur les zones mixtes et de centralité ou sur des secteurs de projet bénéficiant d'une maîtrise publique et encadrés par les OAP ou des zones UP.

I EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

a. Un scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres

Les secteurs à fort potentiel de densification

Il s'agit de secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation.

Ces secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat, ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.

Traduction dans le PLUi :

Les secteurs à fort potentiel de densification correspondent aux secteurs de projets identifiés dans le PLUi. Ces derniers peuvent être concernés par une zone d'aménagement concerté (ZAC), ou par une opération de rénovation urbaine, ou encore par des orientations d'aménagement et de programmation. Les ZAC font l'objet pour la plupart d'une OAP sectorielle et d'un règlement spécifique UP afin de mettre en œuvre le projet. Les secteurs de renouvellement urbain sont précisées dans l'OAP Habitat et les OAP Territoires. Leurs règlements s'adaptent au type d'opération (soit UC, UM, UR).

 Secteurs en renouvellement urbain (QPV, ANRU).

 Secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle.

 Secteur en ZAC.



a. Un scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres



L'armature logistique

Ces secteurs sont structurés autour des stations de transport en commun aux portes de Paris et aux abords des futures lignes de transport qui viendront desservir le territoire (Grand Paris Express L15, prolongement T1, prolongement M11, prolongement ligne 5, Tzen 3, etc.)

Le transport de marchandises et la logistique répondent à la fois aux besoins industriels et d'échanges commerciaux et aux besoins de la vie quotidienne des habitants. L'ampleur de ces besoins et les flux d'import-export nationaux, locaux et de transit générés rendent nécessaire l'optimisation du fonctionnement logistique. Il s'agit donc d'organiser l'armature logistique en préservant et en développant le potentiel de fonctionnement multimodal du transport de marchandises et de la logistique.

Sur le territoire d'Est Ensemble, l'armature logistique est principalement localisée aux abords du canal de l'Ourcq facilitée notamment par le trafic fluvial.

Traduction dans le PLUi :

Le développement de la logistique urbaine fait partie des orientations identifiées dans le PADD. Plusieurs outils ont été mis en place dans le PLUi. L'OAP Economie et commerces vise à préserver les grandes infrastructures logistiques du territoire tel que les grandes sites d'immobilier logistique du territoire (Pantin logistique), le site de fret ferroviaire « Novatrans », les ports bétonniers du canal de l'Ourcq, et à permettre le développement progressif du fret fluvial sur le canal de l'Ourcq via la création de ports. Ces derniers sont précisément localisés dans les OAP Territoires et les OAP sectorielles. Le règlement maintient les zones d'activités de logistique et interdit tout autre destination en les classant en zone UA (Zones d'activités).

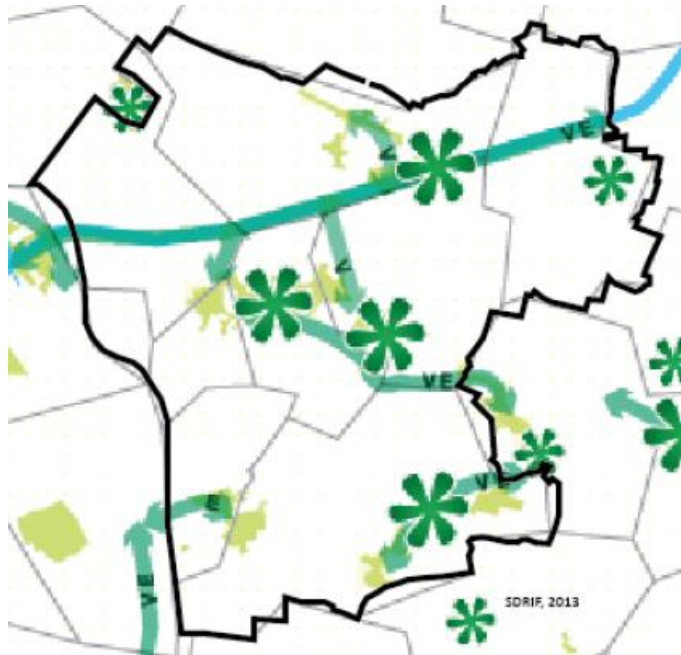
I EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

a. Un scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres

Les espaces verts et de loisirs

Les espaces verts et les espaces de loisirs regroupent des espaces d'emprise variable qui ont eu initialement une vocation sociale (détente, ressourcement, sport, etc.), et dont un grand nombre remplit aujourd'hui au titre d'espaces ouverts, des fonctions environnementales importantes.

Il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense et d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces.



Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer ou à étendre :

Ces espaces figurent sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire du SDRIF car ils constituent des « équipements verts » destinés à rééquilibrer l'offre des secteurs déficitaires et présentent un enjeu régional. L'indication de ces espaces verts à créer a notamment pour objectif de ne pas obérer leur réalisation. Ils n'excluent pas la création d'autres espaces verts à l'occasion d'opérations urbaines.

Ces espaces d'intérêt régional sont structurés autour des différents espaces verts du territoire et notamment l'île de loisirs de Romainville, les Murs à Pêches de Montreuil et le parc Jean-Moulin-Les Guilands situé sur les communes de Montreuil et de Bagnolet.

Les continuités

La préservation d'unités d'espaces ouverts ne suffit pas pour assurer la viabilité des activités agricoles et forestières et la pérennité des écosystèmes. Pour assurer leur fonctionnalité, il importe de pérenniser des continuités entre ces espaces et aussi de garantir leurs accès aux hommes, via des circulations agricoles, forestières ou des liaisons vertes.

Ces continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement.

Les continuités écologiques sont localisées sur le territoire d'Est Ensemble, aux abords du canal de l'Ourcq et entre les différents espaces verts du territoire correspondant notamment au tracé du projet du Parc des Hauteurs.

Traduction dans le PLUi :

Le PLUi traduit ces 3 orientations en identifiant les espaces verts et de loisirs dans le dispositif réglementaire, soit en espace naturel (zone N) soit en espace vert urbain (zone UEv). Ces zones ont un règlement spécifique afin de garantir la vocation de ces espaces et de permettre des aménagements légers nécessaires au fonctionnement des parcs et parcs de loisirs.

En complément, l'OAP thématique Environnement conforte la protection des espaces naturels majeurs du territoire et répertorie les corridors écologiques à maintenir ou à restaurer. Chaque orientation de cette OAP est ensuite reportée à une échelle plus fine dans les OAP sectorielles et Territoires.

C'est d'ailleurs à ces échelles que le projet de promenade des Hauteurs, des murs à pêches, et de la Corniche des Forts dont l'île de loisirs de Romainville sont détaillés.

a. Un scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres

b. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LA METROPOLE DU GRAND PARIS

Le SCoT est le document de planification stratégique à l'échelle des grands territoires créé par la loi Solidarité et Renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

Il est généralement élaboré sur le périmètre d'un bassin de vie, espace dont les dimensions sont pertinentes pour assurer la cohérence entre les enjeux d'aménagement et les différentes politiques sectorielles, les nouveaux SCoT s'étendant sur au moins deux intercommunalités.

Choix fondateurs du SCoT

Deux choix fondateurs et transversaux guident la structure des orientations du SCoT métropolitain :

Le Droit à la Métropole

- Pouvoir disposer d'un logement adapté à ses besoins et à ses ressources
- Garantir une plus grande égalité des chances en luttant contre les effets ségrégatifs notamment scolaires, et en favorisant l'accès à l'emploi et à la formation
- Promouvoir la diversité économique sur tout le territoire
- Bénéficier de services de mobilité efficaces et diversifiés pour tous ses déplacements quotidiens
- Assurer un niveau de qualité et une égalité d'accès aux services et équipements publics ainsi qu'aux commerces
- Offrir à tous un cadre de vie agréable et sûr
- Promouvoir une identité et une appartenance métropolitaines

La transition écologique

- Mieux respirer et protéger la santé des habitants en accompagnant notamment la transformation des mobilités
- Aller vers la métropole zéro carbone
- Intégrer de façon systématique l'économie circulaire, la réduction des déchets et développer une logistique urbaine résiliente et innovante
- Adapter la ville aux changements climatiques et aux risques environnementaux notamment les inondations
- Réintégrer la nature et l'agriculture en ville et favoriser la biodiversité
- Préserver la ressource en eau en qualité comme en quantité et reconquérir les cours d'eau métropolitains
- Arrêter la consommation des espaces naturels et agricoles restants et reconquérir la pleine terre via la désimperméabilisation

Traduction dans le PLUi :

Le PADD du PLUi est en adéquation avec les objectifs du SCoT comme le démontre les orientations suivantes :

- **Répondre qualitativement aux besoins des populations et favoriser leurs mixités**
(qualité de l'habitat, mixité sociale et générationnelle, offre en équipements, commerces et services)
- **Rapprocher la formation et l'emploi**
(offre de formation, développement de l'emploi et accompagnement des entreprises)
- **Cultiver une identité économique équilibrée et diversifiée**
(rééquilibrage économique, attractivité du territoire, territoire de fabriques et besoins induits)
- **Favoriser à court et moyen termes l'amélioration et la création de transports collectifs**
(développement des transports collectifs, renforcement de l'offre existante, conditions à l'évolution urbaine)
- **Développer le maillage et équilibrer la répartition spatiale de l'offre en équipements**
- **Développer les usages et appropriations artistiques, citoyens, associatifs, paysagers et alternatifs des abords des infrastructures porteuses de l'identité du territoire**
- **Agir pour un environnement vecteur de santé publique**
(amélioration du bien-être, lutte contre les nuisances et pollutions, prise en compte des risques)
- **Développer l'économie circulaire**
- **Favoriser et initier l'innovation et l'expérimentation sur le territoire**
(innovation économique, innovation écologique, innovation et développement de la logistique urbaine)
- **Rendre le territoire résilient face au dérèglement climatique**
(transition énergétique et lutte contre le dérèglement climatique, prise en compte et adaptation au dérèglement climatique)
- **Intégrer la nature en ville et la biodiversité dans la conception urbaine et l'aménagement pour renforcer la résilience du territoire**
(renaturation et place de l'eau en milieu urbain, place de la biodiversité en ville, continuités écologiques)
- **Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles**, en concentrant la quasi-totalité (ou la totalité) des développements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante

I EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

a. Un scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres

b. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LA METROPOLE DU GRAND PARIS

Le SCoT est le document de planification stratégique à l'échelle des grands territoires créé par la loi Solidarité et Renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

Il est généralement élaboré sur le périmètre d'un bassin de vie, espace dont les dimensions sont pertinentes pour assurer la cohérence entre les enjeux d'aménagement et les différentes politiques sectorielles, les nouveaux SCoT s'étendant sur au moins deux intercommunalités.

Le SCoT de la Métropole du Grand Paris est actuellement en cours d'élaboration. A ce jour, le travail sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a permis de dégager 4 grands axes stratégiques et de les décliner en 12 objectifs. Ces objectifs se retrouvent dans les orientations du PADD du PLUi d'Est Ensemble :

Orientations du PADD du SCoT :

Axe 1 : Affirmer son rang de métropole monde

- Confirmer la place de la métropole comme première créatrice de richesse en France en **confortant les fonctions productives et la diversité économique**
- S'appuyer sur **les nouvelles technologies** et les filières pour accélérer le développement économique, la création d'emplois **et la transition écologique**
- Mettre en valeur la **singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris** au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde

Extraits des orientations du PADD du PLUi :

- **Assurer la place de l'économie productive** et des grands services urbains, comme une des composantes de l'identité économique du territoire, et veiller à préserver du foncier pour ces activités économiques, y compris en zone dense
- **Renforcer les activités innovantes** en mettant l'accent sur les nouveaux modèles et les activités de recherche en lien avec les pôles universitaires
- **Développer des lieux pour l'implantation de nouvelles activités dans les champs de la transition écologique**, notamment en lien avec les structures de l'économie sociale et solidaire dynamiques sur le territoire
- **Affirmer les principaux héritages urbains et environnementaux comme les marqueurs du territoire**, ses emblèmes dans la métropole, et préserver les "totems" actuels du territoire, notamment le canal de l'Ourcq, la Corniche des Forts et la Tour TV du Fort de Romainville aux Lilas, les murs à pêches et ses maraichages, l'importance de la musique sur tout le territoire (conservatoires et lieux de diffusion, formation, création), la place des cinémas publics, le tissu de l'artisanat d'art et le siège d'Hermès à Pantin, ou encore le site patrimonial de Mozinor à Montreuil,...

I EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

a. Un scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres

b. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LA METROPOLE DU GRAND PARIS

Le SCoT est le document de planification stratégique à l'échelle des grands territoires créé par la loi Solidarité et Renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

Il est généralement élaboré sur le périmètre d'un bassin de vie, espace dont les dimensions sont pertinentes pour assurer la cohérence entre les enjeux d'aménagement et les différentes politiques sectorielles, les nouveaux SCoT s'étendant sur au moins deux intercommunalités.

Le SCoT de la Métropole du Grand Paris est actuellement en cours d'élaboration. A ce jour, le travail sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a permis de dégager 4 grands axes stratégiques et de les décliner en 12 objectifs. Ces objectifs se retrouvent dans les orientations du PADD du PLUi d'Est Ensemble :

Orientations du PADD du SCoT :

Axe 2 : Aménager la métropole des continuités

- conforter une métropole polycentrique, économe en espace et **équilibrée dans la répartition de ses fonctions**
- renforcer l'**accessibilité de tous à tous les lieux en transports en commun** et tisser des liens entre territoires
- agir pour la **qualité de l'air, transformer les modes de déplacement** et rendre l'espace public paisible

Extraits des orientations du PADD du PLUi :

- **Rééquilibrer l'activité économique au sein du territoire**, en la renforçant dans les centres-villes et les centralités existantes, en la maintenant dans les quartiers mixtes et en favorisant de nouvelles implantations dans les Quartiers « Politique de la Ville »...
- **Améliorer les liaisons** interquartiers sur l'ensemble du territoire et **avec les territoires limitrophes**
- **Développer des transports collectifs structurants [...]** pour permettre les circulations intra et extra territoriales
- **Limiter les rejets de gaz à effet de serre en ville** et réduire les rejets de **polluants atmosphériques nocifs** pour la santé, tels que les particules fines
- **Penser prioritairement l'espace public de manière qualitative et confortable pour les piétons...**
- **Mettre en place toutes les conditions pour permettre un véritable développement de la pratique du vélo**
- **Développer une stratégie spécifique et encourager les nouvelles mobilités**

a. Un scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres

b. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LA METROPOLE DU GRAND PARIS

Le SCoT est le document de planification stratégique à l'échelle des grands territoires créé par la loi Solidarité et Renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

Il est généralement élaboré sur le périmètre d'un bassin de vie, espace dont les dimensions sont pertinentes pour assurer la cohérence entre les enjeux d'aménagement et les différentes politiques sectorielles, les nouveaux SCoT s'étendant sur au moins deux intercommunalités.

Le SCoT de la Métropole du Grand Paris est actuellement en cours d'élaboration. A ce jour, le travail sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a permis de dégager 4 grands axes stratégiques et de les décliner en 12 objectifs. Ces objectifs se retrouvent dans les orientations du PADD du PLUi d'Est Ensemble :

Orientations du PADD du SCoT :

Axe 3 : Promouvoir la métropole inclusive

- permettre aux **quartiers en difficulté** de retrouver une **dynamique positive de développement**
- offrir un **parcours résidentiel** à tous les métropolitains

Extraits des orientations du PADD du PLUi :

- **Requalifier les quartiers inscrits dans les Programmes de Renouvellement Urbain** et les inscrire dans une démarche d'intégration totale au reste du territoire
- **Diversifier les formes d'habitat**, afin de développer une offre adaptée à tous, dans une approche qualitative autant que quantitative, notamment sur la taille des logements, leurs modes de financement (accession libre, accession à prix maîtrisés, accession sociale, locatif privé, locatif social, logement étudiant, logement sénior,...) et de production, leurs qualités architecturales et environnementales intérieures et extérieures et leurs qualités d'usage

a. Un scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres

b. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LA METROPOLE DU GRAND PARIS

Le SCoT est le document de planification stratégique à l'échelle des grands territoires créé par la loi Solidarité et Renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

Il est généralement élaboré sur le périmètre d'un bassin de vie, espace dont les dimensions sont pertinentes pour assurer la cohérence entre les enjeux d'aménagement et les différentes politiques sectorielles, les nouveaux SCoT s'étendant sur au moins deux intercommunalités.

Le SCoT de la Métropole du Grand Paris est actuellement en cours d'élaboration. A ce jour, le travail sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a permis de dégager 4 grands axes stratégiques et de les décliner en 12 objectifs. Ces objectifs se retrouvent dans les orientations du PADD du PLUi d'Est Ensemble :

Orientations du PADD du SCoT :

Axe 4 : Construire une métropole résiliente et sobre

- embellir la métropole et **révéler les paysages, renforcer la présence de la nature et de l'agriculture en ville**, renforcer le développement de la biodiversité en restaurant notamment des **continuités écologiques** telles que les trames vertes et bleues
- engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse **d'économie circulaire et de réduction des déchets**
- organiser la **transition énergétique**
- **maîtriser les risques** et lutter contre les dégradations environnementales

Extraits des orientations du PADD du PLUi :

- **Renaturer la ville sur l'ensemble du territoire...**
- **Préserver, améliorer et valoriser les réservoirs de biodiversité majeurs** (espaces boisés et espaces ouverts) pour maintenir les fonctions de nourriture, gîte et reproduction de la faune et de la flore
- **Préserver, restaurer et rendre visible les continuités écologiques** entre les différentes entités « naturelles » (Ile de Loisirs de la Corniche des Forts, canal de l'Ourcq, parc de la Bergère, cimetière de Pantin, parc des Guillaumes, parc des Baumonts, murs à pêches, parc de Montreuil,...) et le long des grandes infrastructures routières et ferrées
- **Développer l'économie circulaire**, pour limiter l'utilisation des ressources en s'inscrivant au maximum dans des boucles locales
- **Inscrire le territoire dans la nécessaire trajectoire de transition énergétique et de lutte contre le dérèglement climatique**
- **Construire en tenant compte du risque d'inondation**
- **S'adapter au contexte géologique et aux risques de mouvements de terrain existants**

a. Un scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres

c. LE CONTRAT DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL ET LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le Contrat de Développement Territorial

Les Contrats de Développement Territorial sont des outils destinés à élaborer et mettre en œuvre, dans une démarche contractuelle et partenariale, sur le long terme, des projets de développement sur les territoires stratégiques du Grand Paris. Le décret du 24 juin 2011 relatif aux CDT en précise le contenu.

Adopté en février 2014, le Contrat de Développement Territorial de la Fabrique du Grand Paris est signé par l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble, les 9 communes qui la constituent, Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville, et l'Etat. Il est conclu pour une durée de 15 ans.

Ce projet se décline au travers de trois axes de travail :

- La poursuite et le renforcement d'un modèle de développement économique nouveau, respectueux des forces en présence et qui accompagne la transition des filières, des espaces et des organisations,
- Un projet culturel ambitieux qui s'appuie sur son héritage artisanal et de savoir-faire, et qui positionne le territoire parmi les grands territoires de création,
- Un développement urbain fondé sur les principes forts de l'intensité urbaine, de la mixité fonctionnelle et sociale, de l'écologie urbaine et de l'écoconception.

Les objectifs et priorités par domaines :

1) Développement économique

- Viser un équilibre emplois / actifs à long terme, atteignable au vu des estimations de construction à horizon 15 ans, ce qui correspond à la création de près de 50 000 emplois supplémentaires à cet horizon
- Adapter la temporalité emplois-logements à celle des infrastructures de transport
- Favoriser un niveau de retour à l'emploi vise dans le cadre des PLIE, pour ce qui concerne les personnes les plus éloignées de l'emploi
- Rejoindre la moyenne national en matière d'apprentissage

2) Logements

- Poursuivre l'effort de relance de la production de logements, et porter à **2 800 le volume de construction annuel**
- Développer une part de logements abordables à hauteur de 50 % dont 25 % minimum de logements sociaux

3) Transport

- Augmenter de 20 % le nombre de déplacements en transports en commun
- Augmenter de 10 % le nombre de déplacements en vélos et marche à pied
- Diminuer de 2 % le nombre de déplacements en voiture et deux-roues motorisés

4) Urbanisme

- Promouvoir l'approche environnementale de l'urbanisme dans les projets du territoire
- Poursuivre l'intensification du territoire, en favorisant la mixité fonctionnelle dans les nouvelles opérations d'aménagement et en respectant l'identité et les spécificités des 3 territoires dits «d'entraînement»
- Favoriser la réappropriation d'espaces de loisirs
- Promouvoir des espaces publics de qualité
- Favoriser la lisibilité du système de voiries et d'espaces publics sur l'ensemble du territoire

5) Equipements

- Miser sur le maillage existant d'équipements publics pour favoriser les conditions du "mieux-vivre ensemble"
- Mieux tirer profit du maillage d'équipements publics du territoire en mettant en place des usages plus innovants et plus efficaces de ces derniers (amplitude horaire, tarification, communication, etc.)
- Mettre en réseau les équipements culturels
- Réhabiliter et rénover les équipements sportifs existants

a. Un scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres

c. LE CONTRAT DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL ET LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le Contrat de Développement Territorial

6) Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, des paysages et ressources naturelles

- Préserver et valoriser les espaces de respiration du territoire (Canal de l'Ourcq, Base de la Corniche des Forts).
- Favoriser l'accès aux espaces verts et de loisirs aux habitants du territoire et de la métropole.
- Protéger les ressources naturelles du territoire et réduire les nuisances.
- Travailler sur la découverte et la préservation de la biodiversité et la relocalisation de productions agricoles.

- Objectifs sur la ressource en eau :
 - Limiter le débit d'eaux pluviales rejeté aux réseaux et aux milieux naturels et réduire le risque inondation par ruissellement à l'aval d'Est Ensemble.
 - Améliorer la connaissance de la capacité d'infiltration des sols afin d'adapter les obligations en matière de gestion alternative des eaux pluviales aux capacités d'infiltration de chaque secteur
 - Vérifier la capacité des stations d'épuration à assurer l'épuration des eaux usées du territoire à l'horizon 2030 et proposer, si nécessaire, la création de nouvelles unités de traitement

- Objectifs sur les risques naturels :
 - Limiter le renforcement des enjeux dans les secteurs sensibles aux risques de mouvement de terrain

- Sur les milieux naturels :
 - Améliorer la connaissance naturaliste du territoire
 - Valoriser et assurer la restauration écologique des continuités vertes identifiées sur le territoire

- Sur les nuisances acoustiques:
 - Réduire l'exposition des populations à une ambiance acoustique dégradée
 - Identifier les points noirs de bruit à traiter en priorité et définir des zones calmes

- Sur les risques technologiques et la pollution:
 - Réduire la vulnérabilité des populations exposées à un risque de transport de matière dangereuses
 - Traiter les sites présentant une pollution du sol

- Sur les émissions de gaz à effet de serre:
 - Elaborer une stratégie intercommunale de réduction des émissions de GES et de développement des énergies renouvelables

- Sur la gestion des déchets:
 - Diminuer le volume de déchets produits par habitant-Améliorer le traitement et le recyclage sur place des déchets

- Sur le patrimoine et le paysage:
 - Valoriser le paysage

a. Un scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres

c. LE CONTRAT DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL ET LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le Programme Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), approuvé par le Conseil territorial du 13 décembre 2016, est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. Il s'applique sur la période 2016-2021.

Les objectifs sont les suivants :

- Accroître l'offre de logements et inscrire les ambitions de construction de logements du CDT dans la période du PLH en recherchant des équilibres de développement

Est Ensemble et les villes membres confirment l'objectif de production de **2 800 logements par an, soit 16 800 logements sur la durée du PLH (2016-2021)**, ainsi que la répartition de cette offre entre logements abordables et logements libres. L'objectif d'une production de **30% de logements locatifs sociaux** est également confirmé, la déclinaison territoriale étant assurée par les villes en fonction des contraintes locales et des impératifs d'équilibres sociaux de l'habitat.

- Fluidifier les parcours résidentiels et promouvoir une large gamme de produits ciblés sur les besoins endogènes et en limitant le taux d'effort des ménages fragiles
- Résorber l'indignité et les écarts de qualité dans le parc privé et agir contre le creusement des écarts entre le parc privé ancien et le parc neuf par la lutte contre le logement indigne et la réhabilitation
- Réduire les facteurs de déséquilibres économiques et sociaux dans le parc HLM et atténuer les phénomènes de ségrégation accentués par la tension sur le parc social en s'appuyant sur la mise en œuvre du NPRU, du Contrat de Ville et de la Métropole du Grand Paris
- Communiquer, piloter la politique et structurer le réseau partenarial local

Traduction dans le PLUi :

Le PLUi a pour objectif d'encadrer le développement urbain, afin de s'inscrire dans les objectifs inscrits dans le Contrat de Développement Territorial et donc dans ceux inscrits dans le Programme Local de l'Habitat (2800 logements/an sur Est Ensemble), à l'horizon du PLUi (2030-2035), en l'accompagnant d'une amélioration significative du niveau d'équipements au sens large du terme (transports, équipements publics et privés, espaces verts,...).

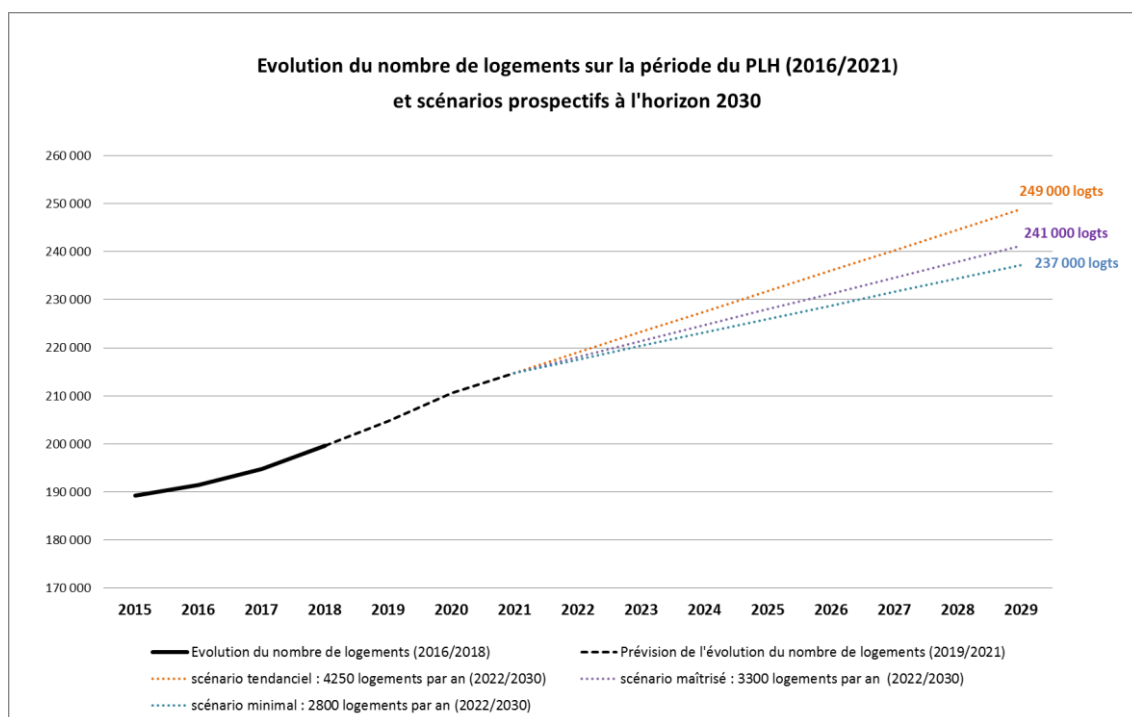
Le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté le 13 décembre 2016, visait ainsi à développer une offre importante de logements, afin de permettre le desserrement des ménages sur le Territoire et de freiner les départs des familles. Il s'inscrivait dans un scénario prospectif d'évolution démographique prévu dans le Contrat de Développement Territorial, estimant que la population du Territoire atteindrait les **480 000 habitants à l'horizon 2030**.

I EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

a. Un scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres

c. LE CONTRAT DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL ET LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Traduction dans le PLUi :



Les objectifs annuels de production de logements prévus pour le Territoire dans le cadre du Contrat de Développement Territorial (**2 800 logements par an**) ont été repris dans le PLH, avec un impact démographique attendu d'environ **30 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2020**, soit une population d'environ **433 000 habitants**.

L'INSEE estime que la population totale du Territoire a déjà atteint les **416 000 habitants en 2016**.

Or le rythme de construction est aujourd'hui bien au-dessus des objectifs inscrits dans le CDT et le PLH : **entre 2016 et 2018, 10 325 logements ont été livrés sur Est Ensemble** (soit une moyenne annuelle de **3 442 logements**, moyenne proche du scénario maîtrisé).

Les livraisons attendues pour la période 2019/2021 sont encore plus importantes (**15 175 logements, soit une moyenne annuelle de 5 058 logements**) et permettrons donc de répondre aux objectifs du PLH et du CDT.

Pour la période à venir (2022-2030), le PLUi prévoit de revenir au rythme initialement envisagé de **2800 logements par an**.

I EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

a. Un scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres

c. LE CONTRAT DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL ET LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Traduction dans le PLUi :

Par ailleurs, plusieurs dispositifs visant à garantir le maintien voir le développement de la mixité sociale dans les secteurs du territoire subissant une pression foncière importante sont mis en place :

- Au sein des quartiers pavillonnaires, qui sont les espaces intégrant le moins de logements sociaux, des obligations de réalisation de logements sociaux s'appliquent pour toute opération de plus de 4 logements.
- Au sein des emplacements réservés en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux identifiés sur le document graphique, des dispositions imposant une part minimale de logements sociaux s'applique.
- Au sein des périmètres identifiés sur le document graphique, des dispositions imposant une part minimale de logements sociaux s'applique au-delà d'une certaine taille d'opération au sein des zones centrales, des zones mixtes et des zones résidentielles et pavillonnaires.

a. Un scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres

d. PDUIF ET PLD

Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) et le Plan Local de Déplacements (PLD) d'Est Ensemble, documents approuvés respectivement le 19 juin 2014 et le 15 décembre 2015, développent des ambitions fortes, notamment en terme d'amélioration de l'espace public au profit des modes actifs, la résorption des coupures urbaines et la pacification de la voirie.

Le PLD, dans la continuité du PDUIF et de manière précisée et adaptée au territoire d'Est Ensemble, identifie, outre le rééquilibrage des modes de déplacements, les enjeux suivants :

- A l'échelle régionale, le schéma organisationnel des réseaux TC projeté en 2030 doit constituer le socle d'un rééquilibrage entre l'Ouest et l'Est de Paris et rétablir l'équité territoriale. Est Ensemble pourra s'appuyer sur cette base pour redynamiser tant démographiquement qu'économiquement son territoire, dans un espace métropolitain concurrentiel ;
- Le caractère multipolaire de l'Île-de-France doit dorénavant prévaloir dans toutes décisions liées à la politique des déplacements. La logique d'accessibilité vers la capitale ne doit plus être le seul leitmotiv des décisions prises ;
- A l'échelle territoriale, les fortes mutations urbaines engendrées par la constitution des nouveaux réseaux TC, doivent être anticipées dès maintenant, en s'appuyant aussi sur le développement d'espaces centraux locaux liés notamment au développement des pôles d'échanges multimodaux. L'enjeu est bien d'inscrire le renforcement de la desserte en transports en commun dans le développement global de la ville, à l'image de la dynamique autour de la ligne 11. L'arrivée de nouveaux transports doit accompagner la production de logements, d'activités, d'équipements et d'espaces publics, dans le cadre d'un modèle de développement conjoint.
- La constitution des nouveaux réseaux TC, qu'ils soient routiers, ferroviaires, voire fluviaux, devra permettre de rééquilibrer et de mieux répartir, localement, les logements et l'emploi sur Est Ensemble, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif.
- L'amélioration des conditions et des pratiques doit être recherchée par tous : Est Ensemble, les communes mais aussi et surtout la population et les entreprises. Chacun a un rôle prépondérant à jouer sans quoi les décisions prises, les infrastructures réalisées et les services développés manqueront d'efficacité.

Ainsi, le PLD définit un programme d'actions devant permettre la mise en œuvre d'une réponse adaptée aux enjeux identifiés :

ACTION 1 : Hiérarchiser le réseau viaire et mettre en œuvre sa pacification

ACTION 2 : Offrir une place prépondérante aux modes actifs

ACTION 3 : Rendre les transports en commun plus attractifs

ACTION 4 : Gérer le stationnement sur Est Ensemble

ACTION 5 : Améliorer le transport et la livraison des marchandises

ACTION 6 : Communiquer, sensibiliser, observer

ACTION Spécifique : Zoom sur l'impact du PLD concernant l'amélioration de la mobilité dans les quartiers politiques de la ville

ACTION Spécifique : Zoom récapitulatif des actions du PLD sur l'accessibilité pour tous

Ces actions confirment celles portées par le PDUIF, qui entend développer des actions à mettre en œuvre à partir de 9 défis et un point sur le partage multimodal de la voirie (PMV) :

1. Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs [Action 1.1],

PMV. Le partage multimodal de la voirie au cœur de la stratégie du PDUIF

2. Rendre les transports collectifs plus attractifs [Actions 2.1 à 2.9],

3. et 4. Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo [Actions 3/4.1 à 3/4.2 – 3.1 – 4.1 à 4.3],

5. Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés [Actions 5.1 à 5.6],

6. Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement [Actions 6.1 à 6.2],

7. Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train [Actions 7.1 à 7.5],

9. Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements [Actions 9.1 à 9.3].

I EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

a. Un scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres

d. PDUIF ET PLD

LE PDUIF

Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF), document approuvé le 19 juin 2014, vise un équilibre durable entre les besoins de mobilité, la protection de l'environnement et de la santé, la préservation de la qualité de vie, tout en tenant compte des contraintes financières.

Il fixe le cadre de la politique de mobilité pour l'ensemble de la région Île-de-France. Il définit, à l'horizon 2020, les objectifs et les actions à mettre en œuvre pour les déplacements tant des personnes que des biens.

Le PDUIF est constitué de trois documents :

- Le document principal qui précise les enjeux, les objectifs et le plan d'actions à mettre en œuvre sur la période 2010-2020
- Un rapport environnemental qui analyse l'incidence sur l'environnement des actions inscrites au PDUIF
- Une annexe accessibilité qui détaille les actions à mener pour faciliter les déplacements des personnes à mobilité réduite

Les applications du PDUIF concernant le stationnement véhicule à Est Ensemble :

Les constructions à destination d'habitation :

Il est préconisé de ne pas exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.

Les constructions à destination de bureaux :

Communes	Prescription PDUIF
Bagnolet	1/ tranche 90 m ² à 1/ tranche 70 m ²
Bobigny	1/ tranche 60 m ² à 1/ tranche 50 m ²
Bondy	1/ tranche 60 m ² à 1/ tranche 50 m ²
Le Pré-St-Gervais	1/ tranche 90 m ² à 1/ tranche 70 m ²
Les Lilas	1/ tranche 90 m ² à 1/ tranche 60 m ²
Montreuil	1/ tranche 90 m ² à 1/ tranche 70 m ²
Noisy-le-Sec	1/ tranche 90 m ² à 1/ tranche 50 m ²
Pantin	1/ tranche 90 m ² à 1/ tranche 70 m ²
Romainville	1/ tranche 90 m ² à 1/ tranche 50 m ²

Par ailleurs, le code de l'urbanisme fixe également des normes de stationnement, à savoir

Conformément à l'article L.151-36 : Pour les constructions à destination d'habitation à moins de 500 mètres d'une gare, **1 place par logement maximum**

Conformément à l'article L.151-35 : pour les logements sociaux et résidences universitaires à plus de 500 mètres d'une gare, **1 place par logement maximum**

Pour les logements sociaux et résidences universitaires à moins de 500 mètres d'une gare, **0,5 place par logement maximum**

Les applications du PDUIF concernant le stationnement vélo à Est Ensemble :

Habitat collectif :

- 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces
- 1,5 m² par logement dans les autres cas
- Superficie minimale de 3 m²

Bureaux : 1,5m² pour 100 m² de surface de plancher

Activités / commerces de plus de 500m², industrie et équipements publics : une place pour 10 employés

Etablissements scolaires : une place pour 8 à 12 élèves

I EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

a. Un scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres

d. PDUIF ET PLD

LE PLD

Le PLD d'Est Ensemble a été approuvé le 15 Décembre 2015 afin d'améliorer et d'optimiser les conditions de mobilité sur son territoire.

Le PLD permet la mise en œuvre d'une réflexion transversale sur tous les modes de déplacements (circulation et partage de la voirie, transport et livraisons de marchandises, stationnement, intermodalités) afin de définir une politique globale d'organisation des mobilités à l'échelle du territoire, dans une perspective de développement durable. Le PLD adopté permet à Est Ensemble de se doter d'une véritable politique relative aux mobilités sur les 9 villes qui la composent.

Les orientations du document sur le territoire d'Est Ensemble :

1. Favoriser le partage des différents modes de déplacement : bus, tramway, vélo, marche, automobile, poids lourds.
2. Offrir une plus grande place aux piétons et cyclistes
3. Rendre les transports en commun plus attractifs
4. Optimiser le stationnement
5. Améliorer le transport et la livraison des marchandises
6. Sensibiliser aux modes de déplacement alternatifs à la voiture

Les normes de stationnement automobile pour les opérations de logements :

Communes	Taux de motorisation (2011)	Norme plancher maximale d'après PDUIF	Proposition PLD normes plancher
Bagnolet	0,64	1	0,8
Bobigny	0,67	1	1
Bondy	0,86	1,29	1
Le Pré-St-Gervais	0,57	0,9	0,9
Les Lilas	0,64	1	0,8
Montreuil	0,65	1	0,8
Noisy-le-Sec	0,74	1,1	1
Pantin	0,56	0,8	0,8
Romainville	0,76	1,1	1

Les normes de stationnement des vélos :

Communes	Normes du PDUIF	Normes applicables sur Est Ensemble
Habitat collectif	0,75 m ² /logement jusqu'à 2 pièces, 1,5 m ² /logement à partir de 3 pièces, minimum 3 m ²	1,5 m ² /logement, minimum 3m ²
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² SP	3 m ² pour 100 m ² SP
Activités/Commerces > 500 m ² SP, industries, équipements publics	1 place pour 10 employés	idem
Ecoles primaires	1 place pour 8 à 12 élèves	1 place pour 12 élèves
Collèges/lycées	1 place pour 8 à 12 élèves	idem
Universités	1 place pour 8 à 12 élèves	idem

I EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

a. Un scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres

d. PDUIF ET PLD

Traduction dans le PLUi :

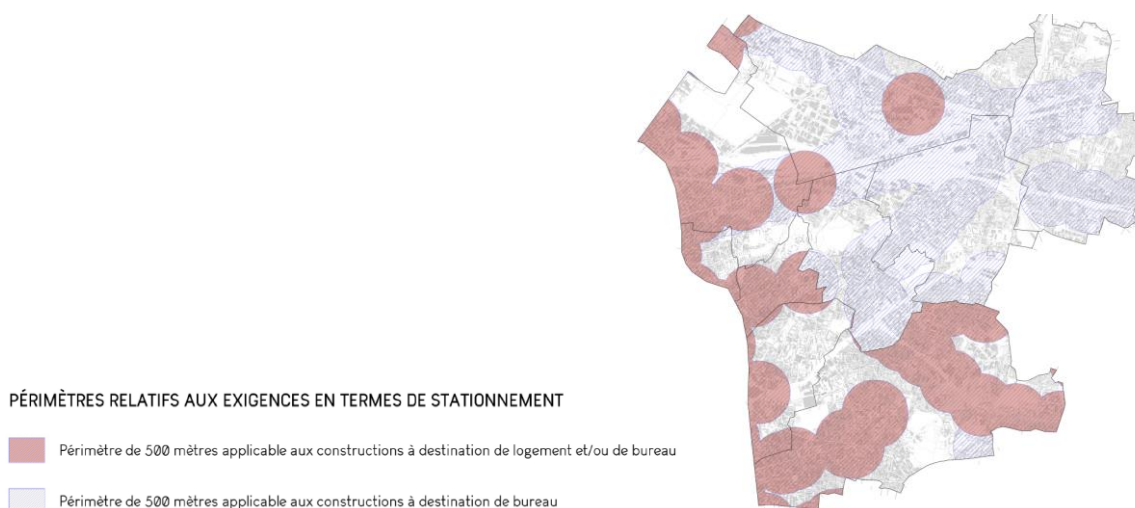
Le règlement prend en compte la desserte réelle du territoire pour fixer les normes de stationnement :

Des règles différenciées sont mises en place pour tenir compte de la proximité des communes à Paris et de leur réel niveau de connectivité à la métropole (qualité réelle du réseau de transport, capacité, fréquence et amplitude horaire des transports collectifs).

Ainsi, les communes limitrophes de Paris (Pantin, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Bagnolet et Montreuil), bénéficiant du réseau de transport collectif le plus densément maillé, les abords des gares et stations (périmètre de 500 mètres) du RER, des lignes de métro existantes, ainsi que du tramway T3b (qui permet un accès rapide à de nombreuses lignes de métro) disposent d'obligations de réalisation de places de stationnement moins contraignantes. Ont également été prises en compte la gare de Bobigny-Picasso et les projets en cours de réalisation : prolongement de la ligne 11 du métro et du tramway T1, future gare Fort d'Aubervilliers du futur Métro 15 du Grand Paris Express et les stations du futur TZen 3 pour la commune de Pantin.

Pour les autres communes (Bobigny, Romainville, Noisy-le-Sec et Bondy, ne bénéficiant pas à ce jour d'un réseau de transport collectif suffisamment maillé et dense, les obligations de réalisation de places de stationnement sont les mêmes sur l'ensemble de chaque commune.

Pour prendre en compte les gares actuelles ou projetées au sein du PDUIF, des périmètres de 500 mètres ont été délimités pour mettre en œuvre les dispositions réglementaires adaptées au niveau de desserte du territoire une fois les infrastructures réalisées pour les constructions à destination de bureaux. En outre, concernant les constructions à destination de logement, il a été pris en compte le niveau de desserte réelle du quartier : les dispositifs réglementaires pourront alors être adaptés lors de modifications ultérieures du PLUi pour prendre en compte l'évolution de la desserte.



Cependant ce dispositif sera amené à évoluer au fur et à mesure de l'arrivée effective des lignes de transport. L'objectif, tout en restant conforme aux dispositions du Code de l'urbanisme et du PDUIF, est de ne pas créer un encombrement de l'espace public par le stationnement de véhicules dont de nombreux habitants ont encore l'usage dans ces secteurs et où les besoins de stationnement sont réels.

Concernant les règles de stationnements véhicules pour les constructions destinées à de l'activité ou le stationnement vélos quelque soit la destinations des constructions, le PLUi respecte les prescriptions du PDUIF et du PLD.

a. Un scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres

e. SRCE ET LE SCHÉMA DE LA TRAME VERTE ET BLEUE D'EST ENSEMBLE GRAND PARIS

LE SRCE

Créé par les lois Grenelle, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Île-de-France, adopté le 21 octobre 2013 est un schéma d'aménagement du territoire et de protection de certaines ressources naturelles (biodiversité, réseau écologique, habitats naturels).

Les principaux éléments qui ressortent du SRCE sur le territoire d'Est Ensemble sont :

- Deux axes forts Est-Ouest :
 - le long de la Corniche des Forts à partir du parc des Buttes Chaumont à Paris et vers les Coteaux d'Avron, et la vallée de la Marne.
 - du cimetière du Père Lachaise, au parc départemental Jean Moulin Les Guilands, vers le parc des Beaumonts à Montreuil, puis vers le sud et le Bois de Vincennes.

Ce double arc écologique est complété par quelques liaisons écologiques Nord-Sud à travers la ville de Bagnolet, liant Corniche des Forts et Parc des Guilands.

Par ailleurs, des réservoirs de biodiversité et autres secteurs reconnus pour leur intérêt et leur qualité écologique sont identifiés afin d'être préservés sur le territoire d'Est Ensemble.

Enfin, en dehors du corridor des abords du canal de l'Ourcq, le nord du territoire ne dispose d'aucune liaison écologique identifiée.

LE SCHÉMA DE LA TRAME VERTE ET BLEUE D'EST ENSEMBLE GRAND PARIS

Le Schéma de Trame Verte et Bleue d'Est Ensemble a été adopté par le Conseil Communautaire en date du 21 novembre 2017.

Ce schéma de Trame Verte et Bleue, dont l'élaboration est inscrite au Contrat de Développement Territorial, constitue un outil de planification et d'aménagement durable du territoire

Les principaux objectifs qui ressortent du Schéma de la trame verte et bleue d'Est Ensemble sont :

1. Prendre en compte et décliner à l'échelle locale le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
2. Intégrer la TVB dans les projets d'aménagement à venir (ZAC, PRU, etc.) à plus ou moins longue échéance
3. Rééquilibrer l'offre de nature sur le territoire pour les habitants
4. Participer au rafraîchissement de la ville dense
5. Mettre en valeur l'eau autour du canal de l'Ourcq et du réseau de mares
6. Articuler espaces privés et publics pour augmenter la valeur des différents espaces à caractère naturel sur le territoire
7. Veiller à la non dégradation, voire au développement des sols fonctionnels sur le territoire, garants d'une ville résiliente et confortable en milieu urbain dense

I EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

a. Un scénario de développement encadré par les objectifs des documents cadres

e. SRCE ET LE SCHÉMA DE LA TRAME VERTE ET BLEUE D'EST ENSEMBLE GRAND PARIS

Traduction dans le PLUi :

Le PLUi du territoire d'Est Ensemble porte une ambition forte sur la préservation, renaturation et restauration des espaces naturels, des réservoirs de biodiversités et des continuités écologiques.

L'ensemble des orientations du SRCE et du schéma de la trame verte et bleue d'Est Ensemble Grand Paris ont été traduit dans le PLUi :

Au sein de l'OAP Environnement dont les objectifs sont :

- Protéger les réservoirs de biodiversité du schéma Trame verte et bleue,
- Protéger la trame bleue du territoire,
- Renforcer les continuités écologiques,
- Revégétaliser et rendre plus perméables les espaces supports de biodiversité ,
- Lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain,
- Intégrer la nature dans les projets d'aménagement
 - Organiser la ville pour faire place à la nature lors d'opérations d'aménagement et de renouvellement urbain,
 - 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.
 - Créer / Prévoir des transitions vertes entre le domaine privé et le domaine public

Carte l'OAP Environnement : Protéger les réservoirs de biodiversité du schéma Trame verte et bleue



Au sein du dispositif réglementaire :

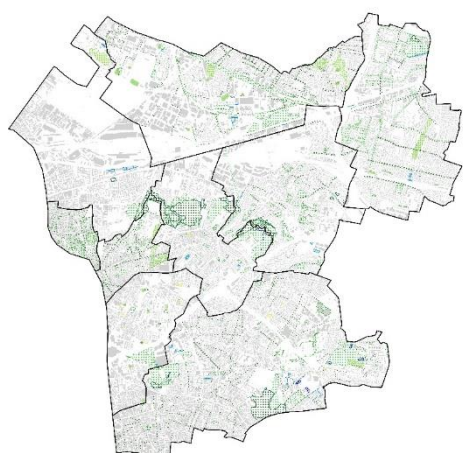
L'ensemble des réservoirs de biodiversités identifiés sur la carte du PADD sont classés en zone naturelle (N), zone quasiment inconstructible.

Par ailleurs, la grande majorité des réservoirs bénéficie d'une protection complémentaire via un espace paysager protégé.

Plusieurs typologies d'espaces paysagers protégés sont mis en œuvre au sein de l'espace urbain du territoire, pour préserver voire développer ses composantes naturelles tout en prenant en compte leur fonctionnement.

Les dispositions visant au développement de la pleine terre dans toutes les opérations, avec un minimum de 15% dans les secteurs les plus denses, complétés par un coefficient de biotope pour atteindre au minimum, toujours dans les secteurs les plus denses, 35% d'espaces plantés sur chaque terrain, permettent d'envisager une augmentation importante de la couverture végétale du territoire dans les années à venir au vu de la dynamique des projets.

Carte de localisation de l'ensemble des protections (hors zone naturelle et dispositif de pleine terre et de coefficient de biotope)



- | | | | |
|--|--|--|---------------------------------|
| | Espaces paysager protégé boisé | | Arbre remarquable |
| | Espace paysager protégé | | Alignement d'arbres à préserver |
| | Espace paysager protégé mare et zone humide | | Alignement d'arbres à créer |
| | Espace paysager protégé participant à la gestion de l'eau de pluie | | |
| | Espace paysager de grandes résidences | | |
| | Espace cultivé et jardin partagé | | |

Au sein des OAP Territoires et sectorielles à l'échelle des 3 territoires d'entraînement et à l'échelle locale dans les opérations d'aménagement.

**I-b. LES OBJECTIFS DE LA DÉLIBÉRATION PRESCRIVANT
L'ÉLABORATION DU PLUI**

Le territoire d'Est Ensemble a inscrit dans la délibération qui a prescrit le PLUi un certain nombre de grandes orientations devant servir de fil conducteur à l'élaboration du document, et notamment du PADD :

1. Révéler les richesses d'Est ensemble en s'appuyant sur la dynamique de territoires dits « d'entraînement » aux potentialités et aux spécificités distinctes : la Plaine de l'Ourcq organisée autour du canal de l'Ourcq, les Portes avec leurs Faubourgs et enfin, le Parc des Hauteurs situé sur le plateau et la Corniche des Forts.

- Tenir compte du caractère spécifique et évolutif des territoires pour parvenir à construire un territoire cohérent, lisible et attractif ;
- Connecter les territoires entre eux ;
- Tirer parti des potentialités du territoire au profit des habitants ;
- Recoudre et requalifier un paysage urbain fragmenté ;
- Concilier intensification urbaine, qualité du cadre de vie et qualité paysagère ;
- Conforter la trame paysagère.

2. Respecter les identités des villes et des quartiers

- Définir une organisation spatiale équilibrée tenant compte des polarités existantes, des identités urbaines et des modes de vies ;
- Créer une cohérence et une complémentarité territoriale et veiller à une complémentarité entre les centralités existantes et les centralités en devenir ;
- Mieux articuler les projets urbains des villes et assurer des connexions plus lisibles entre les tissus urbains ;
- Respecter des spécificités de chaque territoire en se souciant d'adapter les formes urbaines à leur environnement ;
- Valoriser le patrimoine architectural et les formes urbaines en tenant compte de l'histoire de chaque espace urbain.

3. S'appuyer sur l'ambition de Fabrique urbaine d'Est Ensemble pour construire une ville multifonctionnelle où l'habitat et les activités se côtoient pour assurer l'animation de la ville, l'accès aux emplois et aux services des habitants

- Faire d'Est Ensemble un territoire résidentiel attractif et accessible pour tous ses habitants, contribuer à l'effort de construction de logements pour de nouveaux habitants ;
- Encourager et favoriser les nouvelles mobilités (réseau du Grand Paris Express, prolongements des lignes structurantes, mobilités actives) pour faire d'Est Ensemble un territoire de mouvement et d'accessibilité ;
- Permettre une dynamique économique équilibrée et diversifiée.

4. Lutter contre les fractures urbaines (physiques, sociales et économiques).

- Favoriser l'intégration des quartiers prioritaires dans une dynamique territoriale et métropolitaine ;
- Renforcer les connexions physiques en développant les franchissements et en améliorant l'intégration des infrastructures ;
- Faire de l'espace public, un trait d'union entre les territoires.

5. Développer un urbanisme vecteur de transition écologique et favorable à la santé

- Promouvoir une approche environnementale de l'urbanisme dans les projets du territoire (meilleure gestion de l'eau et le renforcement du traitement de la pollution des sols, expérimentation en matière de reconquête de sites artificialisés et pollués etc.) contribuant à la lutte contre le changement climatique ;
- Réconcilier la ville avec la nature ;
- Favoriser l'adaptation du territoire au réchauffement climatique (renforcer l'îlot de fraîcheur que constitue le Parc des Hauteurs), la sobriété énergétique, développer les énergies renouvelables et l'économie circulaire ;
- Renforcer la prévention, la promotion et l'accès à la santé (développement des modes actifs, équipements sportifs sur l'espace public etc.).

6. Développer la Fabrique d'innovation d'Est Ensemble pour « aménager autrement »

- Mieux anticiper les usages et les besoins de demain en renouvelant les modes de fabriquer la ville : prise en compte de l'évolutivité et de l'adaptabilité des programmes, création de valeurs au regard des besoins et des coûts, méthode de projet intégrant des usages temporaires ou des appels à projets sur les usages, etc. ;
- Promouvoir le dialogue avec les usagers pour affiner la prise en compte citoyenne et un ancrage local pertinent (ex. Habitat participatif) et soutenir les initiatives citoyennes ;
- Constituer un levier pour l'implantation de nouvelles activités dans les champs de la transition écologique, notamment en lien avec les structures de l'économie sociale et solidaire dynamiques sur le territoire ;
- Promouvoir de nouvelles réponses urbanistiques tels que les rez-de-chaussée actifs pour permettre le développement du territoire ;
- S'appuyer sur le développement numérique comme outil au service de l'innovation.

7. Faire rayonner le territoire dans la métropole, agir en faveur du rééquilibrage des territoires et participer au développement métropolitain

- Favoriser le rééquilibrage des territoires du Grand Paris ;
- Contribuer au rayonnement métropolitain en valorisant les potentialités d'Est Ensemble en s'appuyant les démarches Plaine de l'Ourcq et du Parc des Hauteurs ;
- Encourager l'aménagement durable métropolitain en favorisant un urbanisme transitoire et de transition écologique ;
- Faire reconnaître l'enjeu métropolitain du territoire d'Est Ensemble et intégrer son projet urbain aux dynamiques du Grand Paris ;
- Renforcer le rôle d'Est Ensemble dans la contribution des travaux de la métropole du Grand Paris et notamment du SCOT dont le calendrier d'élaboration est concomitant avec celui du PLUi.

I-c. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD AU REGARD DES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Au-delà d'être un projet politique partagé, le PADD s'appuie sur un diagnostic technique réalisé à l'échelle d'Est Ensemble dans le cadre de l'élaboration du PLUi et prend en compte les évolutions récentes du territoire.

I EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

c. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.



Thématique : Populations Logements Equipements Densités

A. Populations, logements, Equipements, Densités	
Axe 1 : Est Ensemble : vers une ville renaturée et de qualité pour tous	
Les principales conclusions du diagnostic	Les orientations du PADD
→ Avec 412 972 habitants en 2015, le territoire d'Est Ensemble bénéficie d'une des plus fortes croissances du nombre de logements (+5,7% entre 2009 et 2015) → Le parc de logements se caractérise par une majorité de logements collectifs (81.5 % en 2015) et de logements de taille moyenne de 2 à 3 pièces (58 % en 2014). Le territoire comprend par ailleurs de nombreux Quartiers Politiques de la Ville (19) → Le territoire concentre une part importante de logements sociaux (de 51.7% à 25.5% selon les communes). → Avec une densité de population de 105 habitants à l'hectare, Est Ensemble est le territoire le plus dense de la Métropole en 2015. L'étude des densités révèle une emprise au sol plus importante à l'ouest du territoire, notamment au sein des communes limitrophes à Paris → 0,8 emploi pour un actif résidant à Est Ensemble Ainsi, Est Ensemble porte un projet visant à renforcer l'équilibre du développement habitat/emploi en optimisant les ressources foncières et en recherchant la mixité sociale et fonctionnelle.	Affirmer les mixités fonctionnelles et les diversités des formes d'habitat (diversités urbaine et de l'habitat, intégration urbaine et renouvellement urbain, mixité fonctionnelle et vie urbaine) → Diversité urbaine et de l'habitat • Diversifier les formes d'habitat • Avoir un regard qualitatif sur la forme urbaine • Envisager dans la mesure du possible, des formes urbaines compactes → Intégration urbaine et renouvellement urbain • Requalifier les quartiers inscrits dans les Programmes de Renouvellement Urbain • Renforcer les liaisons intercommunales et entre les quartiers • Conditionner le développement du territoire • Développer le maillage et équilibrer la répartition spatiale de l'offre en équipements → Mixité fonctionnelle et vie urbaine • Développer la mixité fonctionnelle • Renforcer et conforter les principaux axes et polarités de commerces • Permettre une réelle mixité logements-emplois

I EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

c. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.



Thématique : Populations Logements Equipements Densités

A. Populations, logements, Equipements, Densités	
Axe 2 : Est Ensemble : l'humain et le vivre ensemble au cœur du projet	
Les principales conclusions du diagnostic	Les orientations du PADD
→ Sur le territoire d'Est Ensemble en 2015, 9,6 % des habitants étaient en situation de mal logement contre 8,1 % à l'échelle de la Métropole → Le territoire est marqué par un important parc privé potentiellement indigne estimé entre 6 750 et 14 500 logements et constitué principalement d'immeubles de rapport d'avant-guerre, situés principalement dans les faubourgs → Par ailleurs, le territoire concentre une part importante de logements sociaux (de 51,7 % à 25,5 % selon les communes). → Le territoire d'Est Ensemble est caractérisé par sa jeunesse, puisque 27,5% de la population a moins de 20 ans. Est Ensemble se positionne ainsi comme le quatrième territoire le plus jeune de la Métropole. A l'inverse, le territoire dispose d'un taux de 65 ans ou plus de 11,8% contre 14,3% à l'échelle de la Métropole. → En termes d'équipements ,sur le territoire, sont dénombrés - 24 établissements administratifs - 207 installations sportives - 20 structures d'accès au droit - 214 écoles - 39 collèges et 17 lycées - 14 établissements d'enseignement supérieur - 18 bibliothèques et médiathèques - 7 cinémas - 78 structures d'accueil de la petite enfance - 17 établissements de santé court/moyen/long séjour et un taux de 6 médecins spécialistes pour 10 000 habitants (taux le plus faible de la métropole) Ainsi, Est Ensemble ambitionne de positionner les usagers au centre du développement urbain.	Répondre qualitativement aux besoins des populations et favoriser leurs mixités (qualité de l'habitat, mixité sociale et générationnelle, offre en équipements, commerces et services) → Qualité de l'habitat • Promouvoir une offre de logements adaptée • Fluidifier la mobilité résidentielle pour les habitants du territoire • Lutter contre l'habitat indigne et les logements insalubres • Lutter contre la précarité énergétique → Mixité sociale et générationnelle • Rééquilibrer, voire maintenir, en fonction du contexte local, la mixité sociale et générationnelle • Penser l'évolution du territoire • Développer prioritairement l'offre en logements sociaux en dehors des Quartiers « Politique de la Ville » → Offrir en équipements, commerces et services • Renforcer les commerces et services de proximité • Maintenir et renforcer les services à la population • Promouvoir la création d'équipements publics intégrés • Concevoir les projets en intégrant en amont les services urbains

I EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

c. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.



Thématique : Populations Logements Equipements Densités

A. Populations, logements, Equipements, Densités	
Axe 3 : Est Ensemble : l'héritage, la résilience et la transition écologique comme moteurs d'une évolution maîtrisée	
Les principales conclusions du diagnostic	Les orientations du PADD
→ A l'horizon 2030, les documents d'urbanisme doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et des espaces d'habitat. D'ici à 2030, pour respecter les orientations du SDRIF, il reste ainsi 7 800 logements à rendre possible dans les secteurs d'habitat, ce qui correspond à environ 600 logements par an. → De nombreux projets de transports structurants sont attendus dans les prochaines années, et jusqu'à l'horizon 2030. Parmi ces projets, le prolongement de la ligne 11 du métro, ainsi que celui du tramway T11 Express la réalisation de la ligne 15 Est du Grand Paris Express et le prolongement des lignes 1 et 9 du métro, ont une envergure métropolitaine. Sont aussi prévus des projets tout aussi structurants, tels que le prolongement du tramway T1, la création du TZen 3 et la réflexion pour la réalisation d'un transport par câble entre la Plaine de l'Ourcq et le Parc des Hauteurs. → Plusieurs projets sont en cours sur le territoire, dont 9 sites « Inventons la Métropole du Grand Paris ». D'autres secteurs stratégiques sont articulés à travers les trois territoires d'entraînement, les 19 Zones d'Aménagement Concerté, les projets de rénovation urbaine (QPV, NPNRU). Par ailleurs, 7 sites de projet intercommunaux et 11 sites de projet communaux sont identifiés sur le territoire d'Est Ensemble correspondant aux secteurs d'OAP. → A Est Ensemble, 11,8% des milieux semi-naturels existants en 2008 ont disparu au cours des 10 dernières années. Les espaces agricoles ont quant à eux, diminué de 10,5%. Ces espaces, correspondent, pour la plupart, à des espaces requalifiés ou à des espaces de délaissement économiques ou ferroviaires. L'objectif principal à traduire dans le PADD est donc de maîtriser le développement urbain et les sites de projet d'Est Ensemble pour permettre une évolution encadrée.	Maîtriser l'évolution du territoire (encadrement des mutations urbaines, localisation des polarités et équilibre du territoire, dimension humaine et diversité urbaine) → Encadrement des mutations urbaines : • Encadrer le développement urbain • Maîtriser le rythme de développement, la densification et les évolutions urbaines • Préserver certains tissus pavillonnaires • Garantir l'équilibre logements/activités → Localisation des polarités et équilibre du territoire : • Intensifier le développement urbain à proximité des transports structurants • Articuler les projets urbains avec les centralités existantes • Définir une organisation spatiale équilibrée • Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles → Dimension humaine et diversité urbaine : • Garantir le développement d'une ville à taille humaine pour tous • Renforcer les richesses des différents quartiers



Thématique : Economie et emplois

B. Economie et emplois	
Axe 1 : Est Ensemble : vers une ville renaturée et de qualité pour tous	
Les principales conclusions du diagnostic	Les orientations du PADD
→ Sur le territoire d'Est Ensemble, le nombre d'emploi était de 160 572 en 2014. Le nombre d'emploi a progressé de +3,3% entre 2009 et 2014. Le taux d'emploi sur le territoire était de 0,79 en 2015. Le territoire est majoritairement couvert par des petites et très petites entreprises (99% des entreprises du territoire). Les établissements sans salarié représentaient 74% des établissements en 2015. → Sur les 42 763 établissements actifs en 2015, le territoire d'Est Ensemble comptait 461 établissements de 50 salariés ou plus représentant 1% des établissements. Au 31 décembre 2015, sur les 33 510 entreprises du territoire, le secteur des commerces, transports, hébergement et restauration, était le premier secteur d'activité. → De nombreux projets de transports structurants sont attendus dans les prochaines années, et jusqu'à l'horizon 2030. Parmi ces projets, le prolongement de la ligne 11 du métro, ainsi que celui du tramway T11 Express la réalisation de la ligne 15 Est du Grand Paris Express et le prolongement des lignes 1 et 9 du métro, ont une envergure métropolitaine. Sont aussi prévus des projets tout aussi structurants, tels que le prolongement du tramway T1, la création du TZen 3 et la réflexion pour la réalisation d'un transport par câble entre la Plaine de l'Ourcq et le Parc des Hauteurs. A Est Ensemble 55,5 % des actifs utilisent les transports en commun pour aller travailler. 67% des déplacements internes au territoire d'Est Ensemble s'effectuent en marchant. Ce moyen de déplacement est favorisé pour les déplacements de proximité, internes au territoire. → Sur Est Ensemble, 55 kg de marchandises par habitant sont déplacés par jour. Les mouvements hebdomadaires les plus denses sont concentrés sur la frange ouest du territoire. Ainsi, à Est Ensemble, l'objectif est de préserver, renforcer, requalifier et diversifier le développement et l'identité économique du territoire.	Cultiver une identité économique équilibrée et diversifiée (rééquilibrage économique, attractivité du territoire, territoire de fabriques et besoins induits) <i>p.17</i> → Rééquilibrage économique • Mettre en place des conditions de développement économique • Rééquilibrer l'activité économique au sein du territoire • Renforcer les polarités tertiaires → Attractivité du territoire : • Maintenir et conforter la dimension économique des principaux quartiers • Préserver et revaloriser les espaces existants à vocation exclusivement économique • Renforcer les qualités urbaines et environnementales des espaces accueillant des activités économiques • Favoriser le développement des communications numériques • Veiller à l'équilibre habitat/emploi • Renforcer et développer les polarités économiques et commerciales • Favoriser l'émergence de la filière « tourisme » → Territoire de fabriques et besoins induits • Assurer la place de l'économie • Inciter l'installation d'entreprises • Intégrer la logistique urbaine et prévoir des espaces publics adaptés

I EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

c. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.



Thématique : Economie et emplois

B. Economie et emplois	
Axe 2 : Est Ensemble : l'humain et le vivre ensemble au cœur du projet	
Les principales conclusions du diagnostic	Les orientations du PADD
→ En 2014, sur le territoire d'Est Ensemble, 38,7% de la population de 15 ans ou plus était titulaire au mieux du brevet des collèges contre 26,1% à l'échelle métropolitaine. Ce taux a augmenté de 3% entre 2009 et 2014. → A l'inverse, le taux de diplômés de l'enseignement supérieur est faible en 2014 : 28,5% contre 44,6% à l'échelle de la métropole. 14 établissements d'enseignement supérieur sont présents sur le territoire en 2015. Les territoires des Lilas, du Pré-Saint-Gervais, de Romainville et de Noisy-le-Sec n'en disposent pas. → Le territoire dispose par ailleurs d'un taux de chômage relativement important, puisqu'Est Ensemble dispose du troisième taux de chômage le plus important avec 19,4% en 2015. Est Ensemble dispose d'un taux de chômage important et d'une population jeune mais faiblement diplômée, nécessitant ainsi le développement de la formation afin de faciliter l'interaction formation-emploi.	Rapprocher la formation et l'emploi (offre de formation, développement de l'emploi et accompagnement des entreprises) → Offre de formation • Favoriser l'accès des habitants à la formation • Affirmer le positionnement du territoire • Accompagner les habitants par la formation de base • Lutter contre la fracture numérique • Développer l'accès aux dispositifs d'aide et d'accompagnement vers l'emploi pour les demandeurs d'emploi • Développer l'accès aux droits des publics du territoire → Développement de l'emploi et accompagnement des entreprises • Attirer les entreprises • Renforcer l'initiative locale des populations et des entrepreneurs • Améliorer l'accueil des entreprises sur le territoire • Conforter le tissu des PME/PMI • Améliorer et favoriser la mobilité résidentielle des entreprises du territoire

I EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

c. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.



Thématique : Economie et emplois

B. Economie et emplois	
Axe 3 : Est Ensemble : l'héritage, la résilience et la transition écologique comme moteurs d'une évolution maîtrisée	
Les principales conclusions du diagnostic	Les orientations du PADD
→ Le canal de l'Ourcq se structure autour de deux unités paysagères : la Plaine de France marquée par la présence du canal de l'Ourcq et des voies ferrées et l'unité paysagère de Saint-Denis, fortement industrialisée, lieu de promenade et de déplacements doux. → Le canal de l'Ourcq, long de 130 km cumule un trafic annuel de 500 000 tonnes représentant 3,4% du trafic francilien. La voie d'eau offre de nouvelles possibilités de pénétrer la zone urbaine dense, de plus en plus congestionnée et constitue une opportunité pour développer le trafic fluvial. → Par ailleurs, 3 espaces multimodaux constituent des alternatives au tout routier en matière de transport de marchandise, il s'agit notamment du chantier de transports à Noisy-le-Sec, de la zone ferroviaire de Pantin et du port de Bobigny. De la même manière, plusieurs sites (identifiés notamment par le SDRIF) peuvent être considérés comme des sites multimodaux d'enjeu métropolitain. C'est en particulier le cas des ports de Pantin ou de Bondy, situés le long du canal de l'Ourcq. Le développement de l'innovation sur le territoire est un enjeu majeur afin de créer de l'emploi, mieux accompagner la professionnalisation des populations, développer des capacités d'accueil de qualité pour les entreprises et promouvoir un développement plus durable et inclusif.	Favoriser et initier l'innovation et l'expérimentation sur le territoire (innovation économique, innovation écologique, innovation et développement de la logistique urbaine) → Innovation économique • Renforcer les activités innovantes • Promouvoir la création d'espaces collaboratifs et de lieux innovants d'accueil et de création des entreprises • Structurer la dynamique artistique et culturelle • Intégrer les nouvelles façons de travailler dans la conception des espaces économiques → Innovation écologique : • Développer l'économie circulaire • Développer des lieux pour l'implantation de nouvelles activités dans les champs de la transition écologique • Limiter l'impact environnement de la construction → Innovation et développement de la logistique urbaine : • Encourager les nouveaux modes de consommation • Développer des infrastructures logistiques innovantes appuyées sur le canal et les infrastructures ferrées et de transports collectifs et organiser le transport de marchandises

I EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

c. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.



Thématique : Environnement, Santé, Energie

C. Environnement, Santé, Energie	
Axe 1 : Est Ensemble : vers une ville renaturée et de qualité pour tous	
Les principales conclusions du diagnostic	Les orientations du PADD
→ Le territoire d'Est Ensemble dispose du plus faible ratio d'espace vert public par habitant mais dispose pour autant d'un potentiel réel pouvant être aménagé dans le cadre notamment du Parc des Hauteurs. → D'après la synthèse des données de l'Office Départementale de la Biodiversité Urbaine de Seine-Saint-Denis (ODBU), le territoire compte 1 142 espèces floristiques et faunistiques. Le plus grand nombre d'espèces recensées se trouve au sud du territoire dans les communes de Montreuil et Bagnolet. → Les orientations du Schéma de la trame verte et bleue sont ; la préservation des habitats, l'amélioration des éléments fragmentant, la préservation ou la restauration des corridors écologiques , le développement d'une méthode d'expertise des « enveloppes de zone humides », mettre en place des programmes de gestion écologiques des espaces à caractère naturel du territoire, assurer la disponibilité, l'accessibilité et la proximité des espaces de nature aux habitants. Un enjeu majeur du territoire est de permettre de préserver, développer la biodiversité afin de notamment réduire la carence en espaces verts du territoire.	Intégrer la nature en ville et la biodiversité dans la conception urbaine et l'aménagement pour renforcer la résilience du territoire (renaturation et place de l'eau en milieu urbain, place de la biodiversité en ville, continuités écologiques) → Renaturation et place de l'eau en milieu urbain • Renaturer la ville sur l'ensemble du territoire • Requalifier les espaces publics • Réduire la carence en espaces verts du territoire • Inverser la tendance historique → Place de la biodiversité en ville • Préserver, améliorer et valoriser les réservoirs de biodiversité majeurs • Faire du développement de la biodiversité un des objectifs dans la conception des nouveaux projets • Créer et préserver les espaces verts • Préserver et restaurer les milieux humides → Continuités écologiques : • Préserver, restaurer et rendre visible les continuités écologiques • Maintenir et renforcer les habitats faunistiques et les continuités écologiques

c. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.



Thématique : Environnement, Santé, Energie

C. Environnement, Santé, Energie	
Axe 2 : Est Ensemble : l'humain et le vivre ensemble au cœur du projet	
Les principales conclusions du diagnostic	Les orientations du PADD
→ Le territoire d'Est Ensemble dispose du plus faible ratio d'espace vert public par habitant mais dispose pour autant d'un potentiel réel pouvant être aménagé dans le cadre notamment du Parc des Hauteurs afin de lutter contre les îlots de chaleur. → Les communes soumises à un risque plus élevé de remontées de nappes sont Montreuil, Bagnolet, Pantin, Bobigny et Bondy. → Une pollution sonore importante est présente autour des grands axes routiers notamment aux abords de l'A1, A3, de l'ex RN3, de l'A86, A103 de l'A186, de l'ex N2 et ex N302, de la D115 et de la D27. → Les déplacements constituent le poste de consommation d'énergie le plus important du territoire en Gwh annuel sur le territoire d'Est Ensemble. → Un risque d'inondation par ruissellement dû à l'imperméabilisation des sols, à la présence de fortes pentes et au manque d'exutoire ne permettant pas l'évacuation naturelle des eaux pluviales. → Un important risque d'inondation par remontée de nappe est présent dans les communes de Montreuil, Bagnolet, Pantin, Bobigny et Bondy → Un risque de mouvements de terrain par retrait et gonflement d'argiles est présent sur tout le territoire avec un risque plus élevé dans le centre et le sud-est du territoire.	Agir pour un environnement vecteur de santé publique (amélioration du bien-être, lutte contre les nuisances et pollutions, prise en compte des risques) → Amélioration du bien-être : • Développer une ville qui favorise le bien-être des habitants et des usagers et les pratiques sportives et culturelles • Limiter l'élévation de la température urbaine et lutter contre les îlots de chaleurs • Développer le maillage d'espaces verts de détente, de loisirs et de sport propres à améliorer le cadre de vie → Lutte contre les nuisances et pollutions : • Ménager des zones de calme et lutter contre les nuisances sonores et visuelles • Limiter les rejets de gaz à effet de serre en ville • Promouvoir l'usage des véhicules à faible nuisance écologique et sonore • Lutter contre la pollution des eaux et préserver la ressource en eau → Prise en compte des risques : • Construire en tenant compte du risque d'inondation • S'adapter au contexte géologique et aux risques de mouvements de terrain existants • Repenser l'aménagement aux abords des grandes infrastructures

c. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.



Thématique : Environnement, Santé, Energie

C. Environnement, Santé, Energie

Axe 3 : Est Ensemble : l'héritage, la résilience et la transition écologique comme moteurs d'une évolution maîtrisée

Les principales conclusions du diagnostic	Les orientations du PADD
→ Le Plan Climat Air Energie Territorial, est un outil qui a vocation, à l'échelle locale à diminuer les émissions de gaz à effet de serre. Il a été adopté le 15 décembre 2015 en conseil communautaire et s'articule autour de 8 orientations : • Faire face aux défis du changement climatique • Favoriser le déplacement moins polluant • Lutter contre la précarité et la dépendance énergétique • Soutenir la croissance verte et l'économie circulaire • Développer les énergies renouvelables et locales • Rendre les citoyens acteurs de la transition énergétique de leur territoire • Rendre exemplaire l'administration d'Est Ensemble • Engager et coordonner la politique de transition énergétique du territoire → Les zones humides remplissent de multiples fonctions d'ordre écologique. Par leur richesse en habitats et en espèces, leur rôle d'infrastructure naturelle, ainsi que leur place comme support d'activités et cadre paysager, les zones humides constituent des espaces à forts enjeux écologique, économique et social. Cela appelle donc à : Préserver physiquement les zones humides (éviter l'urbanisation sur leur emprise) ; rappelons qu'en vertu de l'application du SDAGE Seine Normandie, la destruction d'une zone humide doit faire l'objet de mesures compensatoires. Appliquer des modalités d'aménagement qui ne portent pas atteinte à leur bon fonctionnement (préservation liens hydrauliques alimentant la zone humide et gestion de ses abords, gestion des eaux résiduaires urbaines et pluviales, maîtrise des pollutions diffuses, etc.). Le territoire du PLUi est identifié en classe 3 et classe 5. Les zones humides de forte probabilité se concentrent le long du Canal de l'Ourcq. La résilience du territoire est une priorité pour Est Ensemble afin de réduire son empreinte carbone et contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air pour mener une transition écologique et énergétique.	Rendre le territoire résilient face au dérèglement climatique (transition énergétique et lutte contre le dérèglement climatique, prise en compte et adaptation au dérèglement climatique) → Transition énergétique et lutte contre le dérèglement climatique • Inscrire le territoire dans la nécessaire trajectoire de transition énergétique et de lutte contre le dérèglement climatique • Développer la sobriété énergétique au sein des bâtiments (isolation et usages) et améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments existants et lutter contre la précarité énergétique des habitants • Mettre en place une politique d'approvisionnement énergétique • Développer l'exemplarité des bâtiments publics • Viser, pour chaque nouvelle construction sur le territoire, et dans la mesure du possible pour chaque réhabilitation, une ambition et des objectifs en terme de performances environnementales → Prise en compte et adaptation au dérèglement climatique : • Recréer un réseau fonctionnel de milieux humides • Favoriser la création d'îlots de fraîcheur dans la conception des bâtiments • Valoriser l'existence de toitures terrasses sur les bâtiments

c. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.



Thématique : Mobilités et coupures urbaines

C. Mobilités et coupures urbaines	
Axe 1 : Est Ensemble : vers une ville renaturée et de qualité pour tous	
Les principales conclusions du diagnostic	Les orientations du PADD
→ La desserte du territoire par les transports lourds est actuellement articulée autour de la ligne de RER E, de 5 lignes de métro (lignes 3, 5, 7, 9 et 11) et de trois lignes de tramway (T1, T3b et T4). Les transports sont majoritairement présents sur la frange ouest du territoire. → En 2016, seulement 37,2% de la population du territoire résidait à moins de 500m d'un métro ou d'un tramway et à moins de 1 000 mètres d'un RER ou d'un train (ce taux est de 60% à l'échelle de la MGP). → Le taux d'utilisation des transports en commun pour se rendre au travail est de 56% ce qui est le deuxième plus fort taux de la métropole. → De nombreux projets de transports structurants sont attendus dans les prochaines années, et jusqu'à l'horizon 2030. Parmi ces projets, le prolongement de la ligne 11 du métro, ainsi que celui du tramway T11 Express la réalisation de la ligne 15 Est du Grand Paris Express et le prolongement des lignes 1 et 9 du métro, ont une envergure métropolitaine. Sont aussi prévus des projets tout aussi structurants, tels que le prolongement du tramway T1, la création du TZen 3 et la réflexion pour la réalisation d'un transport par câble entre la Plaine de l'Ourcq et le Parc des Hauteurs. → Sur Est Ensemble, 55 kg de marchandises par habitant sont déplacés par jour. Les mouvements hebdomadaires les plus denses sont concentrés sur la frange ouest du territoire. Le territoire d'Est Ensemble est fortement marqué par le réseau routier, la desserte en transports collectifs est aujourd'hui une condition prioritaire du développement d'Est Ensemble. Ainsi le renforcement de l'offre de transport existante et l'accompagnement de l'arrivée de nouvelles lignes de transports constitue un enjeu crucial pour l'avenir du territoire.	Favoriser à court et moyen termes l'amélioration et la création de transports collectifs (développement des transports collectifs, renforcement de l'offre existante, conditions à l'évolution urbaine) → Développer des transports collectifs • Développer des transports collectifs structurants • Adapter les gares et stations existantes • Développer les axes nord/sud en transports collectifs • Renforcer le maillage des transports collectifs secondaires → Renforcement de l'offre existante • Soutenir l'amélioration de l'offre de transports collectifs existantes • Améliorer l'accès aux transports collectifs structurants → Conditions à l'évolution urbaine • Articuler et coordonner les mutations du territoire avec l'arrivée des transports structurants • Prendre en compte les problématiques de la logistique urbaine de proximité • Maîtriser la pression foncière

I EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

c. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.



Thématique : Mobilités et coupures urbaines

C. Mobilités et coupures urbaines	
Axe 2 : Est Ensemble : l'humain et le vivre ensemble au cœur du projet	
Les principales conclusions du diagnostic	Les orientations du PADD
→ Le territoire est traversé par 5 radiales ; l'A3, l'A86, l'Ex-RN2, l'Ex RN-3 et l'Ex RN302. Deux autres axes structurent le réseau viaire ; la D115 et la D117 → La desserte du territoire par les transports lourds est actuellement articulée autour de la ligne de RER E, de 5 lignes de métro (lignes 3, 5, 7, 9 et 11) et de trois lignes de tramway (T1, T3b et T4). Les transports sont majoritairement présents sur la frange ouest du territoire. → En 2016, seulement 37,2% de la population du territoire résidait à moins de 500m d'un métro ou d'un tramway et à moins de 1 000 mètres d'un RER ou d'un train (ce taux est de 60% à l'échelle de la MGP). → Le taux d'utilisation des transports en commun pour se rendre au travail est de 56% ce qui est le deuxième plus fort taux de la métropole. → De nombreux projets de transports structurants sont attendus dans les prochaines années, et jusqu'à l'horizon 2030. Parmi ces projets, le prolongement de la ligne 11 du métro, ainsi que celui du tramway T11 Express la réalisation de la ligne 15 Est du Grand Paris Express et le prolongement des lignes 1 et 9 du métro, ont une envergure métropolitaine. Sont aussi prévus des projets tout aussi structurants, tels que le prolongement du tramway T1, la création du TZen 3 et la réflexion pour la réalisation d'un transport par câble entre la Plaine de l'Ourcq et le Parc des Hauteurs. → Pour se rendre ou quitter le territoire, l'utilisation des transports en commun est importante puisque cela représente 44,7%, contre 44,6% en voiture, 6,8% à pied et 3,9% à vélo. A l'inverse, les déplacements au sein d'Est Ensemble sont représentés à 66,9% par la marche à pied. → Près de 11 000 places de stationnement en parking sont concentrées dans les centres-villes communaux et en limite de Paris. Près de 67 000 places de stationnement sont localisées en voirie. → Des normes plancher sont fixées par le PDUIF pour le stationnement automobile et vélo. → Depuis mai 2014, 14 nouvelles stations du système de vélo en libre-service Vélib' ont été créées pour atteindre 58 stations sur 6 communes. Sur le territoire, de nombreux projets de transport et d'aménagement vont modifier le territoire au cours des prochaines années. Est Ensemble souhaite également contribuer à améliorer l'offre de transport de proximité pour permettre une meilleure desserte des quartiers isolés et une accessibilité accrue vers les modes de transports lourds à travers un renforcement des modes actifs ou des déplacements innovants.	Développer et diversifier les moyens de se déplacer (mobilités apaisées, mobilités actives, mobilités diverses) → Mobilités apaisées : • Rééquilibrer la répartition des modes de déplacement sur l'espace public et le partage de celui-ci, améliorer la cohabitation des différents modes pour faciliter les modes alternatifs à la voiture, pacifier et sécuriser les circulations • Renforcer l'utilisation des transports collectifs et diversifier les publics utilisateurs • Renforcer, adapter et diversifier l'offre de stationnement • Mettre les obligations de réalisation de places de stationnement → Mobilités actives • Mettre en place toutes les conditions pour permettre un véritable développement de la pratique du vélo • Penser prioritairement l'espace public de manière qualitative et confortable pour les piétons • Améliorer la qualité de déplacement et d'accessibilité aux équipements → Mobilités diverses : • Développer une stratégie spécifique et encourager les nouvelles mobilités • Faciliter le développement du covoiturage • Améliorer la gestion du stationnement • Favoriser le développement des nouveaux modes de transports collectifs

I EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

c. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.



Thématique : Mobilités et coupures urbaines

C. Mobilités et coupures urbaines	
Axe 3 : Est Ensemble : l'héritage, la résilience et la transition écologique comme moteurs d'une évolution maîtrisée	
Les principales conclusions du diagnostic	Les orientations du PADD
→ La desserte du territoire par les transports lourds est actuellement articulée autour de la ligne de RER E, de 5 lignes de métro (lignes 3, 5, 7, 9 et 11) et de trois lignes de tramway (T1, T3b et T4). Les transports sont majoritairement présents sur la frange ouest du territoire. → En 2016, seulement 37,2% de la population du territoire résidait à moins de 500 mètres d'un métro ou d'un tramway et à moins de 1 000 mètres d'un RER ou d'un train (ce taux est de 60% à l'échelle de la MGP) → Le taux d'utilisation des transports en commun pour se rendre au travail est de 56% ce qui est le deuxième plus fort taux de la métropole → De nombreux projets de transports structurants sont attendus dans les prochaines années, et jusqu'à l'horizon 2030. Parmi ces projets, le prolongement de la ligne 11 du métro, ainsi que celui du tramway T11 Express la réalisation de la ligne 15 Est du Grand Paris Express et le prolongement des lignes 1 et 9 du métro, ont une envergure métropolitaine. Sont aussi prévus des projets tout aussi structurants, tels que le prolongement du tramway T1, la création du TZen 3 et la réflexion pour la réalisation d'un transport par câble entre la Plaine de l'Ourcq et le Parc des Hauteurs. Pour se rendre ou quitter le territoire, l'utilisation des transports en commun est importante puisque cela représente 44,7 % pour 44,6 % en voiture, 6,8 % à pied et 3,9 % à vélo. A l'inverse, les déplacements au sein d'Est Ensemble sont représentés à 66,9 % par la marche à pied → En raison de l'histoire de ce territoire et des fortes coupures liées à la présence du périphérique et des autoroutes (A3 et A86) et anciennes routes nationales (ex-RN2 et ex-RN3), la dynamique de mutation doit être mise en oeuvre par des projets urbains alliant requalification des infrastructures de transport routier, amélioration de la qualité des espaces publics et création/rénovation des liaisons → Les entrées routières et ferroviaires du territoire sont parfois peu qualitatives et nécessitent une requalification Sur le territoire, plusieurs dysfonctionnements urbains sont dus à des coupures urbaine provoquant l'enclavement de certains espaces. Par ailleurs la dégradation et l'absence de lisibilité de certains espaces rendent nécessaire une requalification afin de permettre une meilleure interconnexion territoriale.	Réduire l'impact des coupures urbaines et améliorer les espaces déqualifiés du territoire (liens et franchissements, bassin de vie, franges et entrées du territoire) → Liens et franchissements • Atténuer les coupures naturelles ou d'infrastructures de transport • Mieux articuler les projets urbains des villes • Développer les axes nord-sud et est-ouest en modes actifs et en transports collectifs, dans une logique de réseau et en lien avec les territoires environnants → Bassin de vie • Affirmer le bassin de vie « Est Ensemble » • Faciliter les déplacements vers les pôles • Améliorer les liaisons interquartiers sur l'ensemble du territoire et avec les territoires limitrophes → Franges et entrées du territoire • Améliorer significativement le traitement et la cohérence des secteurs • Requalifier qualitativement, tant au niveau fonctionnel qu'esthétique, les différents types d'entrées et d'accès au territoire

I EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

c. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.



Thématique : Paysage Patrimoine Citoyenneté

D. Paysages, Patrimoine, Citoyenneté	
Axe 1 : Est Ensemble : vers une ville renaturée et de qualité pour tous	
Les principales conclusions du diagnostic	Les orientations du PADD
→ Le territoire dispose d'une diversité patrimoniale des tissus urbains et notamment de ; maisons de maître, d'immeubles de rapport, de bâti de faubourg, de maisons ouvrières, de patrimoine industriel, de patrimoine paysager, de patrimoine contemporain, d'équipements remarquables, de Forts et d'autres éléments ponctuels remarquables, etc. → Trois grandes entités paysagères sont présentes sur le territoire ; la butte de Romainville, la plaine de France et l'unité paysagère de Saint-Denis → La collecte des déchets s'organise selon 3 unités géographiques : l'unité Nord (Bobigny, Pantin, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas), l'unité Centre Est (Romainville, Noisy-le-Sec, Bondy) et l'unité sud (Bagnolet, Montreuil)	Valoriser et développer les qualités architecturales paysagères et urbaines dans les projets (qualité architecturale, paysagère et urbaine, qualité architecturale et environnementale, qualité du grand paysage) → Qualité architecturale, paysagère et urbaine : • Construire le patrimoine de demain • Développer des espaces de respiration urbaine • Améliorer qualitativement l'espace public et son interface avec l'espace privé → Qualité architecturale et environnementale : • Inciter la qualité architecturale et la prise en compte de l'environnement • Eviter l'uniformisation architecturale de l'Ile-de-France • Favoriser la réversibilité et la modularité des bâtiments • Faciliter la bonne gestion des déchets → Qualité du grand paysage : • Préserver les différentes entités paysagères • Maintenir les cônes de vues

c. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.



Thématique : Paysage Patrimoine Citoyenneté

D. Paysages, Patrimoine, Citoyenneté	
Axe 3 : Est Ensemble : l'héritage, la résilience et la transition écologique comme moteurs d'une évolution maîtrisée	
Les principales conclusions du diagnostic	Les orientations du PADD
→ Sur le territoire d'Est Ensemble, trois sites inscrits sont présents (Domaine de Montreuil, Cité-jardin, Ancien domaine de Tillemont) et un site classé (Les murs à pêches) → Par ailleurs, le territoire dispose d'une diversité patrimoniale des tissus urbains et notamment de maisons de maître, d'immeubles de rapport, de bâti de faubourg, de maisons ouvrières, de patrimoine industriel, de patrimoine paysager, de patrimoine contemporain, d'équipements remarquables, de Forts d'autres éléments ponctuels remarquables, etc. → Des espaces verts sont présents sur le territoire : parc de la Bergère, nord de la butte de Romainville, parc des Beaumonts, les murs à pêches, etc. → Trois grandes entités paysagères sont présentes sur le territoire ; la butte de Romainville, la plaine de France et l'unité paysagère de Saint-Denis → Le Parc Des Hauteurs, s'étend de Paris à Rosny et constitue un ensemble paysager unique à l'échelle régionale. Jalonné d'espaces de nature ou de loisirs, ce site à enjeux est vecteur d'identité et de qualité de vie à Est Ensemble autour de ce patrimoine géographique. Le projet du Parc Des Hauteurs, est une stratégie innovante de mise en valeur en synergie d'espaces existants déjà afin de constituer à terme un archipel unique de 300 hectares d'espaces verts publics. Projet métropolitain par son échelle géographique et ses ambitions paysagères, urbaines et écologiques, c'est aussi un moteur de la régénération urbaine d'Est Ensemble, en complémentarité des extensions du métro M11 et du Tramway T1. C'est enfin un levier de développement local et de maillage des équipements de quartier. Par ce projet, la tendance historique au grignotage des espaces verts dans l'Est parisien est inversée pour permettre le développement d'îlots de fraîcheur dont tous les habitants et les usagers environnants auront besoin dans les décennies à venir Est Ensemble a l'ambition de protéger et valoriser les éléments patrimoniaux du territoire, marqueurs historiques et vecteurs de qualité de vie.	Valoriser le patrimoine existant et l'histoire du territoire (marqueurs historiques, patrimoine évolutif) → Marqueurs historiques - Affirmer les principaux héritages urbains et environnementaux comme les marques du territoire - Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine vert et bâti - Valoriser et rendre visible les dimensions historique, patrimoniale, touristique et culturelle du territoire - Prendre en compte et valoriser si possible les vestiges archéologiques présents sur le territoire → Patrimoine évolutif : - Trouver un équilibre entre préservation et mutation du patrimoine vernaculaire - Faire du Parc des Hauteurs, succession d'espaces verts d'envergure, un espace structurant du territoire - Protéger le patrimoine ancien de qualité et les ensembles urbains remarquables et valoriser le patrimoine naturel - Conserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel, identité du territoire - Renforcer la préoccupation patrimoniale dans la conception urbaine et favoriser les projets qui conservent les bâtiments remarquables - Renforcer le partenariat avec l'Architecte des Bâtiments de France pour valoriser le patrimoine existant et sa bonne intégration dans les projets

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE

II. Explication des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération du Conseil de Territoire en date du 4 février 2020



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

II-a. Présentation des typologies d'OAP

II EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP

a. Présentation des typologies d'OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation d'Est Ensemble s'articulent selon une logique d'échelle territoriale vers le local.

Les OAP thématiques viennent préciser les orientations du PADD à l'échelle du territoire d'Est Ensemble sur une thématique précise. Les OAP Territoires fixent des orientations thématiques à l'échelle des 3 « territoires d'entraînement », et les OAP sectorielles précisent des orientations opérationnelles et programmatiques à l'échelle soit communale, soit intercommunale.

Les orientations d'aménagement et de programmation se déclinent en 3 types afin de répondre à des enjeux précis :

- **Les OAP Thématiques**

Elles ont pour objectif de détailler les moyens de mise en œuvre des objectifs du PADD et de rendre prescriptif certains éléments des politiques publiques sectorielles et thématiques, en les spatialisant et en prenant en compte les différents contextes locaux sur Est Ensemble.

Ainsi, chacune des 5 grandes thématiques abordées dans le PADD a été précisée à travers 5 OAP thématiques. Afin de répondre à la diversité des enjeux propres à chaque thématique, 9 sujets thématiques ont été traités :



Thématique : Habitat

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

Sujet 2 : Qualité de l'habitat



Thématique : Economie et commerces

Sujet 1 : Dynamique des espaces économiques

Sujet 2 : Organisation de l'armature commerciale



Thématique : Environnement

Sujet 1 : Biodiversité, nature et eau en ville

Sujet 2 : Santé, risques et nuisances

Sujet 3 : Energie et climat



Thématique : Mobilités

Sujet : Liaisons et mobilités actives



Thématique : Patrimoine et paysages

Sujet 1 : Protection et valorisation du patrimoine

Sujet 2 : Prise en compte et mise en valeur des paysages

Une OAP « introductive » fixant le cadre général du développement du territoire d'Est Ensemble à l'horizon du PLUi vient compléter et articuler ces 9 sujets. Ainsi, l'Orientations d'Aménagement et de Programmation "**Organisation urbaine, grands projets et temporalités**" vise à identifier l'ensemble des projets de transport collectif 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.

II EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP

a. Présentation des typologies d'OAP

- Les OAP Territoires

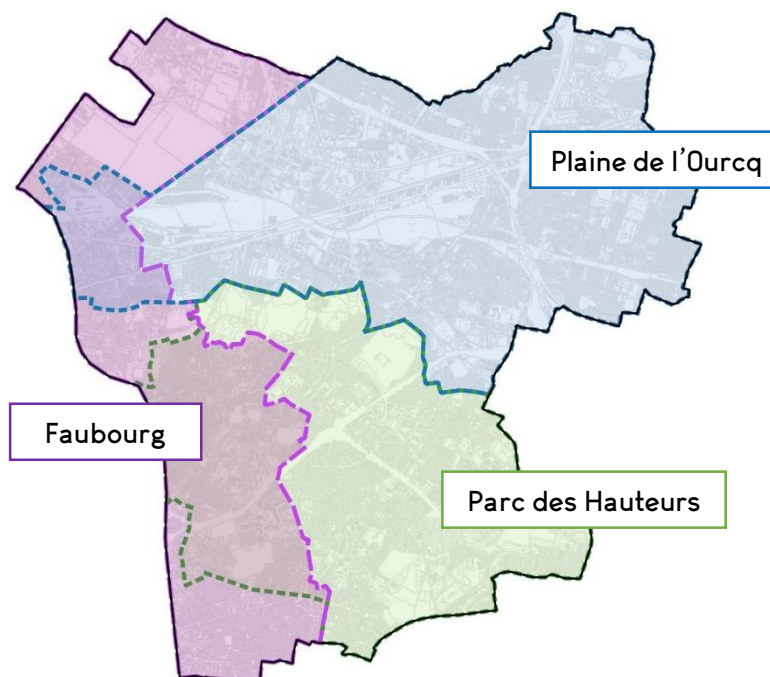
Au-delà de venir préciser et compléter les orientations du PADD et de les rendre opposables, elles permettent d'avoir une échelle intermédiaire entre le PADD à l'échelle d'Est Ensemble et les OAP sectorielles à l'échelle de zooms opérationnels. L'articulation entre les projets sectoriels et les grandes continuités du territoire (projets de transports, continuités écologiques...) est ainsi garantie à travers ce type d'OAP.

Est Ensemble est composé de 3 « territoires d'entraînement », issus de sa géographie et de l'histoire de son développement :

La Plaine de l'Ourcq, structurée autour de son canal, à la fois patrimoine paysager singulier et lieu de promenade, constitue une entité exceptionnelle à l'échelle du Grand Paris. Marquée par ses grandes infrastructures routières et ferrées, ses activités économiques, son histoire industrielle et son héritage patrimonial, elle connaît depuis plusieurs années une dynamique de projets parmi les plus fortes au niveau de la Métropole et cela va s'amplifier encore dans les années à venir. Le canal à grand gabarit traversant le territoire est aussi une ressource de transport fret et passagers à réinvestir. L'enjeu, sur ce territoire du canal de l'Ourcq, est de réussir à articuler les différentes caractéristiques dans le cadre des projets (transport fluvial, renaturation des berges, ensemble paysager...).

Le Faubourg, territoire de première couronne de l'agglomération parisienne allant de Pantin à Montreuil, se caractérise par un tissu d'habitat collectif avec une forte mixité sociale et fonctionnelle et fait l'objet de changements au niveau urbain et social. Il s'est historiquement construit sur une relation ambivalente avec Paris, entre proximité et rupture urbaine, par la présence des fortifications puis du périphérique. L'activité économique, à dominante artisanale et de services, est très imbriquée dans le tissu urbain. En raison de l'histoire parfois très ancienne de l'urbanisation de ce territoire et des fortes coupures liées à la présence du périphérique et de ses portes en limite Ouest, la dynamique de mutation de la proche couronne en cours sur ce secteur doit être mise en œuvre par des projets urbains alliant la requalification des infrastructures de transport routier et l'amélioration de la qualité des espaces publics, le renouvellement urbain et la résorption de l'habitat indigne, ainsi que le maintien du rôle économique de ce territoire, en lien avec Paris.

Le Parc des Hauteurs, correspond au secteur géographique du Plateau de Romainville et ses corniches. Constitué d'un tissu urbain mixte, il se caractérise par un chapelet d'espaces verts remarquables en rebord de plateau à valoriser et des vues à 360 ° sur la métropole. Lieu d'urbanisation plus tardive, l'arrivée de transports urbains structurants comme les extensions de la Ligne 11 du métro et du tramway T1 sont aujourd'hui l'occasion de mailler plus harmonieusement ce territoire pour partie enclavé, et de proposer un modèle de développement améliorant le cadre de vie quotidien et renouant avec le grand paysage et la nature en ville.



II EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP

a. Présentation des typologies d'OAP

- **Les OAP sectorielles**

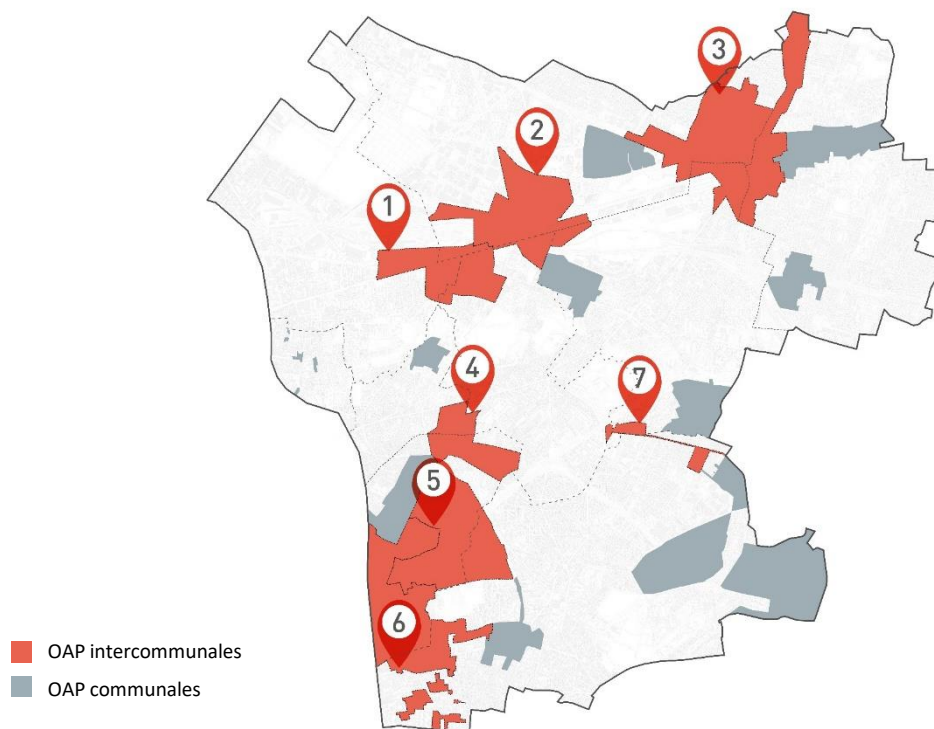
Il s'agit des orientations d'aménagement et de programmation dont l'échelle est la plus fine. Elles viennent traduire les orientations du PADD et décliner localement les orientations des OAP thématiques et Territoires.

Les OAP sectorielles visent à encadrer les projets, plus ou moins fortement en fonction de la maîtrise sur le secteur et de manière adaptée en fonction de leur niveau de maturation, sur des périmètres qui peuvent être sur une commune ou à l'intersection de plusieurs communes.

Elles ont ainsi pour rôle de fixer le parti d'aménagement sur un secteur précis et de venir compléter les dispositions réglementaires en spatialisant ou en définissant des modalités de mise en œuvre de certaines règles.

On retrouve des OAP portant sur des secteurs de reconversion, de renouvellement urbain, de revalorisation des cœurs de ville, d'aménagement autour des gares, de requalification urbaine et d'espace public, etc.

Elles sont composées de **7 OAP sectorielles intercommunales** :



1. Raymond Queneau
Pantin/Romainville/Bobigny

2. La Folie
Bobigny/Noisy-le-Sec/Romainville

3. Pont de Bondy
Bondy/Bobigny/Noisy-le-Sec

4. Serge Gainsbourg
Les Lilas/Bagnolet

5. Noue Malassis
Montreuil/Bagnolet

6. Faubourg-Fraternité-Coutures
Montreuil/Bagnolet

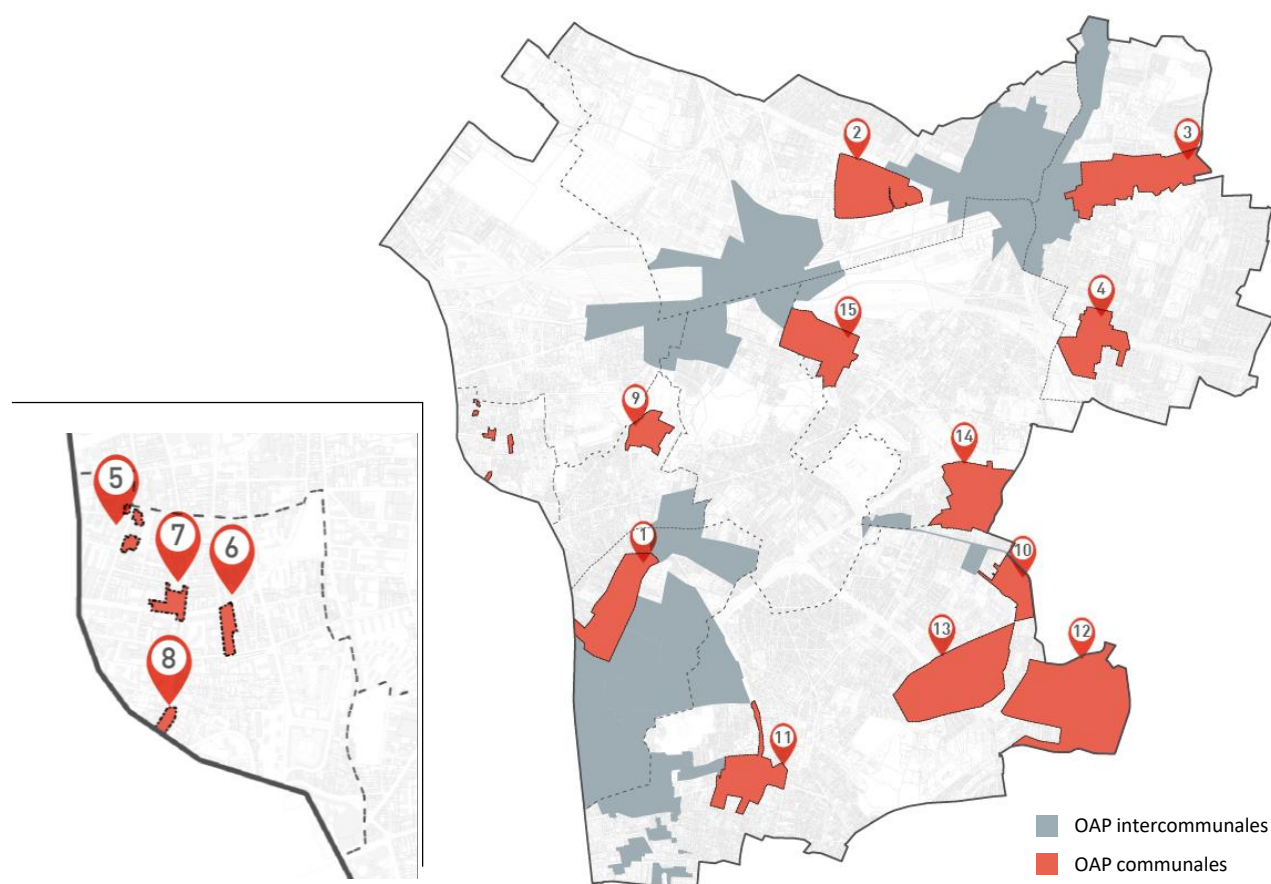
7. Prolongement ligne 11
Montreuil/Noisy-le-Sec

II EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP

a. Présentation des typologies d'OAP

Les OAP sectorielle communales (chacune ne couvrant, par définition, qu'une partie d'une unique commune), sont essentiellement issues des PLU communaux, avec néanmoins un travail d'articulation mené avec les OAP thématiques et Territoire. Par ailleurs, il est à noter qu'elles ont été renforcées, lorsque cela s'avérait nécessaire, du point de vue de la dimension environnementale. La volonté d'amélioration du PLUi par des modifications successives doit permettre un renforcement de la prise en compte de la thématique environnementale en s'appuyant sur une stratégie de revégétalisation du territoire en cours de lancement ainsi que sur une étude paysagère à venir, en lien avec des partenaires comme le Conseil Architecture Urbanisme Environnement de Seine-Saint-Denis. Une attention particulière est portée sur le territoire du faubourg (territoire le plus carencé en espaces verts), afin de travailler à l'amélioration significative de cette dimension.

Elles sont composées de **15 OAP sectorielles communales** :



Bagnolet

- 1. Cœur de Ville de Bagnolet

Bobigny

- 2. Hypercentre de Bobigny

Bondy

- 3. Avenue Gallieni
- 4. Gare de Bondy

Le Pré Saint-Gervais

- 5. 7 Arpents
- 6. Busso
- 7. Îlot de l'Église
- 8. La Porte du Pré Saint-Gervais

Les Lilas

- 10. Fort de Romainville aux Lilas

Montreuil

- 11. Boissière Acacia
- 12. Croix de Chavaux
- 13. Morillon
- 14. Murs à pêches (4 Zooms)

Noisy-le-Sec

- 15. Gabriel Péri
- 16. Plaine Ouest

II-b. La cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

La justification de la cohérence des OAP, dans un souci de clarté et de cohérence, est organisée selon la structure des thématiques abordées par le PADD, à savoir :

1. Population, logements, équipements, densités
2. Economie et emplois
3. Environnement, santé et énergie
4. Mobilités et coupures urbaines
5. Paysages, patrimoine et citoyenneté

Toutes les orientations du PADD ne pouvant pas être déclinées dans des OAP, seules sont traitées ici celles qui ont été mises en œuvre dans les orientations d'aménagement et de programmation.

II EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP

b. La cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD



1. Population, logements, équipements, densités :

Orientations du PADD

1

Diversifier les formes d'habitat, afin de développer une offre adaptée à tous, dans une approche qualitative autant que quantitative, notamment sur la taille des logements, leurs modes de financement (accession libre, accession à prix maîtrisés, accession sociale, locatif privé, locatif social, logement étudiant, logement sénior,...) et de production, leurs qualités architecturales et environnementales intérieures et extérieures et leurs qualités d'usage

Développer prioritairement l'offre en logements sociaux en dehors des Quartiers "Politique de la Ville" et favoriser une dynamique de mixité sociale à une échelle très fine (jusqu'aux petites opérations), y compris dans les quartiers résidentiels

Requalifier les quartiers inscrits dans les Programmes de Renouvellement Urbain et les inscrire dans une démarche d'intégration totale au reste du territoire

2

Promouvoir une offre de logements adaptée aux besoins spécifiques des populations actuelles et futures et aux capacités financières de tous et renforcer les exigences d'habitabilité des futurs projets

Lutter contre l'habitat indigne et les logements insalubres, dans les tissus d'habitat collectif mais également dans les secteurs pavillonnaires (division d'un logement en plusieurs logements de faible qualité)

3

Préserver certains tissus pavillonnaires identifiés comme structurants pour l'équilibre urbain du territoire et encadrer les mutations des autres tissus pavillonnaires dans une approche qualitative

Orientations déclinées dans les OAP

OAP thématique Habitat

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « habitat » et plus précisément le volet « mixité sociale et diversification de l'offre de logements » 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 transport 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.

L' OAP précise et spatialise les secteurs où il faut :



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)



Limitier 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

A une échelle plus fine, les OAP Territoires et sectorielles viennent compléter et traduire ces orientations générales dans chaque projet de requalification urbaine ou de renouvellement urbain.



1. Population, logements, équipements, densités :

Orientations du PADD

1

Avoir un regard qualitatif sur la forme urbaine envisagée sur les secteurs de projet, en prenant en compte le contexte urbain environnant (grand paysage et paysage urbain, vues, perspectives, traversées, hauteurs, typologies de construction, fonctions urbaines,...) et en veillant aux transitions entre les différents types de tissus urbains et à l'articulation entre les échelles des opérations d'aménagement et les échelles des opérations immobilières ponctuelles

Favoriser, dans la mesure du possible, des formes urbaines compactes, tout en veillant à la mise en œuvre d'une densité raisonnée, en réduisant la constitution d'îlots de chaleur urbains, en concevant un urbanisme à taille humaine, des opérations aérées avec présence de pleine terre dans les îlots et en usant de techniques permettant de diminuer l'effet visuel des espaces construits (végétalisation des façades, toitures végétales, constructions étagées en plusieurs blocs,...)

2

Lutter contre la précarité énergétique en favorisant une rénovation thermique qualitative des logements et inciter à la construction de logements neufs à forte performance énergétique

Elaborer une stratégie de développement des espaces partagés dans la construction neuve, notamment dans les projets immobiliers et d'aménagement les plus importants

Anticiper la création de locaux de stockage des déchets adaptés aux besoins dans les futures constructions pour favoriser les pratiques de tri sélectif

Orientations déclinées dans les OAP

OAP thématique Habitat

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « habitat » et plus précisément le volet « qualité de l'habitat » vise à développer des logements faciles à vivre, adaptables et sobres, participant à la nécessaire transition écologique.

Elle a en effet pour objectif de garantir la production de logements qualitatifs prenant en compte les besoins des résidents. Elle définit des orientations afin :

- d'améliorer la qualité environnementale des logements et des bâtiments (éclairage, ventilation,...),
- de développer des logements adaptés aux besoins des populations (typologie et taille des logements, espaces de stockage, espaces extérieurs),
- de développer des espaces communs appropriables,
- ainsi, qu'un dispositif spécifique pour les zones pavillonnaires afin de rythmer les façades et de disposer d'espaces extérieurs privés.

Le volet « **Energie et Climat** » de l'OAP Environnement vient compléter les orientations du PADD sur les performances énergétiques des constructions en recommandant des dispositifs spécifiques et des normes à respecter en cas de nouvelle construction ou de renouvellement urbain.

Evolution suite à l'enquête publique

Pour donner suite à l'enquête publique, l'OAP thématique a évolué sur la dimension « qualité de l'habitat », en particulier concernant la règle d'épaisseur des bâtiments. Cette évolution du dispositif réglementaire doit permettre de garantir son opérationnalité et d'exonérer certains cas, notamment en cas de projet d'ensemble ayant un parti d'urbanisme favorisant les porosités en cœur d'îlots, comme dans la ZAC Boissière-Acacia ou le long du canal de l'Ourcq, pour les parcelles les moins profondes.

b. La cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD



1. Population, logements, équipements, densités :

Orientations du PADD

1

Requalifier les quartiers inscrits dans les Programmes de Renouvellement Urbain et les inscrire dans une démarche d'intégration totale au reste du territoire

Renforcer les liaisons intercommunales et entre les quartiers, prioritairement par des maills paysagers et voies douces, réduire les disparités et l'enclavement des quartiers, notamment pour les Quartiers "Politique de la Ville"

Développer le maillage et équilibrer la répartition spatiale de l'offre en équipements (petite enfance, scolaire, santé, sport, culture, justice, emploi, espaces verts,...) sur l'ensemble du territoire, avec une attention particulière aux Quartiers "Politique de la Ville", notamment dans l'objectif de favoriser la réussite éducative et d'assurer un égal accès à tous aux services publics

2

Maintenir et renforcer les services à la population, entretenir/rénover/adapter les bâtiments existants, notamment dans les Quartiers « Politique de la Ville »

Renforcer les commerces et services de proximité, notamment au sein des Quartiers « Politique de la Ville », et conforter le fonctionnement des marchés comme vecteur de l'animation urbaine et des espaces publics

Orientations déclinées dans les OAP

OAP territoriales et sectorielles

En complément de l'OAP thématique Habitat, les **OAP territoriales** portent une attention et des orientations particulières sur les secteur de renouvellement urbain et notamment les quartiers « Politique de la Ville ». Ainsi, il est affiché sur les OAP territoires la volonté de :

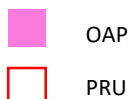
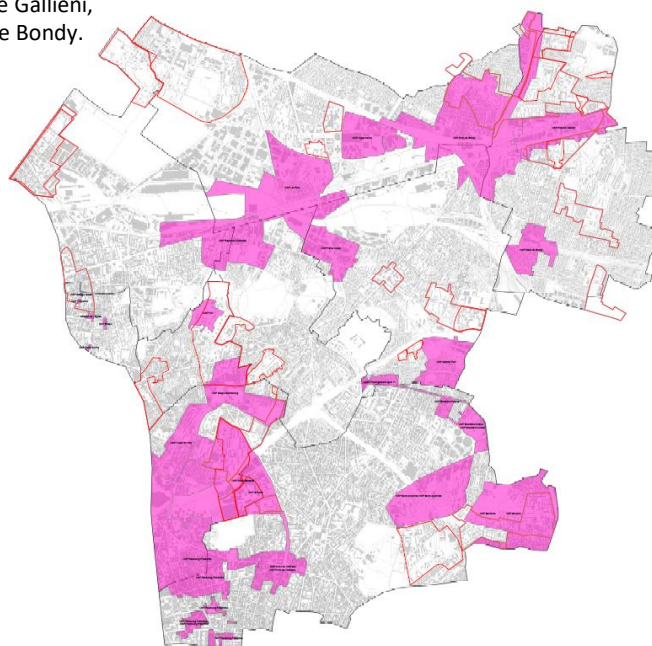
- renforcer les liaisons intercommunales et entre les quartiers (notamment pour les Quartiers « Politique de la Ville »),
- requalifier les quartiers inscrits dans le Programme de Renouvellement Urbain et les inscrire dans une démarche de « banalisation » et d'intégration complète au reste du territoire

A l'échelle opérationnelle, plusieurs **OAP sectorielles** définissent localement le parti d'aménagement sur ces secteurs de renouvellement urbain (OAP La Noue-Malassis, Morillon, Hypercentre de Bobigny, etc.) en lien avec les objectifs du NPRU. Il est à noter que plusieurs OAP sont concernées par des PRU. Sont concernés par le PRU1 les secteurs d'OAP suivants :

- La Noue Malassis,
- Serge Gainsbourg,
- Fort de Romainville,
- Avenue Gallieni,
- Pont de Bondy.

Sont concernés par le PRU2 les secteurs d'OAP suivants :

- Morillon,
- Garage Smart,
- 7 Arpents,
- Avenue Gallieni,
- Pont de Bondy.



II EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP

b. La cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD



1. Population, logements, équipements, densités :

Orientations du PADD

1

Requalifier les quartiers inscrits dans les Programmes de Renouvellement Urbain et les inscrire dans une démarche d'intégration totale au reste du territoire

Renforcer les liaisons intercommunales et entre les quartiers, prioritairement par des mails paysagers et voies douces, réduire les disparités et l'enclavement des quartiers, notamment pour les Quartiers "Politique de la Ville"

Développer le maillage et équilibrer la répartition spatiale de l'offre en équipements (petite enfance, scolaire, santé, sport, culture, justice, emploi, espaces verts,...) sur l'ensemble du territoire, avec une attention particulière aux Quartiers "Politique de la Ville", notamment dans l'objectif de favoriser la réussite éducative et d'assurer un égal accès à tous aux services publics

2

Maintenir et renforcer les services à la population, entretenir/rénover/adapter les bâtiments existants, notamment dans les Quartiers « Politique de la Ville »

Renforcer les commerces et services de proximité, notamment au sein des Quartiers « Politique de la Ville », et conforter le fonctionnement des marchés comme vecteur de l'animation urbaine et des espaces publics

Orientations déclinées dans les OAP

OAP territoires et sectorielles

Sur l'OAP La Noue-Malassis, les objectifs portent sur l'amélioration de l'offre en équipements et en logements, sur le renforcement de la vie locale et l'amélioration de l'accessibilité aux autres quartiers et aux grands pôles de transports collectifs à proximité, sur la redynamisation des espaces économiques à proximité immédiate et sur le renforcement de la trame verte et l'amélioration qualitative des espaces publics.

Sur l'OAP Morillon, les objectifs du projet de rénovation urbaine du quartier visent à :

- penser globalement l'évolution du quartier, en lien avec l'apport majeur que représente l'arrivée du tramway T1,
- améliorer l'offre d'habitat avec notamment le projet de réhabilitation de Montreau A1 et encadrer l'évolution urbaine,
- améliorer le cadre de vie et le maillage des espaces publics
- développer et améliorer l'offre d'équipements
- renforcer les pôles commerciaux, les services et activités

II EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP

b. La cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD



1. Population, logements, équipements, densités :

Orientations du PADD

1

Conditionner le développement du territoire à la réalisation et au bon dimensionnement des "équipements" nécessaires au bon fonctionnement urbain (équipements, services publics et privés, espaces verts et espaces publics, grands services urbains) et à l'amélioration de l'accessibilité, en tenant compte des calendriers de réalisation des infrastructures de transports collectifs

3

Encadrer le développement urbain, afin de s'inscrire dans les objectifs inscrits dans le Contrat de Développement Territorial (2800 logements/an sur Est Ensemble), à l'horizon du PLUi (2030-2035), en l'accompagnant d'une amélioration significative du niveau d'équipements au sens large du terme (transports, équipements publics et privés, espaces verts,...)

Maitriser le rythme du développement, la densification et les évolutions urbaines dans le temps et dans l'espace (secteurs de projet et "diffus"), à l'échelle du territoire et des quartiers et prendre en compte les calendriers de réalisation des grandes infrastructures de transports collectifs

OAP thématique Organisation urbaine, grands projets et temporalités

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

Cet objectif ambitieux 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.

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.

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

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

Enfin, sont identifiés 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.

II EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP

b. La cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD



1. Population, logements, équipements, densités :

Orientations du PADD

1

Développer la mixité fonctionnelle (logements, équipements, commerces, services, emplois,...), l'animation urbaine et l'activation de lieux de vie par les rez-de-chaussée actifs :

- **à l'échelle des quartiers**, dans une logique de polycentralité, notamment autour des gares et des principaux accès aux transports collectifs,
- **adaptée à chaque quartier** (maintien dans les Faubourgs, renforcement et développement dans le Parc des Hauteurs et la Plaine de l'Ourcq)

Renforcer et conforter les principaux axes et polarités de commerces, de services et d'artisanat, et privilégier leur maintien et leur développement dans un contexte urbain apaisé

Orientations déclinées dans les OAP

OAP thématiques Economie et commerce

Afin de traduire les orientations du PADD en termes de mixité fonctionnelle, l'OAP thématique Economie et commerce, a spatialisé et précisé les objectifs suivants :

- **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.
- **Renforcer la mixité fonctionnelle et faciliter l'accueil de services et activités complémentaires aux commerces sur tout le territoire**
- **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.
Pôle intermédiaire : il se distingue du centre-ville par son caractère non central, mais peut disposer d'une offre commerciale assez semblable.
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.
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.

L'organisation de ces commerces doit privilégier la continuité de linéaires sur des axes passants.
- **Maitriser la production de locaux commerciaux neufs**
- **Renforcer l'attractivité des centres et ensembles commerciaux existants rayonnant à une échelle extra-communale.**

b. La cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD



1. Population, logements, équipements, densités :

Orientations du PADD	Orientations déclinées dans les OAP
3 Articuler les projets urbains avec les centralités existantes et veiller à leur bonne insertion au sein des tissus urbains préexistants Définir une organisation spatiale équilibrée tenant compte des polarités existantes, des identités urbaines et des modes de vie	L'OAP Economie et commerce identifie les centralités et les polarités existantes ou futures (cf. page précédente). Les OAP Territoires viennent conforter ces orientations en spatialisant les enjeux suivants : • Faire émerger trois nouvelles centralités métropolitaines le long du canal au croisement des transports en commun existants et projetés. Ces nouveaux quartiers habités ont vocation à abriter des équipements et services rayonnant largement : Raymond Queneau (métro 5, Tzen3), La Folie (métro 5, tramway T11 Express, Tzen3, téléphérique) et Pont de Bondy (tramway T1, ligne 15 Est du Grand Paris Express, Tzen3). Ces trois centralités font l'objet d' Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles dédiées. Ces trois centralités devront être complémentaires des centralités existantes (Hypercentre de Bobigny, centre-ville de Pantin et de Noisy-le-Sec) et en articulation avec les polarités en cours de renforcement dans les quartiers politique de la ville. • Renforcer les principales centralités de centre-ville et conforter leurs dimensions commerciales, artisanales, et de services • Viser 100% des rez-de-chaussée actifs : afin d'éviter la constitution d'une ville dortoir et permettre la réalisation d'une ville animée, sécurisante et support de diversité des usages, la construction de logements, en rez-de-chaussée est proscrite au profit de locaux d'activités, locaux d'artisans, d'artistes, de locaux mutualisés pour les logements, locaux commerciaux et locaux de services privés ou publics, les espaces de toiture devront le plus souvent possible être valorisés également (surface plantée, production d'énergie...) • Favoriser la mixité des fonctions urbaines : historiquement industriel, le territoire doit rester un territoire d'activités et d'emplois. Les activités au sein des programmes sont recherchées sous toutes les formes ; le canal reste une infrastructure de transport, et à cette fin, la préservation et le développement des ports d'activités et de loisirs sont recherchés, des escales fluviales seront régulièrement aménagées le long du canal. Chaque OAP sectorielle traduit de manière plus précises ces orientations à travers l'identification des secteurs d'activités à préserver, des polarités à conforter, des linéaires commerciaux et actifs à préserver ou à créer, etc.
3 Intensifier le développement urbain à proximité des transports structurants en veillant à ce que les "quartiers de gare" soient des lieux de vie pratiqués, appropriés et non pas simplement traversés, et qu'ils offrent un cadre de vie agréable et de qualité pour leurs habitants	OAP thématique Mobilités L'OAP Mobilité a notamment pour orientation de faciliter les déplacements par les modes actifs autour des principales centralités et des principaux accès aux transports collectifs (gare, station de métro, tramway, TZen,...). L'OAP Organisation Urbaine permet de visualiser les principes de développement des différentes parties du territoire en fonction de l'arrivée des projets de transports. Chaque OAP sectorielle traduit de manière plus précise ces orientations à travers l'identification des liaisons à créer, des espaces publics à réaménager, des franchissements à réhabiliter ou créer, des commerces à implanter, etc.

b. La cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD



2. Economie et emplois :

Orientations du PADD

1

Rééquilibrer l'activité économique au sein du territoire, en la renforçant dans les centres-villes et les centralités existantes, en la maintenant dans les quartiers mixtes et en favorisant de nouvelles implantations dans les Quartiers « Politique de la Ville », les secteurs de projet du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (d'intérêts national et régional) et les secteurs résidentiels

Renforcer les polarités tertiaires et leur maillage au sein du territoire

Maintenir et conforter la dimension économique des principaux quartiers (majoritairement mixtes au niveau fonctionnel) présentant une forte densité d'emplois, d'activités et de bureaux

Préserver et revaloriser les espaces existants à vocation exclusivement économique (zones industrielles et zones d'activités économiques) et veiller à leur insertion dans l'environnement

Favoriser l'émergence de la filière "tourisme" et la constitution d'un territoire de loisirs et de destination touristique de proximité, accompagner la mise en place de la zone touristique et le développement quantitatif et qualitatif de l'offre hôtelière

Assurer la place de l'économie productive et des grands services urbains, comme une des composantes de l'identité économique du territoire, et veiller à préserver du foncier pour ces activités économiques, y compris en zone dense

Intégrer la logistique urbaine et prévoir des espaces publics adaptés aux flux nécessaires aux activités économiques présentes ou à venir

Développer des infrastructures logistiques innovantes appuyées sur le canal et les infrastructures ferrées et de transports collectifs et organiser le transport de marchandises

Orientations déclinées dans les OAP

OAP thématiques Economie et commerce

Afin de traduire les orientations du PADD en termes de préservation et de diversification de l'activité économique, l'OAP thématique Economie et commerce, a spatialisé et précisé les objectifs suivants :

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

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 et font l'objet d'OAP sectorielles.

- **Préserver et requalifier les Zones d'Activités Economiques**
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.

- **Affirmer la vocation tertiaire de certains secteurs du territoire tout en préservant un équilibre avec l'habitat**

- **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.

- **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.



3. Environnement, santé et énergie :

Orientations du PADD

1

Renaturer la ville sur l'ensemble du territoire, en adaptant le niveau de renaturation aux contraintes locales et aux besoins des populations

Requalifier les espaces publics dans une logique de désimperméabilisation des sols, de renforcement de la présence du végétal, d'embellissement

Préserver, améliorer et valoriser les réservoirs de biodiversité majeurs (espaces boisés et espaces ouverts) pour maintenir les fonctions de nourriture, gîte et reproduction de la faune et de la flore

Préserver et restaurer les milieux humides et favoriser la constitution d'un véritable réseau

Préserver, restaurer et rendre visible les continuités écologiques entre les différentes entités « naturelles » (Ile de Loisirs de la Corniche des Forts, canal de l'Ourcq, parc de la Bergère, cimetière de Pantin, parc des Guillaumes, parc des Baumonts, mûrs à pêches, parc de Montreuil,...) et le long des grandes infrastructures routières et ferrées

Maintenir et renforcer les habitats faunistiques et les continuités écologiques en améliorant la capacité des tissus urbains (espaces bâtis et espaces libres privés ou publics) à accueillir la biodiversité et en sensibilisant à la mise en place d'une gestion adaptée

2

Limiter l'élévation de la température urbaine et lutter contre les îlots de chaleur en valorisant la présence de l'eau sur le territoire et en développant une densité de végétation suffisante en cœurs d'îlots, sur les toits, dans les espaces publics...

3

Préserver et valoriser les espaces verts, les espaces publics, les jardins, les espaces verts collectifs privés, les espaces ouverts aux loisirs, les friches, les cœurs d'îlots, les espaces d'agriculture urbaine et de maraîchage,... et créer de nouveaux espaces verts sur le territoire.

Orientations déclinées dans les OAP

Le volet « **Biodiversité, nature et eau en ville** » de l'OAP Environnement vise à renforcer la place de la trame verte et bleue (TVB) et la nature en ville. Ce volet définit les modalités et les obligations à respecter afin de :

- Protéger les réservoirs de biodiversité du schéma Trame verte et bleue,
- Protéger la trame bleue du territoire,
- Renforcer les continuités écologiques,
- Revégétaliser et rendre plus perméable les espaces supports de biodiversité,
- Lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain,
- Intégrer la nature dans les projets d'aménagement
 - Organiser la ville pour faire place à la nature lors d'opérations d'aménagement et de renouvellement urbain,
 - Concevoir des aménagements d'espaces publics et de voirie (boulevard, avenue, piétonne et cyclable) participant à la place de la nature en ville,
 - Créer / Prévoir des transitions vertes entre le domaine privé et le domaine public.

Au sein **des OAP Territoires**, le volet environnemental est un élément majeur. Par transcription des orientations de l'OAP Environnement, on retrouve de manière spatialisée les objectifs :

- Préserver, améliorer et valoriser les réservoirs de biodiversité majeurs et le patrimoine vert,
- Préserver et accroître les espaces verts publics sur l'ensemble des Hauteurs et de la Corniche des Forts,
- Maintenir et renforcer les habitats faunistiques et les continuités écologiques,
- Végétaliser et gérer de manière différenciée aux abords du faisceau ferroviaire, des autoroutes et de leurs abords,
- Préserver et développer/compléter l'alignement d'arbres le long de la RN3,
- Aménager le canal,
- Créer et valoriser la Promenade des Hauteurs sur l'espace public, support de biodiversité et de mobilités actives, lien structurant entre les espaces verts, équipement métropolitain support de loisirs et d'usages divers, valorisant le grand paysage et axe identitaire du Parc des Hauteurs,
- Améliorer l'accessibilité des espaces verts,
- Renforcer la biodiversité des Murs à Pêches pour en faire un noyau primaire,
- Etc.

Les **OAP Sectorielles** viennent localement préciser les cœurs d'îlots à préserver, les espaces verts à créer et/ou à préserver au sein des opérations, les continuités écologiques à maintenir ou à créer, etc.



3. Environnement, santé et énergie :

Orientations du PADD

1

Promouvoir une gestion durable et intégrée des eaux pluviales, pour valoriser la présence de l'eau dans la ville et la considérer comme une ressource

2

Ménager des zones de calme et lutter contre les nuisances sonores et visuelles (publicité, lumières,...) ainsi que contre la pollution des sols liée aux activités antérieures, actuelles et futures

Limiter les rejets de gaz à effet de serre en ville et réduire les rejets de polluants atmosphériques nocifs pour la santé, tels que les particules fines

Lutter contre la pollution des eaux et préserver la ressource en eau, d'un point de vue quantitatif

Construire en tenant compte du risque d'inondation par ruissellement en particulier dans les secteurs en forte pente ou en talwegs, limiter l'imperméabilisation des sols et gérer les eaux pluviales à la source

S'adapter au contexte géologique et aux risques de mouvements de terrain existants

Repenser l'aménagement aux abords des grandes infrastructures et envisager leur reconfiguration pour améliorer leur intégration urbaine, en prenant en compte les nuisances, pour garantir une bonne qualité de vie sur l'ensemble du territoire et préparer la reconversion, à terme, de ces grandes infrastructures

Encadrer l'implantation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement en zone urbaine dense pour limiter le risque d'exposition des populations

3

Recréer un réseau fonctionnel de milieux humides à partir des composantes hydrauliques du territoire (canal de l'Ourcq, ru Gobetu et autres cours d'eau, mares,...)

Valoriser l'existence de toitures terrasses sur les bâtiments, à travers la végétalisation et/ou la production énergétique renouvelable

Orientations déclinées dans les OAP

Le volet « **Santé, risques et nuisances** » de l'OAP Environnement a pour vocation d'intégrer l'ensemble des risques et nuisances afin de promouvoir un urbanisme favorable à la santé dans les aménagements futurs. Ce volet définit les modalités et les obligations à respecter afin de :

- **Intégrer les risques notamment mouvement de terrain, inondation et technologique,**
- **Construire en intégrant la sensibilité du territoire aux inondations.** Les secteurs de plateau, les secteurs de fortes et les secteurs particulièrement sensibles aux inondations pentes devront bénéficier d'une attention particulière afin de mieux gérer les eaux pluviales localement.
- **Promouvoir un urbanisme favorable à la santé.** L'OAP détaille les actions à mener dans le but de réduire l'impact des zones bruyantes et des grandes infrastructures sur les futures opérations (logements et/ou équipements) et les mesures pour améliorer la qualité de l'air. De plus, l'OAP identifie les zones de calme et les zones apaisées à maintenir. 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.



3. Environnement, santé et énergie :

Orientations du PADD

3

Développer la sobriété énergétique au sein des bâtiments (isolation et usages) et améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments existants et lutter contre la précarité énergétique des habitants

Mettre en place une politique d'approvisionnement énergétique, exploiter les potentialités, prioritairement locales, des énergies renouvelables ou de récupération (solaire, photovoltaïque, éolien, bois-énergie, géothermie, chaleur fatale des bâtiments d'activités ou commerciaux,...) et favoriser le déploiement des réseaux de chaleur sur le territoire, en priorité sur les secteurs de fort potentiel

Viser, pour chaque nouvelle construction sur le territoire, et dans la mesure du possible pour chaque réhabilitation, une ambition et des objectifs élevés en termes de performances environnementales (prise en compte des performances thermiques, des énergies grises et de la biodiversité)

Favoriser la création d'îlots de fraîcheur dans la conception des bâtiments, notamment via les matériaux de construction utilisés ainsi que leur capacité à renvoyer la lumière (effet albedo)

Orientations déclinées dans les OAP

Le volet « **Energie et Climat** » de l'OAP Environnement expose les principes de conception énergétique à mettre en œuvre dans les projets. Ce volet définit les modalités et les obligations à respecter afin de :

- **Exiger l'exemplarité environnementale pour les « grands projets d'aménagement »**
L'OAP spécifie les exigences en termes de matériaux biosourcés.
- **Développer l'approche bioclimatique des projets d'aménagement et de construction**, en intervenant sur :
 - L'organisation du réseau viaire et découpage parcellaire
 - La limitation des masques
 - La répartition des surfaces vitrées
 - La conception architecturale bioclimatique
 - L'orientation et pentes des toitures
- **Promouvoir les énergies renouvelables** en utilisant la géothermie, le solaire, les réseaux de chaleur, le gaz vert etc.

L'annexe de l'OAP « Environnement » n'avait pas vocation à avoir un statut juridique d'opposabilité aux autorisations d'urbanisme. Afin de clarifier le rôle de ce document, il a été fait le choix de le renommer « Guide des bonnes pratiques environnementales » et de l'inclure dans les annexes informatives Est Ensemble, avec également le référentiel aménagement durable réalisé par Est Ensemble.

b. La cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD



4. Mobilités et coupures urbaines :

Orientations du PADD

1

Articuler et coordonner les mutations du territoire avec l'arrivée des transports structurants

Développer des transports collectifs structurants (création du TZen 3 et de la ligne 15 du Grand Paris Express, prolongement des métros 11, 1 et 9, création de la station "La Folie" sur la ligne 5 du métro, prolongement des tramways T1 et T11 Express, création du transport par câble,...) pour permettre les circulations intra et extra territoriales

Développer les axes Nord/Sud en transports collectifs, et assurer notamment la liaison entre la plaine et le plateau (transport par câble)

Adapter les gares et stations existantes ou en projet (notamment Raymond Queneau, Gallieni, La Folie, Carnot, Pont de Bondy, Bobigny/Drancy,...) pour prendre en compte les projets urbains en cours sur le territoire et y développer l'intermodalité et les services aux différents usagers

Améliorer l'accès aux transports collectifs structurants par tous les autres modes de transport, depuis et vers l'ensemble du territoire et des territoires environnants

Prendre en compte les problématiques de la logistique urbaine de proximité, notamment par le transport fluvial et la conception des espaces urbains (y compris espaces de livraison)

2

Rééquilibrer la répartition des modes de déplacement sur l'espace public et le partage de celui-ci, améliorer la cohabitation des différents modes pour faciliter les modes alternatifs à la voiture, pacifier et sécuriser les circulations (zones 30, zones de rencontre, lutte contre le stationnement anarchique,...), réduire la place de la voiture sur l'espace public et le trafic de transit en milieu urbain

Orientations déclinées dans les OAP

Pour répondre aux objectifs établis par le PADD, l'OAP "Organisation urbaine, grands projets et temporalités" identifie l'ensemble des projets de transports collectifs sur le territoire et conditionne la réalisation des projets urbains avec l'arrivée des transports. Pour cela, l'OAP spatialise en fonction de la temporalité de réalisation (2020-2025/2025-2030/au-delà de 2030), l'évolution des espaces urbains en fonction de leurs vocations respectives à court, moyen et long termes.

La thématique Mobilité abordée dans le PADD est déclinée dans une **OAP thématique spécifique (OAP Mobilités)** afin de transcrire et de spatialiser sur le territoire l'ensemble des orientations sur le sujet. Elle traite essentiellement des "liaisons et mobilités actives", afin de répondre à une grande partie des trois premiers axes du PLD (« hiérarchiser le réseau viaire et mettre en œuvre sa pacification », « offrir une place prépondérante aux modes actifs », « rendre les transports en commun plus attractifs »), 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.

Elle fixe notamment des orientations pour :

-  Mettre le territoire intégralement en zone 30 hors axes structurants de grande circulation (limités à 50 km/heure).
-  Faciliter les déplacements par les modes actifs autour des principales centralités et des principaux accès aux transports collectifs (gare, station de métro, tramway, TZen,...)

On retrouve à l'échelle locale ces orientations thématiques dans les **OAP Territoires et sectorielles** dans lesquelles figurent des orientations sur les réseaux de transport, les modes actifs, les ports de logistique ou de plaisance, etc.

Il a d'ailleurs été défini autour des trois futures polarités intermodales à rayonnement métropolitain, 3 OAP sectorielles intercommunales dont l'objectif est de coordonner les mutations du secteur avec l'arrivée des futures gares.

II EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP

b. La cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD



4. Mobilités et coupures urbaines :

Orientations du PADD

2

Mettre en place toutes les conditions pour permettre un véritable développement de la pratique du vélo (développement et maillage du réseau d'itinéraires cyclables, de stationnement sécurisé dans les projets de construction et sur l'espace public, notamment à proximité des transports collectifs et des principales polarités du territoire, de services aux cyclistes et d'amélioration de l'intermodalité)

Penser prioritairement l'espace public de manière qualitative et confortable pour les piétons, ainsi que pour l'ensemble des modes actifs, en prenant en compte les problématiques d'intermodalité et de sécurité pour l'ensemble des individus, à toute heure de la journée et de la nuit

Améliorer la gestion du stationnement et optimiser sa place sur l'espace public, notamment autour des points d'accès aux transports collectifs, en veillant à s'adapter au contexte local, et favoriser l'émergence de parcs de stationnement modulables afin de permettre leur mutation future

Orientations déclinées dans les OAP

Concernant les mobilités actives et les modes alternatifs à la voiture, l'**OAP thématique Mobilités** fixe également des orientations pour :

-  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

On retrouve à l'échelle locale ces orientations thématiques dans les **OAP Territoires et sectorielles** dans lesquelles figurent des orientations sur :

- Traverses RN3/Canal à créer, à améliorer à travers la végétalisation, les mobilités douces et la gestion alternative des eaux de pluie
- Favoriser les modes actifs en s'appuyant sur les grands tracés internationaux (Eurovélo 3) et la dimension événementielle (JO 2024)
- Améliorer les traversées existantes du canal
- Créer des nouvelles traversées du canal
- Relier les polarités structurantes par des espaces publics de qualité et une animation urbaine des rez-de-chaussée
- Etc.



4. Mobilités et coupures urbaines :

Orientations du PADD

3

Atténuer les coupures naturelles ou d'infrastructures de transport en favorisant les franchissements et en réduisant leurs effets néfastes par une approche innovante pour l'animation et l'occupation de leurs abords et par un travail esthétique et visuel sur ces espaces faisant partie de l'identité du territoire

Développer les axes Nord/Sud et Est/Ouest en modes actifs et en transports collectifs, dans une logique de réseau et en lien avec les territoires environnants (promenade des Hauteurs, passerelles sur le canal, continuité des espaces publics, maillage des pistes cyclables,...)

Faciliter les déplacements vers les pôles de commerces, de services et d'emplois du territoire et articuler l'ensemble des quartiers avec les polarités existantes et en devenir

Améliorer les liaisons interquartiers sur l'ensemble du territoire et avec les territoires limitrophes

Requalifier qualitativement, tant au niveau fonctionnel qu'esthétique, les différents types d'entrées et d'accès au territoire (routières, autoroutières, stations et gares des transports collectifs,...)

Orientations déclinées dans les OAP

Concernant les entrées de villes et les franchissements à améliorer, l'**OAP thématique Mobilités** fixe aussi des orientations dans ce sens :



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



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

On retrouve à l'échelle locale ces orientations thématiques dans les **OAP Territoires et sectorielles** dans lesquelles figurent des orientations sur :

- Atténuer les coupures naturelles ou d'infrastructures de transport en favorisant les franchissements
- Entrées de ville/territoire à valoriser, développer ou qualifier
- Améliorer les traversées existantes du canal
- Relier les polarités structurantes par des espaces publics de qualité et une animation urbaine des rez-de-chaussée
- Etc.



5. Paysages, patrimoine et citoyenneté :

Orientations du PADD

1

Développer des espaces de respiration urbaine et garantir un rapport équilibré entre espaces construits et non construits (percées visuelles, rythme des formes urbaines,...), pour les constructions donnant sur l'espace public ou dans les cœurs d'îlots

Préserver les différentes entités paysagères et les articuler entre elles, mettre en valeur les caractéristiques géographiques du territoire, les vues lointaines, les points hauts, les perspectives liées aux grandes infrastructures (notamment le canal), les repères visuels et la perception du plateau depuis la plaine,...

Maintenir les cônes de vue sur/ depuis les entités remarquables du paysage et du patrimoine du territoire

Orientations déclinées dans les OAP

Le volet « **prise en compte et mise en valeur des paysages** » de l'OAP Patrimoine et Paysages répond aux objectifs du PADD en spatialisant les différentes entités paysagères à valoriser :



Valoriser le rôle paysager du canal



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



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, coteaux boisés,...) et les grandes infrastructures de transport (faisceau ferroviaire et voies rapides)

Ces objectifs sont déclinés dans les **OAP Territoires** à travers les orientations suivantes :



Préserver les cônes de vue, depuis et sur les lieux identifiés et créer des effets belvédères permettant de multiplier les points de vue sur le grand paysage 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"



Limiter les hauteurs de bâti sur les coteaux pour préserver la qualité des vues depuis le haut et le bas du plateau

À l'échelle opérationnelle, les **OAP sectorielles** sont l'outil le plus adapté pour garantir une aération entre espace bâti et non bâti en localisant les espaces de respiration, les percées visuelles, les porosités à créer. On retrouve ainsi plusieurs orientations dans ce sens :



Organiser des vues depuis l'espace public (existant ou à créer) vers les cœurs d'îlots et/ou les éléments de patrimoine



Ménager des ruptures du bâti pour rythmer les constructions



Gérer la transition avec le tissu existant, par des volumétries adaptées



Front bâti ou alignement à constituer



Travailler l'interface entre front bâti et voirie publique



Maintenir les cônes de vue (percées sur le paysage depuis des points en hauteur, ponts, passerelles...)

II EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP

b. La cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD



5. Paysages, patrimoine et citoyenneté :

Orientations du PADD

3

Affirmer les principaux héritages urbains et environnementaux comme les marqueurs du territoire, ses emblèmes dans la métropole, et préserver les "totems" actuels du territoire, notamment le canal de l'Ourcq, la Corniche des Forts et la Tour TV du Fort de Romainville aux Lilas, les murs à pêches et ses maraichages, l'importance de la musique sur tout le territoire (conservatoires et lieux de diffusion, formation, création), la place des cinémas publics, le tissu de l'artisanat d'art et le siège d'Hermès à Pantin, ou encore le site patrimonial de Mozinor à Montreuil,...

Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine vert et bâti et mettre en avant l'histoire du territoire pour les faire connaître et les rendre accessibles si possible aux habitants et usagers

Valoriser et rendre visibles les dimensions historique, patrimoniale, touristique et culturelle du territoire

Faire du Parc des Hauteurs, succession d'espaces verts d'envergure, un espace structurant du territoire, notamment avec la réalisation de la promenade des hauteurs et de l'Île de Loisirs de la Corniche des Forts dans sa globalité

Protéger le patrimoine ancien de qualité et les ensembles urbains remarquables et valoriser le patrimoine naturel, public et privé.

Conserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel, identité du territoire, et lui donner un rôle d'élément urbain moteur et vecteur d'évolution et d'attractivité

Orientations déclinées dans les OAP

L'OAP Patrimoine et Paysages dans son intégralité répond aux objectifs du PADD en spatialisant les principaux héritages et patrimoines urbains et environnementaux à affirmer et à préserver :



Ensemble bâti et/ou urbain remarquable à préserver



Élément de patrimoine ponctuel à préserver



Monuments historiques



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)



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



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)

Le volet « protection et valorisation du patrimoine » de l'OAP Patrimoine et Paysages détaille le niveau de protection et les règles du jeu pour les éléments de patrimoine ponctuel, les linéaires des rues anciennes, les murs à pêches. Ces dispositions se retrouvent et sont davantage détaillées dans le dispositif réglementaire et en annexes du PLUi.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE

III. Explication des choix retenus pour établir le règlement

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération du Conseil de Territoire en date du 4 février 2020



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

III-a. Introduction à la structure du règlement

a. Introduction à la structure du règlement

Le dispositif réglementaire est composé :

D'un règlement écrit organisé en 7 parties :

- **Partie 1 : Les dispositions générales**

Les dispositions générales présentent les réglementations, servitudes, dispositions, qui s'appliquent nonobstant les dispositions du PLUi. Outre les principales dispositions générales, il est rappelé que l'ensemble des servitudes qui figurent en annexe du PLUi (plan et tableau des servitudes) s'impose.

- **Partie 2 : Le dictionnaire du PLUi**

Le dictionnaire du PLUi vise à faciliter l'application des règles du PLUi en définissant les éléments qui entrent dans la réglementation et en précisant les modes de calcul.

Il permet par ailleurs de limiter les différences d'instruction d'une commune à une autre en proposant un référentiel commun.

Contrairement à un lexique, le document est structuré par thématique et non par ordre alphabétique. Les définitions et les modes de calcul proposés sont ventilés dans chaque partie (*emprise au sol, hauteur* etc.).

- **Partie 3 : Les dispositions communes**

Les dispositions communes sont des dispositions transversales qui s'appliquent quelle que soit la zone du PLUi. Elles sont à la fois graphiques (font l'objet d'une inscription spécifique sur le plan de zonage) et écrites. Elles abordent les questions transversales liées à l'aspect extérieur des constructions, à la nature en ville et aux performances énergétiques et environnementales des constructions et des projets, à la protection des activités commerciales, au stationnement, aux conditions de desserte des terrains etc.

a. Introduction à la structure du règlement

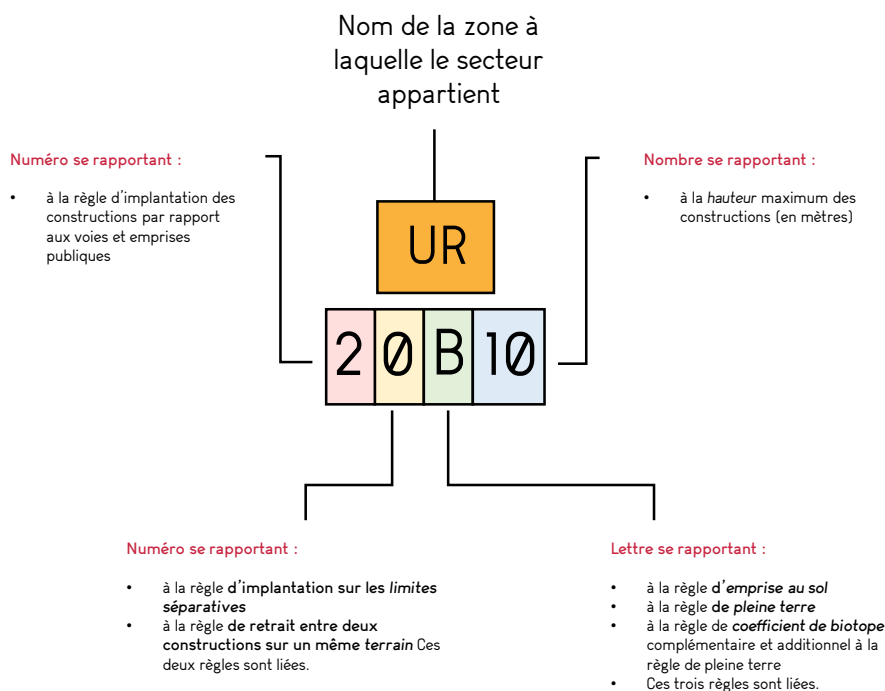
Le dispositif réglementaire est composé :

D'un règlement écrit organisé en 7 parties :

- **Partie 4 : Les dispositions applicables aux zones urbaines (hors zones spécifiques de projet)**

Ce sont les dispositions qui s'appliquent aux zones UC, UM, UR, UH, UA et UE du PLUi. Cette partie s'organise en deux sous parties :

- **Une fiche d'identité par zone** qui définit, pour chaque zone, les objectifs du dispositif réglementaire ainsi que les destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions.
- **Des fiches d'indices pour :**
 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
 - L'implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain
 - L'emprise au sol des constructions et la nature en ville
 - La hauteur des constructions



Ce système d'indices, complétant le nom de la zone dans le document graphique, a été mis en place pour faciliter la prise en compte des spécificités des différents quartiers du territoire au sein du PLUi, sans multiplier le nombre de secteurs au sein des zones urbaines.

La dénomination de chacun des secteurs identifiés au plan de zonage est donc issue d'une combinaison de plusieurs règles, établies à partir d'une typologie de tissus urbains visant à tenir compte de la vocation dominante de chacun des secteurs et à marquer la volonté de respecter les spécificités des tissus urbains et de conforter les caractéristiques morphologiques existantes : natures, densités, hauteurs, etc.

a. Introduction à la structure du règlement

Le dispositif réglementaire est composé :

D'un règlement écrit organisé en 7 parties :

- **Partie 5 : les dispositions applicables aux zones de projets**

Les zones de projets disposent d'un règlement spécifique qui ne répond pas au système d'indices. Ce dispositif particulier a été mis en place afin de préserver la réalisation de projets engagés, qui demandent un règlement spécifique. Ces zones n'ont pas vocation à être pérenne dans le temps. Une fois le projet réalisé, le PLUi sera modifié pour supprimer la zone spécifique liée au projet, et le secteur sera réintégré dans le dispositif réglementaire général.

- **Partie 6 : les dispositions applicables aux zones naturelles**

Les zones naturelles disposent également d'un règlement ad-hoc, afin de mieux prendre en compte leurs spécificités et leurs enjeux, qui diffèrent des zones urbaines.

- **Partie 7 : les dispositions applicables aux zones agricoles**

A l'instar des zones naturelles, les zones agricoles bénéficient d'un règlement particulier.

D'un règlement graphique comprenant :

- **Le plan de zonage à l'échelle du territoire d'Est Ensemble**

Sur ce plan de zonage, à l'échelle 1/10 000ème, apparaissent l'ensemble des délimitations de zones, les indices correspondants à chaque secteur, des prescriptions graphiques, hormis celles qui font l'objet d'un plan de zonage spécifique, afin de préserver la lisibilité du plan.

- **Les plans de zonage détaillés à l'échelle communale**

Il reprennent, à une échelle adaptée à la superficie du territoire communal, l'ensemble des délimitations de zones, les indices correspondants à chaque secteur, les prescriptions graphiques qui s'appliquent pour chaque commune, hormis celles qui font l'objet d'un plan de zonage spécifique, afin de préserver la lisibilité du plan.

- **Le plan du patrimoine bâti**

Sur ce plan, à l'échelle 1/10 000ème, apparaissent les éléments ou ensembles patrimoniaux ainsi que leur niveau de protection, les murs et sentes à protéger au titre des dispositions de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme.

- **Le plan de stationnement**

Sur ce plan, à l'échelle 1/10 000ème, apparaissent les dispositions spécifiques aux règles de stationnement, en fonction notamment du niveau de desserte constaté en transport en commun.

- **Le plan des périmètres de mixité sociale**

Sur ce plan, à l'échelle 1/10 000ème, apparaissent les secteurs de mixité sociale institués au titre des dispositions de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme et les emplacements réservés pour la réalisation de logements sociaux au titre des dispositions de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme.

a. Introduction à la structure du règlement

Le dispositif réglementaire est composé :

D'un règlement graphique comprenant :

- **Le plan des secteurs et des linéaires de hauteurs spécifiques**

Sur ce plan à l'échelle 1/ 2 000ème apparaissent les filets de hauteurs de la ZAC Faubourg-Fraternité de Montreuil.

- **Les plans des risques**

Ces plans regroupent différents risques et nuisances sur certains territoires communaux. Il devra par la suite être unifié à l'échelle territoriale.

- **Le plan des périmètres d'OAP**

Sur ce plan, à l'échelle 1/10 000ème, apparaissent les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

III-b. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

La justification des dispositions édictées par le règlement, dans un souci de clarté et de cohérence, est organisée selon la structure des thématiques abordées par le PADD, à savoir :

1. Population, logements, équipements, densités
2. Economie et emplois
3. Environnement, santé et énergie
4. Mobilités et coupures urbaines
5. Paysages, patrimoine et citoyenneté

Toutes les orientations du PADD ne pouvant trouver pas de traduction réglementaire directe dans un PLU, seules sont traitées ici celles qui ont été mises en œuvre dans le dispositif réglementaire.

b. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD



1. Population, logements et équipements :

Orientations du PADD	Dispositions édictées en fonction dans le règlement
1. Mixité et qualité de l'habitat Diversifier les formes d'habitat, afin de développer une offre adaptée à tous, dans une approche qualitative autant que quantitative, notamment sur la taille des logements, leurs modes de financement (accession libre, accession à prix maîtrisés, accession sociale, locatif privé, locatif social, logement étudiant, logement sénior,...) et de production, leurs qualités architecturales et environnementales intérieures et extérieures et leurs qualités d'usage Promouvoir une offre de logements adaptée aux besoins spécifiques des populations actuelles et futures et aux capacités financières de tous et renforcer les exigences d'habitabilité des futurs projets Fluidifier la mobilité résidentielle pour les habitants du territoire (développer l'accession sociale à la propriété, permettre l'adaptation des logements existants,...) et permettre l'accueil de nouvelles populations Lutter contre la précarité énergétique en favorisant une rénovation thermique qualitative des logements et inciter à la construction de logements neufs à forte performance énergétique Développer prioritairement l'offre en logements sociaux en dehors des Quartiers "Politique de la Ville" et favoriser une dynamique de mixité sociale à une échelle très fine (jusqu'aux petites opérations), y compris dans les quartiers résidentiels	Dispositions répondant au développement d'une offre diversifiée de logements et au développement de logements sociaux hors de quartiers politiques de la ville, y compris dans les quartiers résidentiels : Plusieurs dispositifs visant à garantir le maintien voire le développement de la mixité sociale dans les secteurs du territoire subissant une pression foncière importante sont mis en place. Au sein des quartiers pavillonnaires de ces secteurs, qui sont les espaces intégrant le moins de logements sociaux, des obligations de réalisation de logements sociaux s'appliquent pour toute opération de plus de 3 logements Emplacements réservés en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux : - Au sein des emplacements réservés en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux identifiés sur le document graphique (plan de zonage et plan des périmètres de mixité sociale), au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'urbanisme, des dispositions imposant une part minimale de logements sociaux s'applique. Périmètres de mixité sociale : - Au sein des périmètres identifiés sur le document graphique (plan des périmètres de mixité sociale), conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions imposant une part minimale de logements sociaux s'applique au-delà d'une certaine taille d'opération au sein des zones centrales, des zones mixtes et des zones résidentielles et pavillonnaires. - Certains secteurs de mixité sociale recoupent des périmètres de quartier prioritaire de la politique de la ville : ils correspondent à des secteurs à forte dominante d'habitat privé, confrontés à des phénomènes de densification actuelle ou future, liés à la proximité de Paris ou au développement des nouvelles infrastructures de transport. Au vu des caractéristiques de l'offre de logement des villes concernées et de l'ambition de préserver la mixité sociale sur l'ensemble du territoire, il est nécessaire de maintenir une production de logement social dans ces secteurs, actuellement ou potentiellement très attractifs. La programmation de logement dans ces secteurs devra s'inscrire dans les objectifs de diversification de l'offre inscrits dans le Contrat de Développement Territorial et intégrés au Programme Local de l'Habitat du Territoire, notamment en terme de diversité de l'offre sociale.

b. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD



1. Population, logements et équipements :

Orientations du PADD

1. Mixité et qualité de l'habitat

Diversifier les formes d'habitat, afin de développer une offre adaptée à tous, dans une approche qualitative autant que quantitative, notamment sur la taille des logements, leurs modes de financement (accession libre, accession à prix maîtrisés, accession sociale, locatif privé, locatif social, logement étudiant, logement sénior,...) et de production, leurs qualités architecturales et environnementales intérieures et extérieures et leurs qualités d'usage

Promouvoir une offre de logements adaptée aux besoins spécifiques des populations actuelles et futures et aux capacités financières de tous et renforcer les exigences d'habitabilité des futurs projets

Fluidifier la mobilité résidentielle pour les habitants du territoire (développer l'accession sociale à la propriété, permettre l'adaptation des logements existants,...) et permettre l'accueil de nouvelles populations

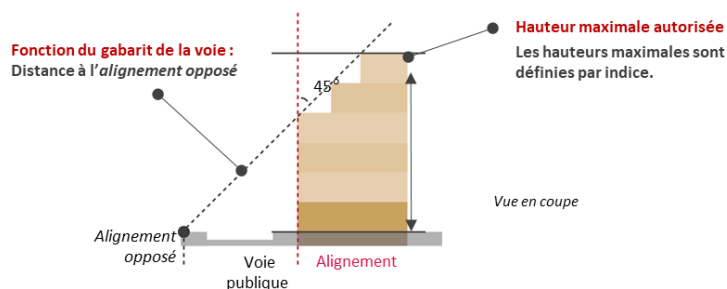
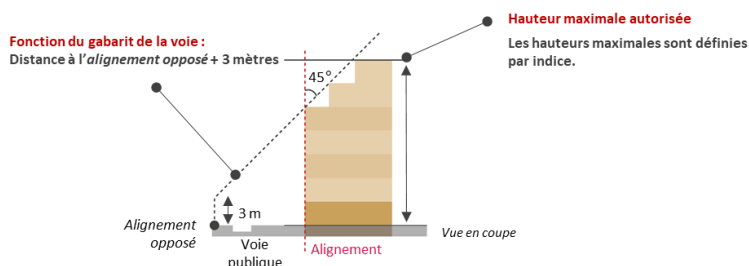
Lutter contre la précarité énergétique en favorisant une rénovation thermique qualitative des logements et inciter à la construction de logements neufs à forte performance énergétique

Développer prioritairement l'offre en logements sociaux en dehors des Quartiers "Politique de la Ville" et favoriser une dynamique de mixité sociale à une échelle très fine (jusqu'aux petites opérations), y compris dans les quartiers résidentiels

Dispositions édictées en fonction dans le règlement

Dispositions répondant à la qualité d'usage des constructions :

- Sur les secteurs constitués par un tissu urbain dense et des rues étroites, des règles de gabarit par rapport à l'alignement opposé sont inscrites dans le règlement, notamment pour les zones les plus denses, afin de garantir l'éclairage des constructions jusqu'au rez-de-chaussée ou le premier niveau :

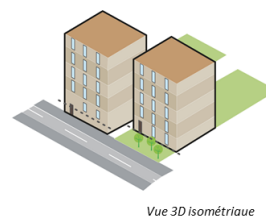


- Dans les zones centrales et résidentielles (UC, UM et UR) et en zone pavillonnaire à Noisy-le-Sec, la réalisation de logement en rez-de-chaussée à l'alignement des voies est interdite :

Dispositions en zones UC, UM, UR sur toutes les communes et en zone UH sur la commune de Noisy-le-Sec :

En cas de rez-de-chaussée à destination de logement en vis-à-vis de l'alignement :

- Soit le niveau de plancher bas des rez-de-chaussée à destination de logement (hors halls et accès) implantés à l'alignement doit être situé à une hauteur de 1 mètre minimum au dessus du niveau du trottoir.
- Soit les rez-de-chaussée à destination de logement et la façade ou partie de façade située au dessus s'implantent en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement.



- Les balcons ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol sur une profondeur de 1 mètre, afin de favoriser le développement d'espaces extérieurs utilisables.

III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

b. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD



1. Population, logements et équipements :

Orientations du PADD

1. Mixité et qualité de l'habitat

Diversifier les formes d'habitat, afin de développer une offre adaptée à tous, dans une approche qualitative autant que quantitative, notamment sur la taille des logements, leurs modes de financement (accession libre, accession à prix maîtrisés, accession sociale, locatif privé, locatif social, logement étudiant, logement sénior,...) et de production, leurs qualités architecturales et environnementales intérieures et extérieures et leurs qualités d'usage

Promouvoir une offre de logements adaptée aux besoins spécifiques des populations actuelles et futures et aux capacités financières de tous et renforcer les exigences d'habitabilité des futurs projets

Fluidifier la mobilité résidentielle pour les habitants du territoire (développer l'accession sociale à la propriété, permettre l'adaptation des logements existants,...) et permettre l'accueil de nouvelles populations

Lutter contre la précarité énergétique en favorisant une rénovation thermique qualitative des logements et inciter à la construction de logements neufs à forte performance énergétique

Développer prioritairement l'offre en logements sociaux en dehors des Quartiers "Politique de la Ville" et favoriser une dynamique de mixité sociale à une échelle très fine (jusqu'aux petites opérations), y compris dans les quartiers résidentiels

Dispositions édictées en fonction dans le règlement

Dispositions répondant à la volonté de transition énergétique du territoire :

- Des certifications allant plus loin que la RT 2012 sont exigées sur l'ensemble du territoire pour les constructions nouvelles. Ces obligations sont modulées selon la taille des opérations et le niveau de pression foncière du secteur concerné. Les secteurs sous maîtrise publique devront par ailleurs prendre en compte l'énergie grise des bâtiments.

La limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée.

Toute nouvelle construction devra faire preuve d'exemplarité énergétique et environnementale, avec les objectifs suivants :

Pour les opérations de plus de **10 logements** ou de plus de **600 m²** de surface de plancher de logements, il est exigé la certification suivante :

- Certificat NF Habitat HQE (ou équivalent)

Pour les opérations de plus de **15 logements** ou de plus de **900 m²** de surface de plancher de logements, il est exigé les certifications cumulatives suivantes :

- Certificat NF Habitat HQE (ou équivalent) ;
- Labellisation Energie Positive et Réduction Carbone E+C- (niveau E3C1) (ou équivalent) pour la performance énergétique ;
- Labellisation Effinature niveau « Pass » ou Biodiversity niveau « Base » (ou équivalent) pour la prise en compte de la biodiversité.

Pour les constructions de plus de **900 m²** de surface de plancher à destination de **commerce, activités de services** (sauf commerce de gros, cinéma), **bureau, locaux et bureaux des administrations publiques**, il est exigé les certifications cumulatives suivantes :

- Labellisation Energie Positive et Réduction Carbone E+C- (niveau E3C1) (ou équivalent) pour la performance énergétique ;
- Labellisation Effinature niveau « Pass » ou Biodiversity niveau « Base » (ou équivalent) pour la prise en compte de la biodiversité.

- Des obligations sont également mises en place pour les opérations de rénovation des constructions existantes :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi (04/02/2020), dans le cas de bâtiments de plus de 10 logements ou de 600 m² de surface de plancher de logements ou de plus de 1000 m² de surface de plancher à destination de commerce, activités de services (sauf commerce de gros, cinéma), bureaux, locaux et bureaux des administrations publiques :

- Pour les projets assujettis à la RT « globale » (définie par la loi, correspondant à une rénovation lourde), il est exigé la labellisation BBC Rénovation (ou équivalent), soit CEP ≤ 104 kWh/an.m².
- Pour les projets assujettis à la RT « par élément » (définie par la loi, correspondant à une rénovation légère), il est exigé une attestation d'un professionnel qualifié d'atteinte du niveau équivalent au BBC rénovation sur les éléments concernés, selon le tableau ci-dessous :



1. Population, logements et équipements :

Orientations du PADD

2. Insertion urbaine

Avoir un regard qualitatif sur la forme urbaine envisagée sur les secteurs de projet, en prenant en compte le contexte urbain environnant (grand paysage et paysage urbain, vues, perspectives, traversées, hauteurs, typologie de construction, fonctions urbaines,...) et en veillant aux transitions entre les différents types de tissus urbains et à l'articulation entre les échelles des opérations d'aménagement et les échelles des opérations immobilières ponctuelles

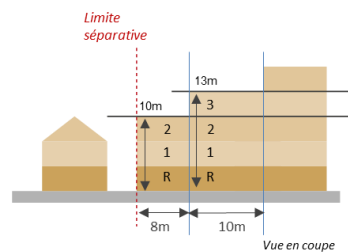
Dispositions édictées en fonction dans le règlement

Dispositions répondant à la transition entre différents types de tissus urbains :

Des dispositions spécifiques sont mises en place, notamment en termes de modulation des hauteurs, pour assurer une transition entre les zones denses et les secteurs à dominante pavillonnaire, dans le but de garantir une bonne insertion des projets :

Dispositions en zones UC et UM :

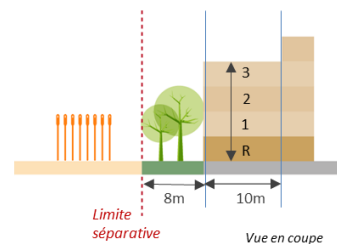
- Si la **limite séparative** constitue une limite entre la zone UC ou UM et la zone UH :
 - Dans une bande de 8 mètres comptée perpendiculairement à cette limite, les constructions doivent observer une hauteur limitée à 10 mètres maximum soit l'équivalent d'une construction R+2 ou inférieure ou égale à la construction existante sur le terrain limitrophe classé en zone UH.
 - Dans une bande comprise entre 8 et 18 mètres comptées perpendiculairement à cette limite, les constructions doivent observer une hauteur limitée à 13 mètres maximum soit l'équivalent d'une construction R+3 ou inférieure ou égale à la construction existante sur le terrain limitrophe classé en zone UH.



Et entre les zones urbaines et les zones naturelles ou agricoles :

Dispositions en zones UA, UC et UM :

- Si la **limite séparative** constitue une limite entre la zone UC ou UM et la zone N ou A, dans une bande comprise entre 8 et 18 mètres comptées perpendiculairement à cette limite, les constructions doivent observer une hauteur limitée à 13 mètres maximum soit l'équivalent d'une construction R+3.



III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

b. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD



1. Population, logements et équipements :

Orientations du PADD

3. Îlots de chaleur

Favoriser, dans la mesure du possible, des formes urbaines compactes, tout en veillant à la mise en œuvre d'une densité raisonnée, en réduisant la constitution d'îlots de chaleur urbains, en concevant un urbanisme à taille humaine, des opérations aérées avec présence de pleine terre dans les îlots et en usant de techniques permettant de diminuer l'effet visuel des espaces construits (végétalisation des façades, toitures végétales, constructions étagées en plusieurs blocs,...)

Dispositions édictées en fonction dans le règlement

Dispositions répondant à la réduction des îlots de chaleur et au développement des espaces de pleine terre :

Un minimum de 15% de pleine terre par terrain est imposé de manière transversale sur l'ensemble du territoire. Ce ratio minimum est ensuite décliné en fonction de l'emprise au sol autorisée dans les secteurs concernés.

Par ailleurs, en plus des obligations de pleine terre, un coefficient de biotope est imposé pour atteindre, dans tous les cas, 35% d'espaces végétalisés par terrain.

Tableau récapitulatif des obligations de pleine terre et de coefficient de biotope selon les indices :

Nom de l'indice	Emprise au sol maximum	Obligation de pleine terre minimum	Obligation de coefficient de biotope minimum (s'ajoute aux obligations de pleine terre)
Applicable au terrain			
A	80%	15%	20%
B	70%	20%	15%
C	60%	25%	10%
D	50%	30%	5%
E	40%	40%	0%
F	30%	50%	0%
G	20%	60%	0%
H	10%	70%	0%
I	Existant + 10%	70%	0%
Applicable à la bande principale (BP) et secondaire (BS) (les largeurs des bandes principales peuvent varier, se référer au détail des indices pages suivantes)			
J	BP : 80% BS : 30%	BP : 15% BS : 50%	BP : 20% BS : 0%
K	BP : 70% BS : 30%	BP : 20% BS : 50%	BP : 15% BS : 0%
L	BP : 80% BS : 0%	BP : 15% BS : 70%	BP : 20% BS : 0%
M	BP : 50% BS : 0%	BP : 25% BS : 70%	BP : 15% BS : 0%
N	BP : 50% BS : 60%, au-delà : 40%	30%	5%
P	BP : 100% BS : 20%	15% BS : 60%	20%
Q	BP : 100% BS : 40% logement / 50% bureau	15% BS : 40% logement / 30% bureau	20%
R	BP : 100% BS : 25% logement / 40% autres	15% BS : 55% logement / 40% autre	20%

III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

b. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD



1. Population, logements et équipements :

Orientations du PADD

3. Îlots de chaleur

Favoriser, dans la mesure du possible, des formes urbaines compactes, tout en veillant à la mise en œuvre d'une densité raisonnée, en réduisant la constitution d'îlots de chaleur urbains, en concevant un urbanisme à taille humaine, des opérations aérées avec présence de pleine terre dans les îlots et en usant de techniques permettant de diminuer l'effet visuel des espaces construits (végétalisation des façades, toitures végétales, constructions étagées en plusieurs blocs,...)

Dispositions édictées en fonction dans le règlement

Dispositions répondant à la mise en œuvre d'une densité raisonnée :

La diversité des formes urbaines est traduite au sein du dispositif réglementaire par un large panel d'indices de hauteur, visant à respecter la densité bâtie particulière de chaque secteur. Par ailleurs, au sein des quartiers en majorité pavillonnaire (UH) et de manière transversale à l'échelle du territoire d'Est Ensemble, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres maximum.

Extrait du tableau récapitulatif des obligations de pleine terre et de coefficient de biotope selon les indices :

Nom de l'indice	Hauteur maximum autorisée en mètres	Nombre de niveaux maximum autorisés
Applicable au terrain		
4	4	R
7	7 Disposition spécifique à Noisy-le-Sec inscrite dans l'indice	R+1
10	10 Disposition spécifique à Montreuil, Pantin, Romainville inscrite dans l'indice	R+2 Disposition spécifique à Romainville inscrite dans l'indice
13	13 Disposition spécifique à Montreuil, Romainville inscrite dans l'indice	R+3 Disposition spécifique à Romainville inscrite dans l'indice
16	16 Disposition spécifique à Montreuil inscrite dans l'indice	R+4
19	19	R+5
22	22	R+6
25	25 Disposition spécifique à Pantin inscrite dans l'indice	R+7
28	28 Disposition spécifique à Bobigny inscrite dans l'indice	R+8 Disposition spécifique à Bobigny inscrite dans l'indice
31	31	R+9
34	34	R+10
37	37	R+11
50	50	R+15
60	60	R+17
ex	Limitée à la hauteur des constructions existantes	--
nr	Non réglementée	Non réglementé

b. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD



1. Population, logements et équipements :

Orientations du PADD	Dispositions édictées en fonction dans le règlement
4. Requalification urbaine <i>Requalifier les quartiers inscrits dans les Programmes de Renouvellement Urbain et les inscrire dans une démarche d'intégration totale au reste du territoire</i>	<u>Dispositions répondant au renouvellement des quartiers prioritaires :</u> Une zone UR et des indices permettant des règles souples sont mis en place sur la plupart des sites de renouvellement urbain, afin de ne pas bloquer les opérations.
5. Equipements <i>Conditionner le développement du territoire à la réalisation et au bon dimensionnement des "équipements" nécessaires au bon fonctionnement urbain (équipements, services publics et privés, espaces verts et espaces publics, grands services urbains) et à l'amélioration de l'accessibilité, en tenant compte des calendriers de réalisation des infrastructures de transports collectifs</i> <i>Développer le maillage et équilibrer la répartition spatiale de l'offre en équipements (petite enfance, scolaire, santé, sport, culture, justice, emploi, espaces verts,...) sur l'ensemble du territoire, avec une attention particulière aux Quartiers "Politique de la Ville", notamment dans l'objectif de favoriser la réussite éducative et d'assurer un égal accès à tous aux services publics</i>	<u>Dispositions répondant à la réalisation de nouveaux équipements et à l'évolution des équipements existants :</u> Dans l'ensemble des zones urbaines, les constructions à destination d'équipements collectifs et de services publics bénéficient de règles d'implantation, d'emprise au sol, à l'exception notable des obligations minimales de pleine terre. En termes de hauteur, il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services public à l'exception des autres équipements recevant du public sous réserve de leur bonne insertion paysagère et urbaine. Une zone UE, correspondant aux grands secteurs d'équipements actuels ou futurs, est mise en place pour faciliter leur développement. Une zone UEv est créée pour faciliter la réalisation d'espaces verts urbains publics. Des règles visant à garantir la destination verte de ces espaces sont mises en place : • L'emprise au sol des constructions est limitée à 300 m² (dont 50 m² maximum pour les construction à destination de restauration) par tranche entamée de 10 000 m² (1 ha) à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 10% de la superficie du terrain. • Une part de 70% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. Des emplacements réservés pour la création d'équipements collectifs et de services publics sont mis en place sur l'ensemble du territoire.

III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

b. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD



1. Population, logements et équipements :

Orientations du PADD

6. Mixité fonctionnelle

Développer la mixité fonctionnelle (logements, équipements, commerces, services, emplois,...), l'animation urbaine et l'activation de lieux de vie par les rez-de-chaussée actifs :

- **à l'échelle des quartiers**, dans une logique de polycentralité, notamment autour des gares et des principaux accès aux transports collectifs,
- **adaptée à chaque quartier** (maintien dans les Faubourgs, renforcement et développement dans le Parc des Hauteurs et la Plaine de l'Ourcq)

Renforcer et conforter les principaux axes et polarités de commerces, de services et d'artisanat, et privilégier leur maintien et leur développement dans un contexte urbain apaisé

Dispositions édictées en fonction dans le règlement

Dispositions répondant au développement de la mixité fonctionnelle :

Des zones mixtes sont créées au sein du PLUi, les zones UC (zones Centrales) et UM (Zones Mixtes). Hors cas particuliers, ces zones permettent l'implantation de logements, d'activités économiques, d'équipements, de commerces etc.

Extrait des destinations et sous-destinations autorisées en zone UC :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	Dans toutes les communes		
Hébergement	Dans toutes les communes		
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			Dans toutes les communes, à condition de ne pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone. À Noisy-le-Sec, à condition que ces constructions soient liées à des projets de transports collectifs souterrains ou qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique et dans la limite de 150 m ² de surface de plancher.
Restauration	À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Pantin, Romainville		À Noisy-le-Sec, à condition qu'elles se trouvent le long des linéaires identifiés sur le document graphique et dans la limite de 150 m ² de surface de plancher.
Commerce de gros	À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville	Aux Lilas	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Dans toutes les communes		
Hébergement hôtelier et touristique	Dans toutes les communes		
Cinéma	Dans toutes les communes		
Industrie		Aux Lilas, Romainville	À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, à condition de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage.
Entrepôt		À Pantin	À Bagnolet, Bobigny, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Romainville, à condition d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes et autorisées sur la zone. À Bondy, à condition d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques autorisées sur la zone.
Bureau	Dans toutes les communes		

b. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD



1. Population, logements et équipements :

Orientations du PADD

6. Mixité fonctionnelle

Développer la mixité fonctionnelle (logements, équipements, commerces, services, emplois,...), l'animation urbaine et l'activation de lieux de vie par les rez-de-chaussée actifs :

- **à l'échelle des quartiers**, dans une logique de polycentralité, notamment autour des gares et des principaux accès aux transports collectifs,
- **adaptée à chaque quartier** (maintien dans les Faubourgs, renforcement et développement dans le Parc des Hauteurs et la Plaine de l'Ourcq)

Renforcer et conforter les principaux axes et polarités de commerces, de services et d'artisanat, et privilégier leur maintien et leur développement dans un contexte urbain apaisé

Garantir l'équilibre "logements/activités" et renforcer la maîtrise foncière et des projets sur le territoire, notamment sur les secteurs stratégiques

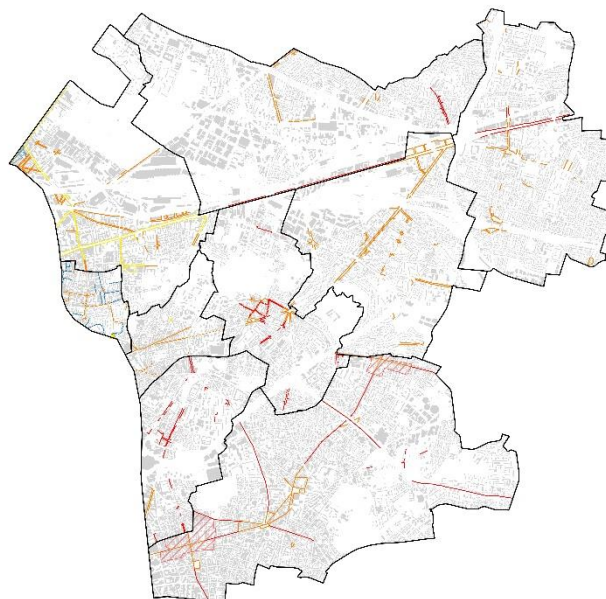
Dispositions édictées en fonction dans le règlement

Dispositions répondant à la confortation des principaux axes et polarités de commerces :

Les linéaires commerciaux et actifs sont identifiés sur le plan de zonage. Le règlement permet de garantir leur préservation en interdisant notamment les constructions de logements à RDC le long de ces linéaires.

Par ailleurs, des dispositions spécifiques sont mises en place pour garantir la réalisation de locaux permettant une diversité d'activités au sein des rez-de-chaussée, avec l'imposition de hauteurs minimales.

Identification des linéaires où des règles spécifiques visant à préserver les rez-de-chaussée actifs et commerciaux s'appliquent



Linéaires (voir détail pages suivantes) :

- Linéaire actif à créer
- Linéaire actif à protéger
- Linéaire de commerces et d'activités de services à créer
- Linéaire de commerces et d'activités de services à protéger
- Linéaire de commerces et d'activités de services autorisés
- Linéaire commercial à créer
- Linéaire commercial à protéger
- Linéaire où le logement est autorisé à rez-de-chaussée

Autres dispositifs :

- ▧ Périmètre de limitation des grandes unités commerciales
- ▧ Périmètre de développement de l'artisanat et du commerce
- ▲ Préservation et développement de l'hébergement hôtelier

III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

b. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD



1. Population, logements et équipements :

Orientations du PADD

6. Mixité fonctionnelle

Développer la mixité fonctionnelle (logements, équipements, commerces, services, emplois,...), l'animation urbaine et l'activation de lieux de vie par les rez-de-chaussée actifs :

- **à l'échelle des quartiers**, dans une logique de polycentralité, notamment autour des gares et des principaux accès aux transports collectifs,
- **adaptée à chaque quartier** (maintien dans les Faubourgs, renforcement et développement dans le Parc des Hauteurs et la Plaine de l'Ourcq)

Renforcer et conforter les principaux axes et polarités de commerces, de services et d'artisanat, et privilégier leur maintien et leur développement dans un contexte urbain apaisé

Garantir l'équilibre "logements/activités" et renforcer la maîtrise foncière et des projets sur le territoire, notamment sur les secteurs stratégiques

Dispositions édictées en fonction dans le règlement

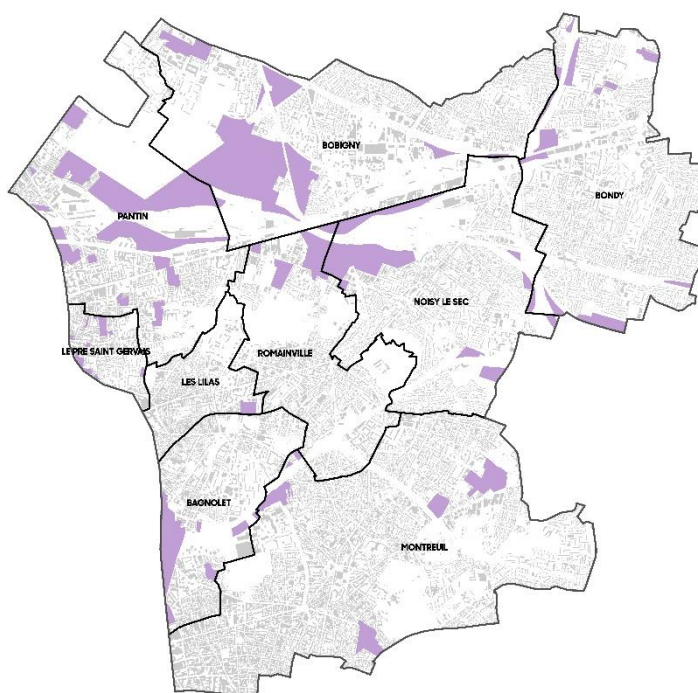
Dispositions visant à conforter les principaux axes et polarités de commerces :

Sur la commune des Lilas, le commerce est par ailleurs interdit en dehors de ces périmètres (hormis en zone UC et UP), afin de pérenniser les linéaires identifiés et maintenir leur attractivité.

Dispositions visant à garantir l'équilibre logements/activités économiques :

Une zone UA (activités économiques) où les constructions à destination de logements sont interdites est mise en place sur les grands espaces économiques du territoire. Au-delà de viser la préservation et au développement des activités présentes par le biais d'un règlement adapté, cette zone vise à permettre la conservation en première couronne de l'agglomération des activités incompatibles avec une fonction résidentielle.

Dans les autres zones du dispositif réglementaire, les activités économiques sont autorisées. Seules peuvent être interdites ou soumises à conditions celles qui entraînent des nuisances incompatibles avec le caractère mixte de la zone.





1. Population, logements et équipements :

Orientations du PADD	Dispositions édictées en fonction dans le règlement
7. Gestion des déchets Anticiper la création de locaux de stockage des déchets adaptés aux besoins dans les futures constructions pour favoriser les pratiques de le tri sélectif	<u>Dispositions répondant à la création de locaux de stockage de déchets adaptés :</u> Sur ce point, le PLUi renvoie à la note de préconisation des locaux poubelles élaborée par Est Ensemble et applicable sur l'ensemble du territoire intercommunal. h. Gestion des déchets Tout projet d'aménagement doit prendre en compte la note des préconisations techniques pour la collecte et la gestion des déchets ménagers et assimilés d'Est Ensemble, présente en annexe du règlement, et/ou les éventuels règlements communaux.

III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

b. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD



1. Population, logements et équipements :

Orientations du PADD

8. Maîtrise du développement

Encadrer le développement urbain, afin de s'inscrire dans les objectifs inscrits dans le Contrat de Développement Territorial (2800 logements/an sur Est Ensemble), à l'horizon du PLUi (2030-2035), en l'accompagnant d'une amélioration significative du niveau d'équipements au sens large du terme (transports, équipements publics et privés, espaces verts,...)

Maîtriser le rythme du développement, la densification et les évolutions urbaines dans le temps et dans l'espace (secteurs de projet et "diffus"), à l'échelle du territoire et des quartiers et prendre en compte les calendriers de réalisation des grandes infrastructures de transports collectifs

Préserver certains tissus pavillonnaires identifiés comme structurants pour l'équilibre urbain du territoire et encadrer les mutations des autres tissus pavillonnaires dans une approche qualitative

Définir une organisation spatiale équilibrée tenant compte des polarités existantes, des identités urbaines et des modes de vie

Renforcer les richesses des différents quartiers du territoire en respectant leurs identités

Dispositions édictées en fonction dans le règlement

Dispositions répondant à la maîtrise du développement du territoire :

Ces dernières années, l'attractivité du territoire d'Est Ensemble a subi un bouleversement. Il a eu pour conséquence de voir le rythme de construction de logements plus que tripler en 10 ans, pour dépasser largement les objectifs du Contrat de Développement Territorial.

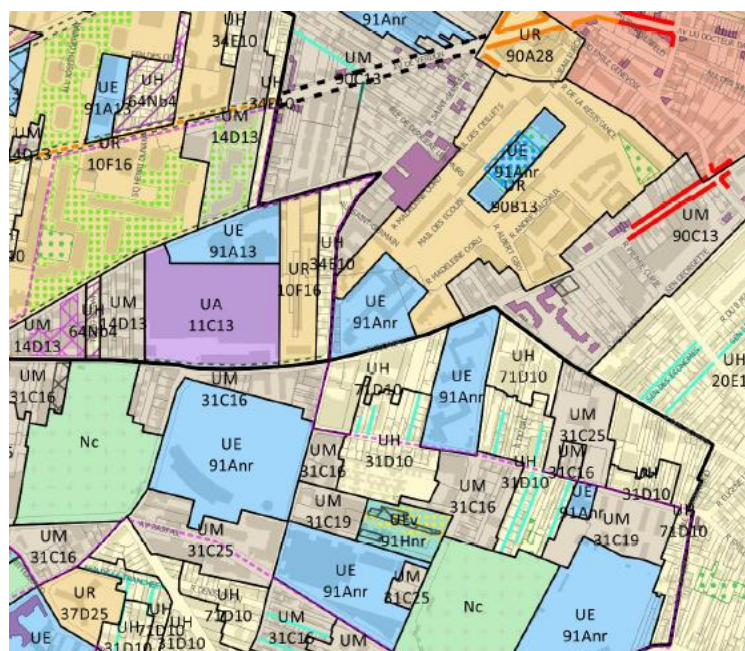
Cette croissance rapide a entraîné un déficit d'équipements public, ainsi que des problématiques de mobilités, lié à la différence de calendrier entre le développement du Territoire et l'arrivée des projets de lignes de transports en commun.

Le PLUi a pour objectif de permettre de retrouver un rythme de construction qui permette de préserver, voir d'augmenter, le niveau d'aménités du territoire, tout en poursuivant son développement.

Cet objectif se traduit par un découpage très fin du territoire en secteurs qui, grâce au système d'indices mis en place, permet de garantir une évolution encadrée de différents quartiers.

Des zones UP sont par ailleurs créées pour permettre le développement des grands projets du Territoire.

Extrait du plan de zonage présentant le découpage fin du territoire via le système d'indices en fonction des formes urbaines présentes et du degré de mutabilité des quartiers :



b. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD



1. Population, logements et équipements :

Orientations du PADD	Dispositions édictées en fonction dans le règlement
8. Maîtrise du développement <i>Encadrer le développement urbain, afin de s'inscrire dans les objectifs inscrits dans le Contrat de Développement Territorial (2800 logements/an sur Est Ensemble), à l'horizon du PLUi (2030-2035), en l'accompagnant d'une amélioration significative du niveau d'équipements au sens large du terme (transports, équipements publics et privés, espaces verts,...)</i> <i>Maîtriser le rythme du développement, la densification et les évolutions urbaines dans le temps et dans l'espace (secteurs de projet et "diffus"), à l'échelle du territoire et des quartiers et prendre en compte les calendriers de réalisation des grandes infrastructures de transports collectifs</i> <i>Préserver certains tissus pavillonnaires</i> identifiés comme structurants pour l'équilibre urbain du territoire et encadrer les mutations des autres tissus pavillonnaires dans une approche qualitative <i>Définir une organisation spatiale équilibrée</i> tenant compte des polarités existantes, des identités urbaines et des modes de vie <i>Renforcer les richesses des différents quartiers</i> du territoire en respectant leurs identités	<u>Dispositions répondant à la préservation de certains tissus pavillonnaires :</u> La constructibilité sur les secteurs classés en UH est encadrée. De manière générale, les hauteurs sont limitées à R+1+ comble ou attique, afin de respecter les formes urbaines existantes. De même, certains cœurs d'îlots sont identifiés en espaces paysagers protégés et sont de fait inconstructibles, afin de préserver les espaces de jardin et l'équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis caractéristiques de ces quartiers. Cependant, pour ne pas rendre inconstructibles les petits terrains existants, une emprise minimale est autorisée de manière transversale. De même, des possibilités d'extensions mesurées (la pièce en plus) sont garanties dans le cadre du PLUi, afin de répondre à l'évolution des besoins de certaines familles.



2. Economie et emplois :

Orientations du PADD	Dispositions édictées en fonction dans le règlement
1. Développement économique Mettre en place des conditions de développement économique adaptées au contexte urbain (accessibilité, voisinage,...), y compris dans le pavillonnaire et de maintien des entreprises existantes Rééquilibrer l'activité économique au sein du territoire, en la renforçant dans les centres-villes et les centralités existantes, en la maintenant dans les quartiers mixtes et en favorisant de nouvelles implantations dans les Quartiers « Politique de la Ville », les secteurs de projet du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (d'intérêts national et régional) et les secteurs résidentiels Conforter le tissu des PME/PMI pour la diversité de la vie économique et l'emploi local Préserver et revaloriser les espaces existants à vocation exclusivement économique (zones industrielles et zones d'activités économiques) et veiller à leur insertion dans l'environnement	Dispositions répondant à la mise en place du développement économique adapté au contexte : - Dans les autres zones du dispositif réglementaire, y compris dans les zones résidentielles, et notamment au sein des quartiers « politique de la ville » les activités économiques sont autorisées. Seules peuvent être interdites ou soumises à conditions celles qui entraînent des nuisances incompatibles avec le caractère mixte ou résidentiel de la zone. - Les secteurs UA* sont des secteurs mixtes dans lequel le logement est interdit pour conserver les activités existantes. - Certains grands espaces tertiaires de la première couronne vis-à-vis de Paris sont classés en zone UA pour garantir leur pérennité. Dispositions visant à préserver et revaloriser les espaces existants à vocation exclusivement économique : - Dans les grandes zones d'activités la quasi-totalité des constructions à destination d'activités économiques sont autorisées. Le logement est interdit pour en garantir la pérennité. Des dispositifs de pleine terre, de coefficient de biotope et de paysagement des espaces libres visent à développer leur attractivité. Certains équipements y sont interdits, comme les autres équipements accueillant du public, afin d'éviter le développement de constructions pouvant nuire à la destination première de la zone, comme des salles des fêtes ou des équipements culturels.



2. Economie et emplois :

Orientations du PADD	Dispositions édictées en fonction dans le règlement
2. Communications numériques <i>Favoriser le développement des communications numériques notamment par le déploiement du réseau fibre optique sur l'ensemble du territoire</i> <i>Lutter contre la fracture numérique et permettre l'accès de tous aux nouvelles technologies</i>	<u>Dispositions répondant au développement des communications numériques :</u> • Hormis quelques exceptions, les antennes relais sont autorisées sur l'ensemble du territoire d'Est Ensemble. • Dans les dispositions générales, des prescriptions particulières visent à permettre le raccordement des nouvelles constructions au très haut débit : <u>Infrastructures et réseaux de communications numériques :</u> Les constructions doivent être raccordées aux réseaux de distribution de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction. Ces réseaux doivent être conçus en souterrain



2. Economie et emplois :

Orientations du PADD

3. Tourisme

Favoriser l'émergence de la filière "tourisme" et la constitution d'un territoire de loisirs et de destination touristique de proximité, accompagner la mise en place de la zone touristique et le développement quantitatif et qualitatif de l'offre hôtelière

Développer la dimension de destination touristique de proximité, sur différents aspects : tourisme de mémoire, tourisme patrimonial (patrimoine industriel et du XXème siècle), tourisme créatif (lié à la culture "métiers d'art" du territoire),...

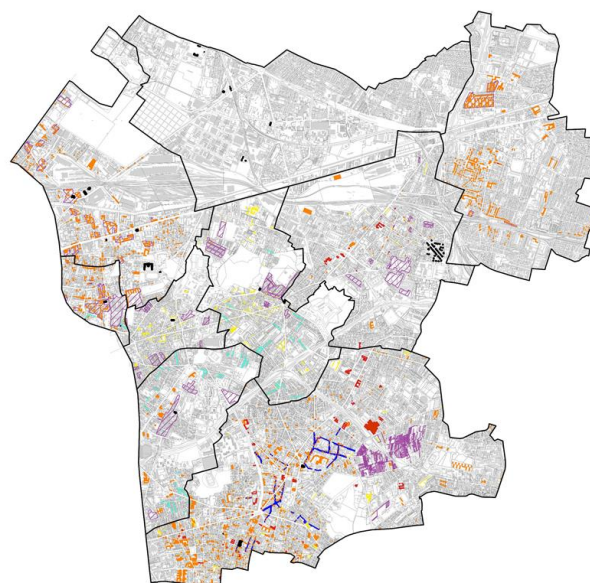
Dispositions édictées en fonction dans le règlement

Dispositions répondant à l'objectif de favoriser l'émergence de la filière « tourisme » et de développer la dimension touristique de proximité :

- La préservation et la valorisation du patrimoine bâti :

Des milliers de bâtiments répartis sur l'ensemble du territoire sont protégés dans le cadre du PLUi. Le règlement permet la mise en place de différents outils adaptés à la préservation des éléments ponctuels, des ensembles tels que les cités jardins, les ensembles industriels ou le patrimoine du XXème siècle, des rues anciennes, des murs à pêches... Tout en permettant leur évolution et donc leur utilisation, condition sine-qua-none à leur préservation.

Carte de localisation de l'ensemble des protections édictés par le PLU :



Bâti ou ensemble bâti



Monument historique



Patrimoine emblématique : protection stricte



Patrimoine remarquable : protection forte



Patrimoine représentatif : repérage



Ensemble bâti, urbain et paysager remarquable



Sentes



Linéaires de rues anciennes



Murs (murs à pêches)



2. Economie et emplois :

Orientations du PADD	Dispositions édictées en fonction dans le règlement
3. Tourisme <i>Favoriser l'émergence de la filière "tourisme" et la constitution d'un territoire de loisirs et de destination touristique de proximité, accompagner la mise en place de la zone touristique et le développement quantitatif et qualitatif de l'offre hôtelière</i> <i>Développer la dimension de destination touristique de proximité, sur différents aspects : tourisme de mémoire, tourisme patrimonial (patrimoine industriel et du XXème siècle), tourisme créatif (lié à la culture "métiers d'art" du territoire),...</i>	<u>Dispositions répondant à l'objectif de favoriser l'émergence de la filière « tourisme » et de développer la dimension touristique de proximité :</u> - La préservation et la valorisation du patrimoine bâti : Cette préservation est adaptée à la typologie du patrimoine repéré, via un système de niveau de protection dégressif. Par ailleurs, des fiches annexées au règlement viennent compléter les possibilités d'intervention sur le patrimoine. Le travail mené dans le cadre de l'élaboration du PLUi demande à être complété et précisé dans le cadre de modifications ultérieures, mais permet de poser un cadre commun pour la préservation des richesses patrimoniales du territoire. - La valorisation des grands sites du territoire, le canal de l'Ourcq et le Parc des Hauteurs : Le canal de l'Ourcq est classé en zone Uev (secteur d'équipement liés à des espaces à dominante verte et récréatifs). Des emplacements réservés sont instaurés pour l'élargissement et le verdissement des berges. Les grands espaces verts constitutifs du parc des hauteurs sont classés en N et en espaces paysagers protégés, voire en espaces paysagers boisés pour les secteurs les plus densément boisés.



3. Environnement, santé et énergie :

Orientations du PADD

1. Renaturation du territoire

Renaturer la ville sur l'ensemble du territoire, en adaptant le niveau de renaturation aux contraintes locales et aux besoins des populations (garantir des espaces verts de pleine terre prioritairement d'un seul tenant, végétaliser les toits, valoriser et mettre en scène l'eau de pluie,...)

Renforcer la présence de l'arbre sur le territoire, valoriser les arbres existants sur l'espace public et privé et favoriser l'implantation de nouveaux sujets sur l'ensemble du territoire

Promouvoir une gestion durable et intégrée des eaux pluviales, pour valoriser la présence de l'eau dans la ville et la considérer comme une ressource

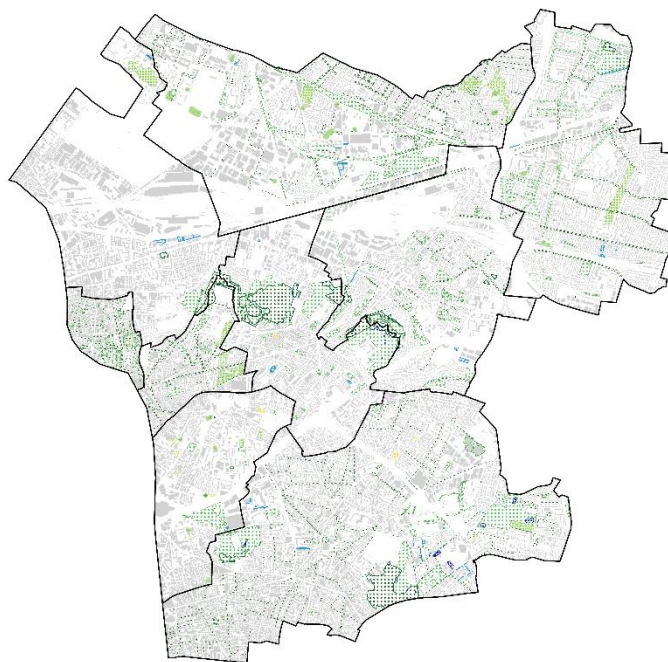
Dispositions édictées en fonction dans le règlement

Dispositions répondant à l'objectif de renaturer la ville sur l'ensemble du territoire :

- La préservation de la nature en ville :

Plusieurs typologies d'espaces paysagers protégés sont mis en œuvre au sein de l'espace urbain du territoire, pour préserver voire développer ses composantes naturelles.

Carte de localisation de l'ensemble des protections (hors zone naturelle et dispositif de pleine terre et de coefficient de biotope) mises en place au sein de l'espace urbain d'Est Ensemble :



	Espaces paysager protégé boisé		Arbre remarquable
	Espace paysager protégé		Alignement d'arbres à préserver
	Espace paysager protégé mare et zone humide		Alignement d'arbres à créer
	Espace paysager protégé participant à la gestion de l'eau de pluie		
	Espace paysager de grandes résidences		
	Espace cultivé et jardin partagé		



3. Environnement, santé et énergie :

Orientations du PADD	Dispositions édictées en fonction dans le règlement
1. Renaturation du territoire Renaturer la ville sur l'ensemble du territoire, en adaptant le niveau de renaturation aux contraintes locales et aux besoins des populations (garantir des espaces verts de pleine terre prioritairement d'un seul tenant, végétaliser les toits, valoriser et mettre en scène l'eau de pluie,...) Renforcer la présence de l'arbre sur le territoire, valoriser les arbres existants sur l'espace public et privé et favoriser l'implantation de nouveaux sujets sur l'ensemble du territoire Promouvoir une gestion durable et intégrée des eaux pluviales, pour valoriser la présence de l'eau dans la ville et la considérer comme une ressource	Dispositions répondant à l'objectif de renaturer la ville sur l'ensemble du territoire : • La préservation de la nature en ville : Plusieurs typologies d'espaces paysagers protégés sont mis en œuvre au sein de l'espace urbain du territoire, pour préserver voire développer ses composantes naturelles tout en prenant en compte leur fonctionnement. • Les espaces paysagers protégés boisés permettent de préserver la couverture végétale des espaces boisés des grands parcs et des zones naturelles du territoire, en y interdisant le défrichement. Ils remplacent souvent des Espaces Boisés Classés, peu adaptés à un environnement urbain et à la gestion de ces espaces, mais présentent un niveau de protection du même type. • Les espaces paysagers protégés visent la protection à la fois des cœurs d'îlots et des espaces de jardin présentant une qualité particulière, et des parties de parcs, squares ou jardins publics n'ayant pas vocation à recevoir des aménagements importants. • Les espaces paysagers protégés mares et zones humides sont destinés à empêcher toute destruction de ces espaces humides ou en eaux abritant une biodiversité importante. Toute construction et affouillement de sols y sont interdits. • Les espaces paysagers protégés participant à la gestion de l'eau de pluie visent à préserver les aménagements liés à la gestion des eaux pluviales. • Les espaces paysagers des grandes résidences permettent une protection forte des espaces verts des résidences privées ou sociales du territoire, tout en permettant des aménagements légers liés à leur fonctionnement. Par ailleurs, une disposition spécifique permet de ne pas bloquer les grands projets de réaménagement, en offrant la possibilité de reconstituer ces espaces en cas de modification des emprises bâties et libres. • Les espaces cultivés et les jardins partagés permettent de pérenniser ces espaces tout en permettant des constructions légères liées à leur fonction. • La préservation et le développement des espaces de pleine terre et des terrasses et toitures végétalisées Les dispositions visant au développement de la pleine terre dans toutes les opérations, avec un minimum de 15% dans les secteurs les plus denses, complétées par un coefficient de biotope pour atteindre au minimum, toujours dans les secteurs les plus denses, 35% d'espaces plantés sur chaque terrain, permettent d'envisager une augmentation importante de la couverture végétale du territoire dans les années à venir au vu de la dynamique des projets.



3. Environnement, santé et énergie :

Orientations du PADD	Dispositions édictées en fonction dans le règlement
1. Renaturation du territoire Renaturer la ville sur l'ensemble du territoire, en adaptant le niveau de renaturation aux contraintes locales et aux besoins des populations (garantir des espaces verts de pleine terre prioritairement d'un seul tenant, végétaliser les toits, valoriser et mettre en scène l'eau de pluie,...) Renforcer la présence de l'arbre sur le territoire, valoriser les arbres existants sur l'espace public et privé et favoriser l'implantation de nouveaux sujets sur l'ensemble du territoire Promouvoir une gestion durable et intégrée des eaux pluviales, pour valoriser la présence de l'eau dans la ville et la considérer comme une ressource	<u>Dispositions répondant à l'objectif de renaturer la ville sur l'ensemble du territoire :</u> Les Espaces paysagers boisés, grâce à un dispositif réglementaire très encadré (notamment l'inconstructibilité de ces espaces et l'interdiction d'un potentiel défrichement), permettent d'encadrer l'évolution des espaces boisés du territoire d'une manière plus adaptée que pourraient l'être des Espaces Boisés Classés. À la suite de l'enquête publique, il a néanmoins été fait le choix de renforcer encore cette protection. Ainsi, il est proposé que l'interdiction de défrichement soit réajustée, afin d'éviter toute ambiguïté, en indiquant que celle-ci s'applique à toute surface et sans plancher d'application, et que cela implique donc un rejet, de fait, de toute demande d'autorisation préalable de défrichement qui serait formulée. Il est également proposé de préciser, concernant tout travaux, et notamment les coupes et abattages d'arbres, doit être clairement argumentée et s'inscrire dans une logique de gestion des espaces boisés concernés. Concernant les espaces paysagers protégés, une grande partie de ceux-ci est issue des PLU communaux actuellement opposables. Pour ceux nouvellement créés sur le territoire en zone pavillonnaire (essentiellement au niveau des cœurs d'îlots), ils l'ont été en lien avec les espaces relais identifiés dans le schéma de trame verte et bleue d'Est Ensemble. À la suite de certaines observations dans le cadre de l'enquête publique et sans remettre en cause la logique globale de ces espaces paysagers protégés, certains espaces paysagers (ceux présentant des caractéristiques particulières justifiant un réajustement) ont été réajustés à la marge. Par ailleurs, concernant le dispositif réglementaire des espaces paysagers, en tant que celui-ci garantit une constructibilité certaine sur les parcelles concernées, le dispositif réglementaire général des espaces paysagers protégés n'a pas évolué. Une évaluation du dispositif mis en place dans les prochaines années sera effectuée afin, éventuellement, de le réajuster si cela s'avérait nécessaire.



3. Environnement, santé et énergie :

Orientations du PADD	Dispositions édictées en fonction dans le règlement
1. Renaturation du territoire Renaturer la ville sur l'ensemble du territoire, en adaptant le niveau de renaturation aux contraintes locales et aux besoins des populations (garantir des espaces verts de pleine terre prioritairement d'un seul tenant, végétaliser les toits, valoriser et mettre en scène l'eau de pluie,...) Renforcer la présence de l'arbre sur le territoire, valoriser les arbres existants sur l'espace public et privé et favoriser l'implantation de nouveaux sujets sur l'ensemble du territoire Promouvoir une gestion durable et intégrée des eaux pluviales, pour valoriser la présence de l'eau dans la ville et la considérer comme une ressource	<u>Dispositions répondant à l'objectif de renforcer la présence de l'arbre sur le territoire :</u> Le règlement vise à préserver l'ensemble des arbres existants sur le territoire. Les plantations existantes devront être préservées dans la mesure du possible. Il est possible d'intervenir sur les arbres à grand développement existants sur un terrain dans le cadre d'un projet si les travaux, aménagements ou constructions prévus remplissent certaines conditions. Dans le cas contraire, il est nécessaire d'engager une démarche « éviter/réduire/compenser » lors de la conception du projet, en suivant les étapes mentionnées dans le dispositif réglementaire. De plus, certains arbres font l'objet d'un repérage et d'une protection, qu'ils soient présents sous la forme d'alignements d'arbres ou de sujets isolés. Cet inventaire des arbres sera amené à être complété dans le cadre des modifications du PLUi à venir. <u>Dispositions répondant à l'objectif de promouvoir une gestion durable et intégrée des eaux pluviales :</u> Les obligations de pleine terre et les différentes protections mises en place pour préserver les zones humides, ainsi que les aménagements visant à la gestion des eaux de pluie contribuent fortement à la mise en œuvre de cet objectif.



3. Environnement, santé et énergie :

Orientations du PADD

2. Biodiversité

Préserver, améliorer et valoriser les réservoirs de biodiversité majeurs (espaces boisés et espaces ouverts) pour maintenir les fonctions de nourriture, gîte et reproduction de la faune et de la flore

Faire du développement de la biodiversité un des objectifs dans la conception des nouveaux projets de mutation urbaine et favoriser l'utilisation de végétaux adaptés au contexte francilien

Maintenir et renforcer les habitats faunistiques et les continuités écologiques en améliorant la capacité des tissus urbains (espaces bâtis et espaces libres privés ou publics) à accueillir la biodiversité et en sensibilisant à la mise en place d'une gestion adaptée

Dispositions édictées en fonction dans le règlement

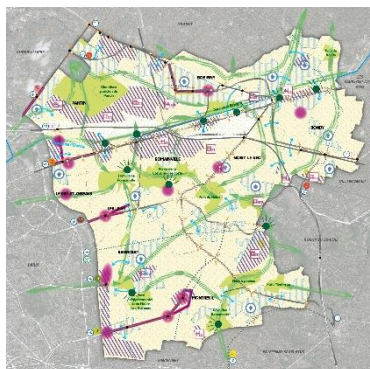
Dispositions répondant à l'objectif de renforcer les réservoirs de biodiversité :

L'ensemble des réservoirs de biodiversités identifiés sur la carte du PADD sont classés en zone naturelle (N), zone quasiment inconstructible puisqu'elle autorise uniquement :

- L'emprise au sol des constructions est limitée et à 200 m² (dont 50 m² maximum pour les constructions à destination de restauration) par tranche entamée de 100 000 m² (10ha), à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 10% de l'unité foncière.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi 04/02/2020 sont limitées à 20% de l'emprise au sol de la construction existante.
- Les annexes, abri de jardin ou abri pour animaux sont limités à 6m² d'emprise au sol.

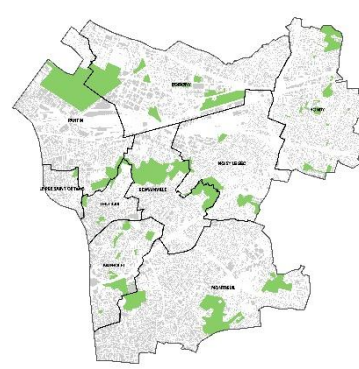
Par ailleurs, la grande majorité des réservoirs bénéficie d'une protection complémentaire via un espace paysager protégé.

Carte de l'axe 1 du PADD



■ Préserver, améliorer et valoriser les réservoirs de biodiversité majeurs

Extrait du plan de zonage



■ Zones naturelles sur le plan de zonage (N)



3. Environnement, santé et énergie :

Orientations du PADD

2. Biodiversité

Préserver, améliorer et valoriser les réservoirs de biodiversité majeurs (espaces boisés et espaces ouverts) pour maintenir les fonctions de nourriture, gîte et reproduction de la faune et de la flore

Faire du développement de la biodiversité un des objectifs dans la conception des nouveaux projets de mutation urbaine et favoriser l'utilisation de végétaux adaptés au contexte francilien

Maintenir et renforcer les habitats faunistiques et les continuités écologiques en améliorant la capacité des tissus urbains (espaces bâtis et espaces libres privés ou publics) à accueillir la biodiversité et en sensibilisant à la mise en place d'une gestion adaptée

Créer et préserver les espaces verts privatifs et les cœurs d'îlots non construits au sein des tissus pavillonnaires protégés

Dispositions édictées en fonction dans le règlement

Dispositions répondant à l'objectif d'améliorer les milieux urbains à accueillir la biodiversité :

Le règlement met en place un certain nombre de dispositifs visant à permettre le développement de la biodiversité au sein des espaces urbains :

- L'obligation de développer des clôtures perméables à la petite faune en limite séparative
- L'interdiction d'un certain nombre de plantes invasives
- L'obligation de pleine terre dans chaque opération, avec un minimum de 35% d'espaces verts plantés.
- Une définition stricte de la pleine terre, pour que ces espaces soient réellement support de biodiversité :

Pleine terre végétalisée :

- Un espace de *pleine terre végétalisée* est un **espace libre** ne comportant **aucune construction**, installation, ni aucun ouvrage dans le sol et hors sol.
 - Il constitue un **espace de jardin** qui permet la **libre et entière infiltration des eaux pluviales** et qui ne dispose **d'aucun traitement de sol autre que la terre**.
 - Un espace de pleine terre **doit être planté**.
 - Il ne comporte que le **passage éventuel de réseaux** (électricité, téléphone, eaux, ou autre infrastructure souterraine de type réseaux de transport en commun...). Son traitement végétal privilégie une composition diversifiée et équilibrée.
 - Les **espaces comptabilisés dans l'emprise au sol** ne peuvent pas être comptabilisés en espaces de pleine terre végétalisée.
 - Les **espaces dédiés au stationnement et aux circulations** ne constituent pas des espaces de pleine terre végétalisée.
 - Les **espaces de pleine terre de gestion de l'eau** ne constituent pas des **espaces de pleine terre végétalisée**, et ne sont donc pas pris en compte dans le calcul de ces obligations. Ces espaces sont en revanche avantagés dans le calcul du coefficient de biotope.
- La protection des alignements d'arbres existants ou à créer
 - La protection des arbres remarquables
 - La protections des jardins privés via des espaces paysagers protégés.
 - Exigence de la labellisation Effinature niveau « Pass » ou Biodiversity niveau « Base » (ou équivalent) pour la prise en compte de la biodiversité au sein des nouvelles opérations de plus de 15 logements



3. Environnement, santé et énergie :

Orientations du PADD	Dispositions édictées en fonction dans le règlement
3. Milieux humides <i>Préserver et restaurer les milieux humides et favoriser la constitution d'un véritable réseau</i> <i>Recréer un réseau fonctionnel de milieux humides à partir des composantes hydrauliques du territoire (canal de l'Ourcq, ru Gobetu et autres cours d'eau, mares,...)</i>	<u>Dispositions visant à restaurer les milieux humides :</u> Toutes les zones humides avérées recensées par la DRIEE sont classées en NZh, secteur de la zone N qui garantit leur protection : <u>Règle spécifique au sous-secteur Nzh :</u> <i>Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est pros crit et l'occupation du sol ne peut être que naturelle.</i> <i>De plus, sont interdits :</i> • <i>Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;</i> • <i>Les affouillements, exhaussements ;</i> • <i>La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;</i> • <i>Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement ;</i> • <i>L'imperméabilisation des sols ;</i> • <i>La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.</i> Toutes les mares et zones humides présentes au sein du schéma de trame verte et bleu d'Est Ensemble, qui peuvent se retrouver en zone urbaine, sont classées en espaces paysagers protégés mare et zone humide.

b. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD



3. Environnement, santé et énergie :

Orientations du PADD

4. Transition écologique

Inscrire le territoire dans la nécessaire trajectoire de transition énergétique et de lutte contre le dérèglement climatique

Développer la sobriété énergétique au sein des bâtiments (isolation et usages) et améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments existants et lutter contre la précarité énergétique des habitants

Mettre en place une politique d'approvisionnement énergétique, exploiter les potentialités, prioritairement locales, des énergies renouvelables ou de récupération (solaire, photovoltaïque, éolien, bois-énergie, géothermie, chaleur fatale des bâtiments d'activités ou commerciaux,...) et favoriser le déploiement des réseaux de chaleur sur le territoire, en priorité sur les secteurs de fort potentiel

Viser, pour chaque nouvelle construction sur le territoire, et dans la mesure du possible pour chaque réhabilitation, une ambition et des objectifs élevés en terme de performances environnementales (prise en compte des performances thermiques, des énergies grises et de la biodiversité)

Dispositions édictées en fonction dans le règlement

Dispositions répondant à la volonté de transition énergétique du territoire :

- Des certifications allant plus loin que la RT 2012 sont exigées sur l'ensemble du territoire pour les constructions nouvelles. Ces obligations sont modulées selon la taille des opérations et le niveau de pression foncière du secteur concerné. Les secteurs sous maîtrise publique devront par ailleurs prendre en compte l'énergie grise des bâtiments.

La limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée.

Toute nouvelle construction devra faire preuve d'exemplarité énergétique et environnementale, avec les objectifs suivants :

Pour les opérations de plus de **10 logements** ou de plus de **600 m² de surface de plancher** de logements, il est exigé la certification suivante :

- Certificat NF Habitat HQE (ou équivalent)

Pour les opérations de plus de **15 logements** ou de plus de **900 m² de surface de plancher** de logements, il est exigé les certifications cumulatives suivantes :

- Certificat NF Habitat HQE (ou équivalent) ;
- Labellisation Energie Positive et Réduction Carbone E+C- (niveau E3C1) (ou équivalent) pour la performance énergétique ;
- Labellisation Effinature niveau « Pass » ou Biodiversity niveau « Base » (ou équivalent) pour la prise en compte de la biodiversité.

Pour les constructions de plus de **900 m² de surface de plancher** à destination de **commerce, activités de services** (sauf commerce de gros, cinéma), **bureau, locaux et bureaux des administrations publiques**, il est exigé les certifications cumulatives suivantes :

- Labellisation Energie Positive et Réduction Carbone E+C- (niveau E3C1) (ou équivalent) pour la performance énergétique ;
- Labellisation Effinature niveau « Pass » ou Biodiversity niveau « Base » (ou équivalent) pour la prise en compte de la biodiversité.

- Des obligations sont également mises en place pour les opérations de rénovation des constructions existantes :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi (04/02/2020), dans le cas de bâtiments de plus de 10 logements ou de 600 m² de surface de plancher de logements ou de plus de 1000 m² de surface de plancher à destination de commerce, activités de services (sauf commerce de gros, cinéma), bureaux, locaux et bureaux des administrations publiques :

- Pour les projets assujettis à la RT « globale » (définie par la loi, correspondant à une rénovation lourde), il est exigé la labellisation BBC Rénovation (ou équivalent), soit CEP ≤ 104 kWh/an.m².
- Pour les projets assujettis à la RT « par élément » (définie par la loi, correspondant à une rénovation légère), il est exigé une attestation d'un professionnel qualifié d'atteinte du niveau équivalent au BBC rénovation sur les éléments concernés, selon le tableau ci-dessous :



3. Environnement, santé et énergie :

Orientations du PADD

5. Préserver les espaces naturels et perméables

Concevoir la ville en intégrant les enjeux du dérèglement climatique dans son aménagement (notamment en développant la désimperméabilisation des sols et la végétalisation)

Préserver et valoriser les espaces verts, les espaces publics, les jardins, les espaces verts collectifs privés, les espaces ouverts aux loisirs, les friches, les cœurs d'îlots, les espaces d'agriculture urbaine et de maraichage,... et créer de nouveaux espaces verts sur le territoire. Véritables "poumons verts", ils permettent d'absorber et d'évaporer ou d'infiltrer les eaux de pluie, de rafraîchir l'air par forte chaleur et participent à la dépollution de l'air

Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, en concentrant la quasi-totalité (ou la totalité) des développements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante

Dispositions édictées en fonction dans le règlement

Dispositions répondant à la volonté de désimperméabilisation des sols:

- Les exigences de pleine terre et de coefficient de biotope permettent de garantir, pour l'ensemble des opérations de constructions, un minimum de 35% d'espaces perméables.

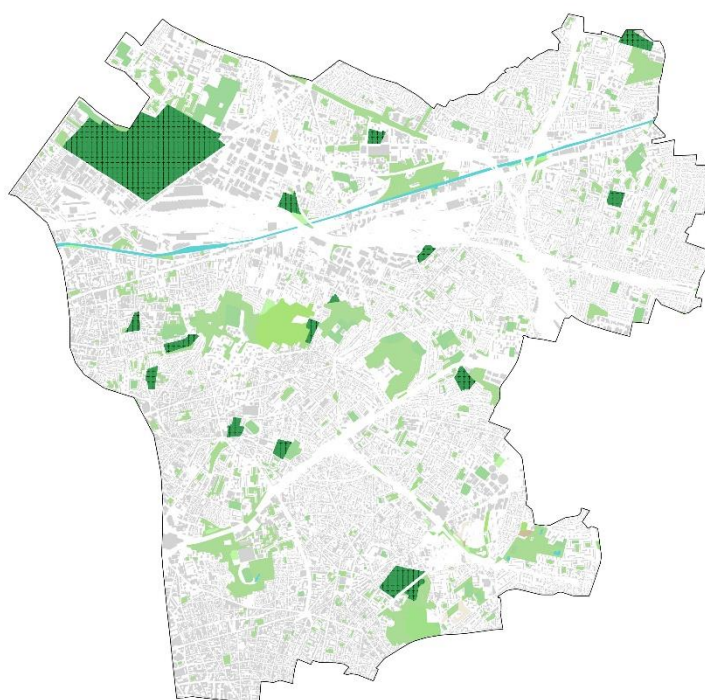
Dispositions répondant à la volonté de préserver et valoriser les espaces verts et naturels sur le territoire et de limiter de la consommation des espaces naturels et agricoles :

Le dispositif réglementaire du PLUI permet de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles, et de les protéger efficacement à travers leur zonage et des outils de protection.

Pour mesurer la consommation d'espaces agricoles et naturels à l'échelle du PLUI, ont été comparées les surfaces considérées comme naturelles ou agricoles au titre du Mode d'Occupation des Sols (MOS) 2017, avec les surfaces des classements protecteurs au titre du PLUI. Le choix de s'appuyer sur le MOS pour calculer la consommation des espaces naturels et agricoles se justifie par les raisons suivantes :

- Il n'existe pas d'autre base de données solide et objective permettant ce type de calcul ;
- Le MOS est une base de données mise à jour régulièrement (en moyenne tous les 4 ans), ce qui permettra d'aider à l'évaluation de la consommation des espaces dans le temps, et à l'atteinte des objectifs fixés dans le PLUI.

Mode d'occupation du sol (2017) : Espaces naturels et agricoles





3. Environnement, santé et énergie :

Orientations du PADD

5. Préserver les espaces naturels et perméables

Concevoir la ville en intégrant les enjeux du dérèglement climatique dans son aménagement (notamment en développant la désimperméabilisation des sols et la végétalisation)

Préserver et valoriser les espaces verts, les espaces publics, les jardins, les espaces verts collectifs privés, les espaces ouverts aux loisirs, les friches, les cœurs d'îlots, les espaces d'agriculture urbaine et de maraîchage,... et créer de nouveaux espaces verts sur le territoire. Véritables "poumons verts", ils permettent d'absorber et d'évaporer ou d'infiltrer les eaux de pluie, de rafraîchir l'air par forte chaleur et participent à la dépollution de l'air

Limitier la consommation d'espaces naturels et agricoles, en concentrant la quasi-totalité (ou la totalité) des développements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante

Dispositions édictées en fonction dans le règlement

Les espaces retenus au sein du MOS afin de d'obtenir la surface des espaces naturels et agricoles sont les **bois et forêts**, les **milieux dits « semi-naturels »** (espaces ouverts végétalisés, berges), les **espaces agricoles** (vergers, maraîchage, etc.), les **surfaces en eau** et les **espaces ouverts artificialisés**. Au sein de cette dernière catégorie, ont été comptabilisés les espaces peu ou pas artificialisés, tels que les **parcs et jardins**, les **terrains de sport en plein air** (le plus souvent des stades engazonnés) et les **cimetières**. Ces derniers, s'ils présentent un taux d'artificialisation variable d'une commune à l'autre, représentent une superficie non négligeable (161 hectares à l'échelle du territoire). Ne pas les comptabiliser biaiserait la méthode de calcul, dans la mesure où ces derniers sont classés en zone naturelle dans le PLUI (Nc, qui autorise uniquement les constructions strictement liées à l'usage des cimetières).

Par ailleurs, les cimetières sont d'importants réservoirs de biodiversité au titre de la trame verte et bleue et doivent bénéficier d'une protection forte au regard de leurs enjeux écologiques. À ce titre, dans le schéma « trame verte et bleue » approuvé en Conseil de Territoire le 21 novembre 2017, les cimetières sont identifiés comme des composantes de cette trame verte et bleue, avec un niveau différencié en fonction de leur contexte, mais ayant tous un rôle à jouer dans le futur au niveau de cette trame verte et bleue.

De plus, un certain nombre de cimetières du territoire étaient déjà classés en zone N : Bobigny, Bondy, Montreuil, Noisy-le-Sec pour son cimetière sud, Pantin pour le cimetière parisien, Romainville. Les cimetières nouvellement classés en zone N sont ceux des communes de Bagnolet, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Noisy-le-Sec pour son cimetière nord, Pantin pour son cimetière sud.

Au regard de ces éléments, et sachant que l'enjeu de renforcement du rôle écologique des cimetières, souvent derniers grands espaces ouverts en milieu urbain, Est Ensemble s'est attachée donc à avoir une logique unique sur le territoire, avec un classement en zone N, tout en identifiant bien la spécificité de ces espaces au regard des autres zones N, par un secteur Nc.

N'ont pas été retenus dans cette catégorie des espaces ouverts artificialisés, les jardins de l'habitat individuel qui, s'ils sont classés pour la plupart en zone urbaine, bénéficient d'une protection à travers les obligations liées à la pleine terre. Les tennis découverts et parcs d'évolution des équipements sportifs ne sont pas non plus comptabilisés dans la surface totale des espaces naturels et agricoles au titre du MOS en 2017, car ils sont constitués en grande partie d'espaces imperméabilisés. Enfin, les terrains vacants et surfaces engazonnées avec ou sans arbustes ont également été exclus du calcul de la consommation des espaces naturels et agricoles, dans la mesure où ces espaces, souvent exiguës et enclavés au sein des espaces urbains, recouvrent des réalités très différentes (friches, souvent peu qualitatives) et dont le potentiel écologique n'est pas avéré.

III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

b. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD



3. Environnement, santé et énergie :

Orientations du PADD

5. Préserver les espaces naturels et perméables

Concevoir la ville en intégrant les enjeux du dérèglement climatique dans son aménagement (notamment en développant la désimperméabilisation des sols et la végétalisation)

Préserver et valoriser les espaces verts, les espaces publics, les jardins, les espaces verts collectifs privés, les espaces ouverts aux loisirs, les friches, les cœurs d'îlots, les espaces d'agriculture urbaine et de maraîchage,... et créer de nouveaux espaces verts sur le territoire. Véritables "poumons verts", ils permettent d'absorber et d'évaporer ou d'infiltrer les eaux de pluie, de rafraîchir l'air par forte chaleur et participent à la dépollution de l'air

Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, en concentrant la quasi-totalité (ou la totalité) des développements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante

Dispositions édictées en fonction dans le règlement

Extrait de la nomenclature du MOS 2017 : espaces pris en compte pour le calcul de la consommation des espaces naturels et agricoles

MOS : LEGENDE A 11 POSTES			MOS : LEGENDE A 24 POSTES			MOS : LEGENDE A 47 POSTES			MOS : LEGENDE A 81 POSTES		
codes	libellés		codes	libellés		codes	libellés		codes	libellés	
1	Forêts		1	Bois ou forêts		1	Bois ou forêts		1	Bois ou forêts	
2	Milieux semi-naturels		2	Coupiers ou clairières en forêts		2	Coupiers ou clairières en forêts		2	Coupiers ou clairières en forêts	
3	Espaces agricoles		3	Peupleraies		3	Peupleraies		3	Peupleraies	
			4	Milieux semi-naturels		4	Milieux semi-naturels		4	Espaces ouverts à végétation arbustive ou herbacée	
			5	Grandes cultures		5	Terres labourées		5	Berges	
			6	Autres cultures		6	Prairies		6	Terres labourées	
			7	Espaces verts urbains		7	Vergers, pépinières		7	Prairies	
			8	Espaces ouverts à vocation de sport		8	Maraîchage, horticulture		8	Vergers, pépinières	
			9	Espaces ouverts à vocation de sport		9	Cultures intensives sous serres		9	Maraîchage, horticulture	
			10	Espaces ouverts à vocation de sport		10	Eau		10	Cultures intensives sous serres	
			11	Espaces ouverts à vocation de sport		11	Eau		11	Eau fermée (étangs, lacs...)	
			12	Espaces ouverts à vocation de sport		12	Eau		12	Cours d'eau	
			13	Espaces ouverts à vocation de sport		13	Espaces verts urbains		13	Parcs ou jardins	
			14	Espaces ouverts à vocation de sport		14	Espaces verts urbains		14	Jardins familiaux	
			15	Espaces ouverts à vocation de sport		15	Espaces verts urbains		15	Jardins de l'habitat individuel	
			16	Espaces ouverts à vocation de sport		16	Espaces verts urbains		16	Jardins de l'habitat rural	
			17	Espaces ouverts à vocation de sport		17	Espaces verts urbains		17	Jardins de l'habitat continu bas	
			18	Espaces ouverts à vocation de sport		18	Espaces verts urbains		18	Terrains de sport en plein air	
			19	Espaces ouverts à vocation de sport		19	Espaces verts urbains		19	Terrains découverts	
			20	Espaces ouverts à vocation de sport		20	Espaces verts urbains		20	Baignades	
			21	Espaces ouverts à vocation de sport		21	Espaces verts urbains		21	Parcs d'évolution d'équipements sportifs	
			22	Espaces ouverts à vocation de sport		22	Espaces verts urbains		22	Golf	
			23	Espaces ouverts à vocation de sport		23	Espaces verts urbains		23	Hippodromes	
			24	Espaces ouverts à vocation de sport		24	Espaces verts urbains		24	Camping, caravaning	
			25	Espaces ouverts à vocation de sport		25	Espaces verts urbains		25	Parcs liés aux activités de loisirs sauf parcs de châteaux	
			26	Espaces ouverts à vocation de sport		26	Espaces verts urbains		26	Cimetières	
			27	Espaces ouverts à vocation de sport		27	Espaces verts urbains		27	Surfaces engazonnées avec ou sans arbustes	
			28	Espaces ouverts à vocation de sport		28	Espaces verts urbains		28	Terrains vacants	

Espace non pris en compte dans le calcul de la consommation des espaces naturels et agricoles

Espace pris en compte dans le calcul de la consommation des espaces naturels et agricoles

Source : Nomenclature du MOS 2017, Institut Paris Région (IAU IdF)

III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

b. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD



3. Environnement, santé et énergie :

Orientations du PADD

5. Préserver les espaces naturels et perméables

Concevoir la ville en intégrant les enjeux du dérèglement climatique dans son aménagement (notamment en développant la désimperméabilisation des sols et la végétalisation)

Préserver et valoriser les espaces verts, les espaces publics, les jardins, les espaces verts collectifs privés, les espaces ouverts aux loisirs, les friches, les cœurs d'îlots, les espaces d'agriculture urbaine et de maraîchage,... et créer de nouveaux espaces verts sur le territoire. Véritables "poumons verts", ils permettent d'absorber et d'évaporer ou d'infiltrer les eaux de pluie, de rafraîchir l'air par forte chaleur et participent à la dépollution de l'air

Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, en concentrant la quasi-totalité (ou la totalité) des développements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante

Dispositions édictées en fonction dans le règlement

Superficie des différents types d'espaces naturels et agricoles (MOS 2017)

MOS : Espaces considérés comme naturels, agricoles ou forestiers pour le calcul de la consommation de ces espaces.		Superficie (ha)
Forêts	Bois ou forêts	27.2
Milieux semi-naturels	Espaces ouverts à végétation arbustive ou herbacée	13.6
	Berges	1.4
	Vergers, pépinières	3.4
Espaces agricoles	Maraîchage, horticulture	1.3
	Cultures intensives sous serres	1.1
Eau	Eau	21
	Parcs ou jardins	300.00
Espaces ouverts artificialisés	Jardins familiaux	6.60
	Terrains de sport en plein air	79.40
	Cimetière	161.30
TOTAL		616.30

Au total, d'après le MOS, le territoire d'Est Ensemble compte 616,3 hectares d'espaces naturels et agricoles en 2017.

Le PLUi permet la protection de ces espaces via un classement :

- **En zone naturelle (N)**: la zone naturelle stricte (N), la zone naturelle « cimetière » (Nc), et les zones humides avérées (Nzh). Sont exclus les STECAL destinés à recevoir des constructions ou des aménagements encadrés (N1 à destination des gens du Voyage à Noisy-le-Sec et N2 à destination d'un centre équestre sur la Corniche des Forts).

Précision sur le mode de définition et la vocation des zones naturelles au sein du PLUi : les PLU communaux constituent la base pour la définition des zones naturelles dans le PLUi. Une analyse de la cohérence entre ce zonage et l'usage actuel de ces zones ainsi que de leur intérêt écologique et de leur rôle dans la trame verte et bleue (objectif de traduction du schéma trame verte et bleue dans le règlement et le zonage du projet de PLUi) a permis d'affiner la définition de ce zonage.

Ainsi, les noyaux primaires identifiés dans ce schéma ont été globalement classés en zone N, en réajustant uniquement les secteurs ayant évolué dans leurs usages par rapport à ce schéma.

Ensuite, les zones N ont donc été complétées par les cimetières, qui apparaissent dans ce schéma en noyau primaire ou secondaire ou en zone relais et qui pour certains étaient déjà classés en zone N dans les PLU communaux.

Enfin, Est Ensemble a souhaité ne pas affaiblir la protection des zones déjà classées en zone N dans les PLU communaux, par un maintien de celles-ci à l'identique, sauf dans les trois cas suivants :

- Si l'usage actuel était clairement contraire à l'esprit d'un classement en zone N, par exemple pour les bandes de roulement des autoroutes, et qu'il était donc plus pertinent d'adapter le zonage à la réalité (zone UEi dévolues aux infrastructures),



3. Environnement, santé et énergie :

Orientations du PADD

5. Préserver les espaces naturels et perméables

Concevoir la ville en intégrant les enjeux du dérèglement climatique dans son aménagement (notamment en développant la désimperméabilisation des sols et la végétalisation)

Préserver et valoriser les espaces verts, les espaces publics, les jardins, les espaces verts collectifs privés, les espaces ouverts aux loisirs, les friches, les cœurs d'îlots, les espaces d'agriculture urbaine et de maraîchage,... et créer de nouveaux espaces verts sur le territoire. Véritables "poumons verts", ils permettent d'absorber et d'évaporer ou d'infiltrer les eaux de pluie, de rafraîchir l'air par forte chaleur et participent à la dépollution de l'air

Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, en concentrant la quasi-totalité (ou la totalité) des développements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante

Dispositions édictées en fonction dans le règlement

- Si l'usage actuel relevait d'un accompagnement d'infrastructure (route, voies ferrées ou canal), avec possibilité d'activités liées à ces infrastructures mais également fort enjeu écologique (notamment en tant que continuités écologiques), et qu'il était donc plus pertinent d'adapter le zonage à la réalité (zone UEv dévolue aux espaces verts et aux espaces de continuité écologique),
- Si le secteur était déjà fortement bâti (ou avec un projet en cours de réalisation), notamment par des équipements publics, et qu'il était donc plus pertinent d'adapter le zonage à la réalité (zone UE dévolues aux équipements).

Il est important de préciser que certaines zones N des PLU communaux, instaurées à une époque où le Code de l'urbanisme permettait la création de zones N avec une forte constructibilité, ne pouvaient être retranscrites à l'identique dans le projet de PLUi, car l'objectif d'une zone N est bien d'être quasiment inconstructible.

- **En zone agricole (A)**: les murs à pêches à Montreuil. Sont également exclus du calcul les STECAL de la zone A.
Précision sur le mode de définition et la vocation des zones agricoles au sein du PLUi : Pour la définition des zones agricoles, celles-ci ont été reprises du PLU de Montreuil, qui avait fait l'objet d'un travail précis pour délimiter la zone agricole au sein des Murs à pêches, afin de permettre la mise en place de projets d'agriculture urbaine dans ce secteur historiquement dévolu à cela.
- **En espaces verts urbains (UEv)** : les parcs et squares au sein de l'espace urbain, les talus enherbés ou boisés des infrastructures de transports, les ensembles sportifs de plein air de type stades.
Précision sur le mode de définition et la vocation des zones agricoles au sein du PLUi : Concernant les espaces « naturels » des grands équipements ferroviaires et routiers, il est apparu plus pertinent de les classer en UEv étant donné leur configuration spatiale (souvent des espaces en longueur) et leur double fonction d'espaces d'accompagnement des infrastructures (avec tout de même la possibilité d'implanter des activités portuaires et ferroviaires liées à certaines de ces infrastructures, à la condition de respecter la dimension écologique des zones concernées) mais également de continuité écologique pour relier les noyaux de biodiversité sur le territoire.
- **En espaces paysagers au sein de la zone urbanisée** : espaces paysagers boisés, simples, mares et zones humides, ouvrages de gestion des eaux pluviales, espaces cultivés. Sont ainsi exclus les espaces paysagers classés au sein des zones N, A et UEv, qui sont de fait déjà comptabilisés.

III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

b. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD



3. Environnement, santé et énergie :

Orientations du PADD

5. Préserver les espaces naturels et perméables

Concevoir la ville en intégrant les enjeux du dérèglement climatique dans son aménagement (notamment en développant la désimperméabilisation des sols et la végétalisation)

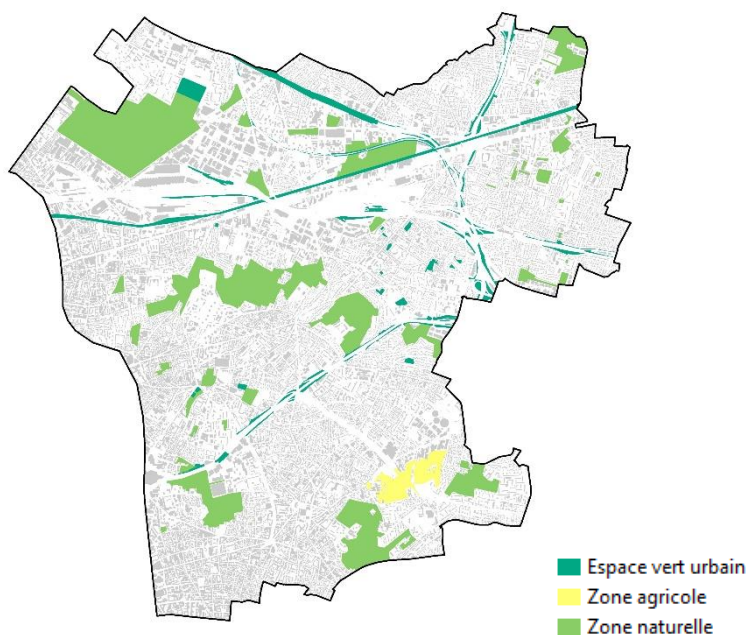
Préserver et valoriser les espaces verts, les espaces publics, les jardins, les espaces verts collectifs privés, les espaces ouverts aux loisirs, les friches, les cœurs d'îlots, les espaces d'agriculture urbaine et de maraîchage,... et créer de nouveaux espaces verts sur le territoire. Véritables "poumons verts", ils permettent d'absorber et d'évaporer ou d'infiltrer les eaux de pluie, de rafraîchir l'air par forte chaleur et participent à la dépollution de l'air

Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, en concentrant la quasi-totalité (ou la totalité) des développements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante

Dispositions édictées en fonction dans le règlement

LES ESPACES PROTÉGÉS PAR LE PLUi

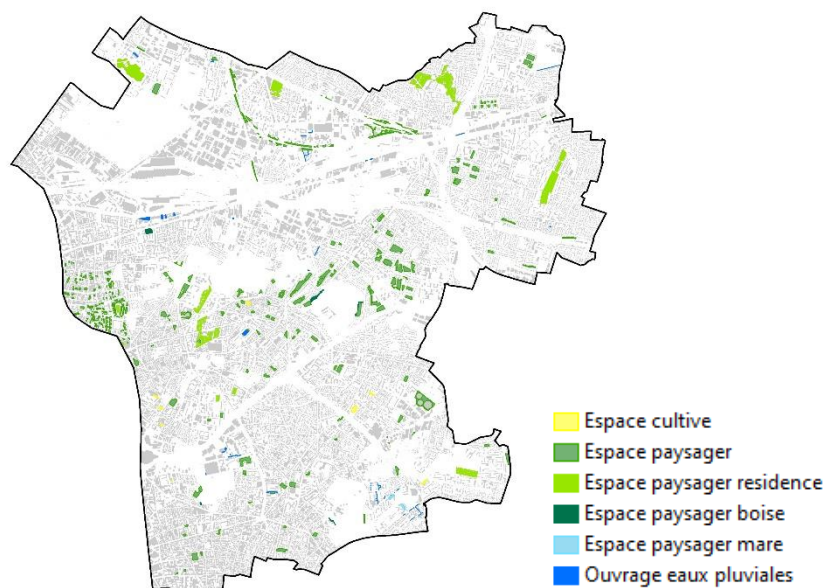
Les espaces naturels, agricoles, verts urbains et paysagers (extrait du plan de zonage du PLUi)



Source : zonage du PLUi, 2020



Les espaces paysagers protégés (en dehors des zones U et Uev)



Source : zonage du PLUi, 2020



3. Environnement, santé et énergie :

Orientations du PADD

5. Préserver les espaces naturels et perméables

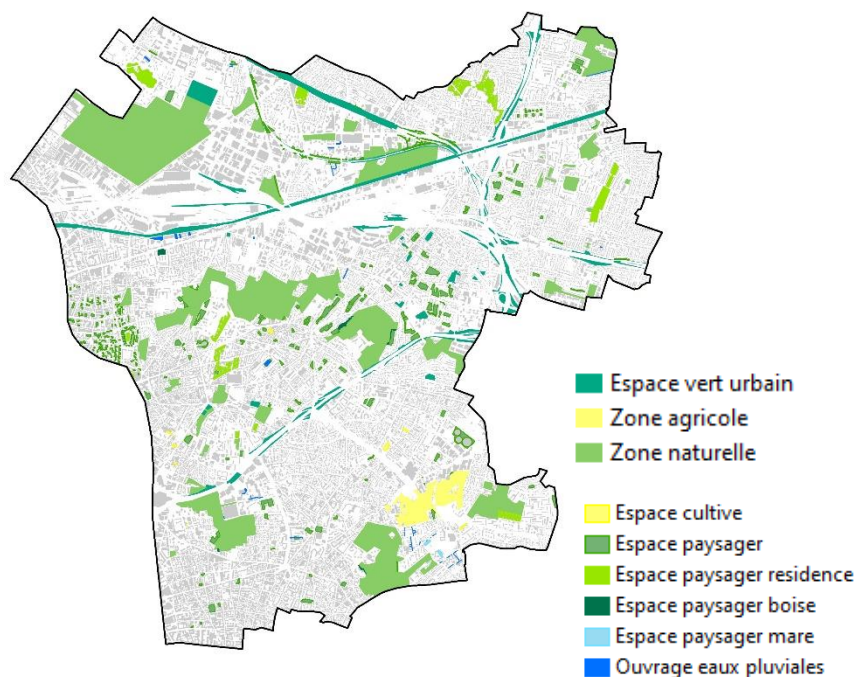
Concevoir la ville en intégrant les enjeux du dérèglement climatique dans son aménagement (notamment en développant la désimperméabilisation des sols et la végétalisation)

Préserver et valoriser les espaces verts, les espaces publics, les jardins, les espaces verts collectifs privés, les espaces ouverts aux loisirs, les friches, les cœurs d'îlots, les espaces d'agriculture urbaine et de maraîchage,... et créer de nouveaux espaces verts sur le territoire. Véritables "poumons verts", ils permettent d'absorber et d'évaporer ou d'infiltrer les eaux de pluie, de rafraîchir l'air par forte chaleur et participent à la dépollution de l'air

Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, en concentrant la quasi-totalité (ou la totalité) des développements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante

Dispositions édictées en fonction dans le règlement

SYNTHÈSE DES ESPACES PROTÉGÉS PAR LE PLUi : Zones A, N et Uev + Espaces paysagers protégés (hors zones A, N et Uev)





3. Environnement, santé et énergie :

Orientations du PADD

5. Préserver les espaces naturels et perméables

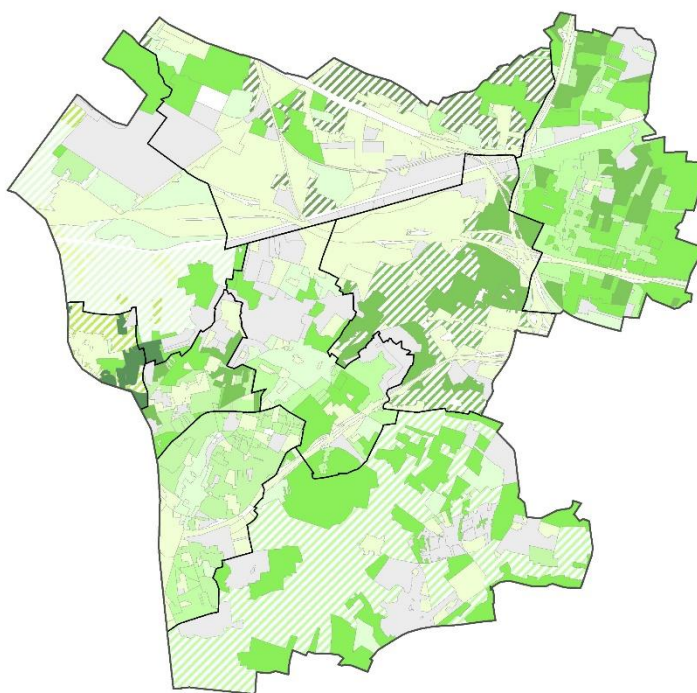
Concevoir la ville en intégrant les enjeux du dérèglement climatique dans son aménagement (notamment en développant la désimperméabilisation des sols et la végétalisation)

Préserver et valoriser les espaces verts, les espaces publics, les jardins, les espaces verts collectifs privés, les espaces ouverts aux loisirs, les friches, les cœurs d'îlots, les espaces d'agriculture urbaine et de maraîchage,... et créer de nouveaux espaces verts sur le territoire. Véritables "poumons verts", ils permettent d'absorber et d'évaporer ou d'infiltrer les eaux de pluie, de rafraîchir l'air par forte chaleur et participent à la dépollution de l'air

Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, en concentrant la quasi-totalité (ou la totalité) des développements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante

Dispositions édictées en fonction dans le règlement

En plus des dispositions précédentes, le PLUi impose des obligations de pleine terre pouvant aller jusqu'à **70% de la superficie d'un terrain**. Dans les secteurs les plus denses, là où les obligations de pleine terre sont inférieures à 35% de la superficie du terrain, un coefficient de biotope vient compléter ces obligations afin de s'assurer que partout, sur le territoire d'Est Ensemble, **35% minimum de la superficie des terrains soient végétalisés**.



Obligations en matière d'espaces de pleine terre

A : 15%	J : BP 20m : 15% min /BS : 50% min
B : 20 %	K : BP 20m : 20% min /BS : 50% min
C : 25 %	L : BP 18m : 15% min /BS : 70% min
N ; D : 30 %	M : BP 18m : 25% min /BS : 70% min
E : 40%	P : BP 15m : 15% min BS : 60% min
F : 50 %	Q : BP 15 m : 15% min / BS 40% logement / 30% bureau
G : 60 %	R : BP 18 m : 15% min / BS 55% logement / 40% autre
I : 70%	Secteur de projet spécifique



3. Environnement, santé et énergie :

Orientations du PADD

5. Préserver les espaces naturels et perméables

Concevoir la ville en intégrant les enjeux du dérèglement climatique dans son aménagement (notamment en développant la désimperméabilisation des sols et la végétalisation)

Préserver et valoriser les espaces verts, les espaces publics, les jardins, les espaces verts collectifs privés, les espaces ouverts aux loisirs, les friches, les cœurs d'îlots, les espaces d'agriculture urbaine et de maraîchage,... et créer de nouveaux espaces verts sur le territoire. Véritables "poumons verts", ils permettent d'absorber et d'évaporer ou d'infiltrer les eaux de pluie, de rafraîchir l'air par forte chaleur et participent à la dépollution de l'air

Limitier la consommation d'espaces naturels et agricoles, en concentrant la quasi-totalité (ou la totalité) des développements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante

Dispositions édictées en fonction dans le règlement

Superficie des zones et espaces protégés par le PLUI

Classement/protection au titre du PLUI		Superficie (ha)
N : Zone naturelle	N	255.7
	Nc cimetières	157.2
	Nzh zones humides	10.3
A : Zone agricole		26.4
UEv : Espaces verts urbains		97.8
Espaces paysagers protégés (EPP)(hors zones N, A et UEv)	EPP boisés	1.4
	EPP	46.5
	EPP grandes résidences	24.6
	Espaces cultivés	1.3
	EPP mares et zones humides	0.5
	Ouvrages de gestion des eaux de pluie	1.8
TOTAL		623.5

623 hectares sont protégés (hors dispositif de pleine terre) dans le cadre du PLUi.

(Rappel : les jardins des secteurs d'habitat individuel n'ont pas été comptabilisés dans les chiffres du MOS, mais les pourcentages de pleine terre demandés sur chaque parcelle, importants sur ces secteurs, ne l'ont pas été non plus dans le calcul des surfaces protégées dans le PLUi, ce qui permet de comparer des éléments relativement proches et d'équilibrer le calcul).

Ainsi, le PLUI n'engendre pas de consommation d'espaces naturels ou agricoles, et permet la préservation de **7,2 hectares supplémentaires** d'espaces naturels, agricoles, ou d'espaces verts au sein de l'espace urbain soit une progression d'1,2 % par rapport au MOS.



3. Environnement, santé et énergie :

Orientations du PADD

5. Préserver les espaces naturels et perméables

Concevoir la ville en intégrant les enjeux du dérèglement climatique dans son aménagement (notamment en développant la désimperméabilisation des sols et la végétalisation)

Préserver et valoriser les espaces verts, les espaces publics, les jardins, les espaces verts collectifs privés, les espaces ouverts aux loisirs, les friches, les cœurs d'îlots, les espaces d'agriculture urbaine et de maraîchage,... et créer de nouveaux espaces verts sur le territoire. Véritables "poumons verts", ils permettent d'absorber et d'évaporer ou d'infiltrer les eaux de pluie, de rafraîchir l'air par forte chaleur et participent à la dépollution de l'air

Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, en concentrant la quasi-totalité (ou la totalité) des développements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante

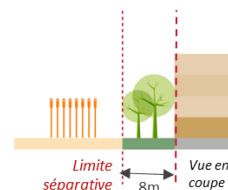
Dispositions édictées en fonction dans le règlement

Dispositions répondant à la volonté de préserver et développer les espaces verts et naturels sur le territoire :

- Des dispositions spécifiques sont intégrées pour favoriser la transition entre les espaces naturels et agricoles et les espaces urbains :

Dispositions en zones UA, UC et UM :

- Si la **limite séparative** constitue une limite entre la zone UA, UC ou UM et la zone N ou A, les constructions s'implantent en retrait de 8 mètres minimum par rapport à cette limite. Les annexes sont autorisées dans la bande de retrait.





3. Environnement, santé et énergie :

Orientations du PADD	Dispositions édictées en fonction dans le règlement
6. Agir pour un environnement vecteur de santé publique <i>S'adapter au contexte géologique et aux risques de mouvements de terrain existants (anciennes carrières, présence de gypse ou d'argile dans le sous-sol)</i> Repenser l'aménagement aux abords des grandes infrastructures et envisager leur reconfiguration pour améliorer leur intégration urbaine, en prenant en compte les nuisances, pour garantir une bonne qualité de vie sur l'ensemble du territoire et préparer la reconversion, à terme, de ces grandes infrastructures	- Un risque technologique lié à la présence de canalisations de transport de gaz. Ces canalisations concernent toutes les communes hormis le Pré-Saint-Gervais. Les arrêtés préfectoraux du 26 novembre 2015 et du 16 décembre 2016 sont intégrés en annexe du PLUi. Ils stipulent que la construction d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'immeubles de grande hauteur est interdite à moins de 5 mètres de la canalisation, tandis qu'un avis favorable du transporteur (ou à défaut celui du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R431-16 du Code de l'environnement) est nécessaire pour leur construction dans une zone tampon à proximité de celle-ci (voir plan des servitudes d'utilité publique). - Dans les zones d'anciennes carrières et à l'intérieur des périmètres de recherche des poches de dissolution du gypse antéludien, les autorisations de construire peuvent être soumises à des prescriptions spéciales définies après avis de l'Inspection générale des carrières ou d'un organisme équivalent et aux dispositions des plans de prévention des risques naturels lorsqu'ils existent. - Le BRGM, Bureau de Recherches Géologiques et Minières, identifie des secteurs d'aléas de retrait-gonflement des argiles de niveau sur le territoire d'Est Ensemble. Les communes qui présentent un aléa fort sur une partie de leur territoire sont Bagnolet (Malassis, le long de l'A3), Les Lilas, Le Pré Saint-Gervais (secteurs Fleming, Jean Jaurès, Severine), Montreuil (les Sept chemins, la Noue), Noisy-le-Sec (Fort de Noisy, Fond d'Orval), Romainville (Ensembles des parcs en hauteur) et Pantin. - Le territoire d'Est Ensemble est traversé par plusieurs voies de communication (ferroviaire, fluviale et routière) et canalisations induisant un risque de TMD. Dans les zones d'information des transporteurs reportées sur le plan des servitudes : tout projet d'urbanisme doit faire l'objet d'une information au transporteur, GRT gaz ou TRAPIL, afin de lui permettre de suivre l'évolution de l'environnement à proximité de ses canalisations et de renforcer le cas échéant leur niveau de sécurité. La réalisation d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes est interdite dans la bande de 5 mètres de part et d'autre des canalisations de gaz, identifiées sur le plan des servitudes d'utilité publique.

III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

b. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD



4. Mobilités et coupures urbaines :

Orientations du PADD

1. Mobilités

Articuler et coordonner les mutations du territoire avec l'arrivée des transports structurants

Mettre les obligations de réalisation de places de stationnement en rapport avec le taux de motorisation réel des ménages, en tenant compte des différences de desserte en transports en commun selon les parties du territoire

Dispositions édictées en fonction dans le règlement

Dispositions répondant à l'objectif d'articuler et coordonner les mutations du territoire avec l'arrivée des transports structurants :

Le règlement prend en compte la desserte réelle du territoire pour fixer les normes de stationnement :

Des règles différenciées sont mises en place pour tenir compte de la proximité des communes à Paris et de leur réel niveau de connectivité à la métropole (qualité réelle du réseau de transport, capacité, fréquence et amplitude horaire des transports collectifs).

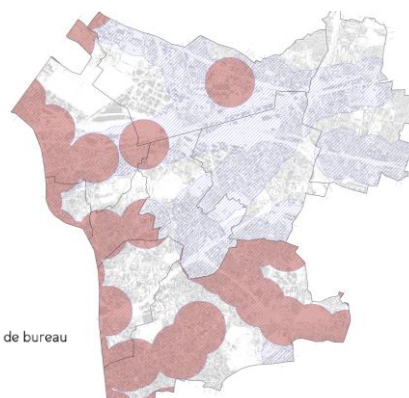
Ainsi, les communes limitrophes de Paris (Pantin, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Bagnole et Montreuil), bénéficiant du réseau de transport collectif le plus densément maillé, les abords des gares et stations (périmètre de 500 mètres) du RER, des lignes de métro existantes, ainsi que du tramway T3b (qui permet un accès rapide à de nombreuses lignes de métro) disposent d'obligations de réalisation de places de stationnement moins contraignantes. Ont également été prises en compte la gare de Bobigny-Picasso et les projets en cours de réalisation : prolongement de la ligne 11 du métro et du tramway T1, future gare Fort d'Aubervilliers du futur Métro 15 du Grand Paris Express et les stations du futur TZen 3 pour la commune de Pantin.

Pour les autres communes (Bobigny, Romainville, Noisy-le-Sec et Bondy, ne bénéficiant pas à ce jour d'un réseau de transport collectif suffisamment maillé et dense, les obligations de réalisation de places de stationnement sont les mêmes sur l'ensemble de chaque commune.

Pour prendre en compte les gares actuelles ou projetées au sein du PDUiF, des périmètres de 500 mètres ont été délimités pour mettre en œuvre les dispositions réglementaires adaptées au niveau de desserte du territoire une fois les infrastructures réalisées pour les constructions à destination de bureaux. En outre, concernant les constructions à destination de logement, il a été pris en compte le niveau de desserte réelle du quartier : les dispositifs réglementaires pourront alors être adaptés lors de modifications ultérieures du PLUi pour prendre en compte l'évolution de la desserte.

PÉRIMÈTRES RELATIFS AUX EXIGENCES EN TERMES DE STATIONNEMENT

- Périmètre de 500 mètres applicable aux constructions à destination de logement et/ou de bureau
- Périmètre de 500 mètres applicable aux constructions à destination de bureau





4. Mobilités et coupures urbaines :

Orientations du PADD	Dispositions édictées en fonction dans le règlement
1. Mobilités <i>Articuler et coordonner les mutations du territoire avec l'arrivée des transports structurants</i> <i>Mettre les obligations de réalisation de places de stationnement en rapport avec le taux de motorisation réel des ménages, en tenant compte des différences de desserte en transports en commun selon les parties du territoire</i>	<u>Dispositions répondant à l'objectif d'articuler et coordonner les mutations du territoire avec l'arrivée des transports structurants :</u> Cependant ce dispositif sera amené à évoluer au fur et à mesure de l'arrivée effective des lignes de transport. L'objectif, tout en restant conforme au dispositions du Code de l'urbanisme et du PDUIF, est de ne pas créer un encombrement de l'espace public par le stationnement de véhicules dont de nombreux habitants ont encore l'usage dans ces secteurs et où les besoins de stationnement sont réels.



5. Paysages, patrimoine, citoyenneté :

Orientations du PADD

1. Patrimoine

Construire le patrimoine de demain en visant une haute qualité architecturale, paysagère, naturelle et urbaine

Développer des espaces de respiration urbaine et garantir un rapport équilibré entre espaces construits et non construits (percées visuelles, rythme des formes urbaines,...), pour les constructions donnant sur l'espace public ou dans les cœurs d'îlots

Dispositions édictées en fonction dans le règlement

Dispositions visant à garantir une certaine qualité architecturale des constructions et à garantir un rapport équilibré entre espace bâtis et non bâtis :

De nombreux dispositifs sont mis en place pour favoriser la qualité et la bonne intégration des projets, au-delà des obligations en termes de performances écologiques et énergétiques déjà évoquées.

- Dispositions permettant une transition qualitative entre l'espace public et l'espace privé :

Dispositions en zones UC et UM :

- En cas d'implantation des constructions en retrait, la bande de retrait doit être traitée majoritairement en espaces verts, accès et entrées de parking exclus. Cette disposition ne s'impose pas pour les rez-de-chaussée à destination d'artisanat et de commerce de détail ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics.



Vue 3D isométrique

- L'implantation des constructions et des clôtures doit éviter la création de recoins et d'espaces résiduels en bordure des voies et emprises publiques.

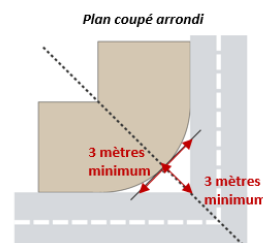
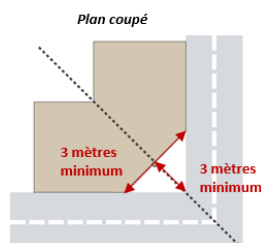


Vue 3D isométrique

Dispositions en zones UC, UM et UR sur la commune de Noisy-le-Sec et en zones UC, UM, UR et UH sur les communes des Lilas et de Pantin :

Pans coupés :

- En l'absence d'indication particulière portée au plan, les constructions situées à l'angle de deux voies devront observer un *pan coupé* bâti toute hauteur ou non bâti. Cette disposition ne s'applique pas pour les surélévations de bâtiments existants dépourvus de pan coupé.



III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

b. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD



5. Paysages, patrimoine, citoyenneté :

Orientations du PADD

1. Patrimoine

Construire le patrimoine de demain en visant une haute qualité architecturale, paysagère, naturelle et urbaine

Développer des espaces de respiration urbaine et garantir un rapport équilibré entre espaces construits et non construits (percées visuelles, rythme des formes urbaines,...), pour les constructions donnant sur l'espace public ou dans les cœurs d'îlots

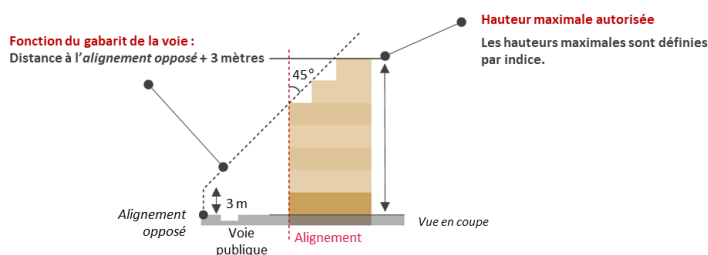
Dispositions édictées en fonction dans le règlement

Dispositions visant à garantir une certaine qualité architecturale des constructions et à garantir un rapport équilibré entre espace bâtis et non bâtis :

- Dispositions garantissant des gabarits adaptés à la diversité des contextes urbains :

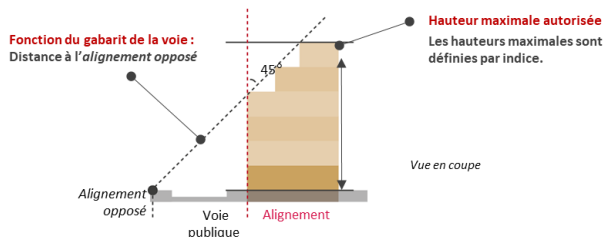
Dispositions en zones UC et UM de Bagnolet et Montreuil, en zones UC, UM et UR de Bobigny et en zones UC, UM, UR et UH de Romainville :

- La hauteur des constructions ne peut excéder une hauteur équivalente à la distance comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de 3 mètres.
- Cette disposition ne s'applique pas pour les sentes identifiées sur le document graphique.



Dispositions en toutes zones de Bondy, en zones UC, UM et UR (hors ensembles urbains remarquables) des Lilas et en zones UC, UM, UR, UH, UE et UA de Noisy-le-Sec :

- La hauteur des constructions ne peut excéder une hauteur équivalente à la distance comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade.

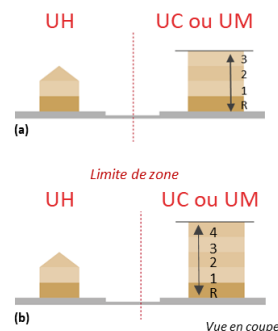


- Dispositions garantissant des transitions entre les différentes typologies de formes urbaines :

Si le tronçon de voie constitue une limite entre la zone UC ou UM et la zone UH :

Les constructions à destination d'habitation situées dans une bande principale ou à défaut dans une profondeur de 16 mètres à partir de l'alignement donnant sur une voie ou partie de voie d'une largeur inférieure à 30 mètres constituant une limite avec la zone UH et située en face de cette dernière ont une hauteur maximum limitée à :

- 13 mètres maximum (a)
- 16 mètres maximum soit l'équivalent d'une construction R+4 pour les constructions à destination autre que l'habitation (b)



III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

b. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD



5. Paysages, patrimoine, citoyenneté :

Orientations du PADD

1. Patrimoine

Construire le patrimoine de demain en visant une haute qualité architecturale, paysagère, naturelle et urbaine

Développer des espaces de respiration urbaine et garantir un rapport équilibré entre espaces construits et non construits (percées visuelles, rythme des formes urbaines,...), pour les constructions donnant sur l'espace public ou dans les cœurs d'îlots

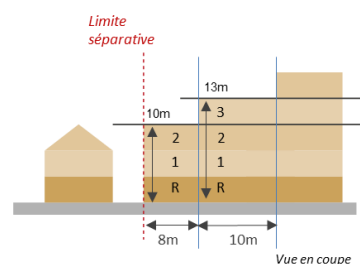
Dispositions édictées en fonction dans le règlement

Dispositions visant à garantir une certaine qualité architecturale des constructions et à garantir un rapport équilibré entre espace bâtis et non bâtis :

- Dispositions garantissant des transitions entre les différentes typologies de formes urbaines :

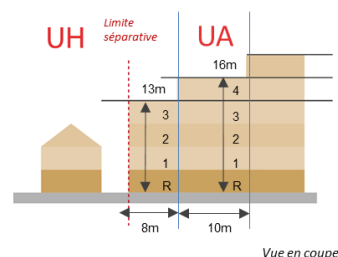
Dispositions en zones UC et UM :

- Si la **limite séparative** constitue une limite entre la zone UC ou UM et la zone UH :
 - Dans une bande de 8 mètres comptée perpendiculairement à cette limite, les constructions doivent observer une **hauteur** limitée à **10 mètres** maximum soit l'équivalent d'une construction **R+2** ou inférieure ou égale à la **construction existante** sur le terrain limitrophe classé en zone UH.
 - Dans une bande comprise entre 8 et 18 mètres comptées perpendiculairement à cette limite, les constructions doivent observer une **hauteur** limitée à **13 mètres** maximum soit l'équivalent d'une construction **R+3** ou inférieure ou égale à la **construction existante** sur le terrain limitrophe classé en zone UH.



Dispositions en zone UA :

- Si la **limite séparative** constitue une limite entre la zone UA et la zone UH :
 - Dans une bande de 8 mètres comptée perpendiculairement à cette limite, les constructions doivent observer une **hauteur** limitée à **13 mètres** maximum ou inférieure ou égale à la **construction existante** sur le terrain limitrophe classé en zone UH.
 - Dans une bande comprise entre 8 et 18 mètres comptée perpendiculairement à cette limite, les constructions doivent observer une **hauteur** limitée à **16 mètres** maximum ou inférieure ou égale à la **construction existante** sur le terrain limitrophe classé en zone UH.



III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

b. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD



5. Paysages, patrimoine, citoyenneté :

Orientations du PADD

2. Modularité des constructions

Favoriser la réversibilité et la modularité des bâtiments, ainsi que la notion d'activités transitoires

Dispositions édictées en fonction dans le règlement

Dispositions visant à permettre la réversibilité et la modularité des bâtiments :

- Un nombre de niveau plafonné (en plus d'une hauteur en mètres) pour garantir des hauteurs sous plafond confortables :

L'ensemble des indices de hauteur au sein du règlement est doublé d'un nombre de niveau maximum. Les indices sont calculés sur la base suivante :

- 4 mètres pour le rez-de-chaussée
- 3 mètres par niveau

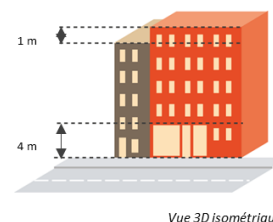
Tableau récapitulatif des indices :

Nom de l'indice	Hauteur maximum autorisée en mètres	Nombre de niveaux maximum autorisés
Applicable au terrain		
4	4	R
7	7 Disposition spécifique à Noisy-le-Sec inscrite dans l'indice	R+1
10	10 Disposition spécifique à Montreuil, Pantin, Romainville inscrite dans l'indice	R+2 Disposition spécifique à Romainville inscrite dans l'indice
13	13 Disposition spécifique à Montreuil, Romainville inscrite dans l'indice	R+3 Disposition spécifique à Romainville inscrite dans l'indice
16	16 Disposition spécifique à Montreuil inscrite dans l'indice	R+4
19	19	R+5
22	22	R+6
25	25 Disposition spécifique à Pantin inscrite dans l'indice	R+7
28	28 Disposition spécifique à Bobigny inscrite dans l'indice	R+8 Disposition spécifique à Bobigny inscrite dans l'indice

- Des hauteurs minimum imposées pour les rez-de-chaussée commerciaux ou actifs le long des linéaires repérés sur le plan de zonage et le long de certains grands axes pour favoriser leur modularité :

La hauteur minimum sous dalle des rez-de-chaussée actifs doit être de 4 mètres.

Dans ce cas, la hauteur maximum et le gabarit (si dispositif existant) de la construction comprenant un rez-de-chaussée actif peuvent être relevés de 1 mètre au maximum par rapport à la règle générale sous réserve que cette sur-hauteur soit strictement liée aux besoins du local d'activités.





5. Paysages, patrimoine, citoyenneté :

Orientations du PADD	Dispositions édictées en fonction dans le règlement
3. Agriculture urbaine <i>Développer l'agriculture urbaine et les productions locales en favorisant les initiatives citoyennes, dans le respect de l'environnement et sans utilisation de produits phytosanitaires</i>	<u>Dispositions visant à permettre le développement de l'agriculture urbaine :</u> • Le site des Murs-à-Pêche de Montreuil est classé en zone A pour favoriser le projet de développement de micro-ferme. • Les serres de production agricole urbaine ne sont pas comptabilisés dans le mode de calcul des hauteurs des constructions, afin de ne pas empêcher leur développement. • Les espaces cultivés et les jardins partagés permettent de pérenniser les espaces cultivés tout en permettant des constructions légères liées à leur fonction. • Au regard du profil très urbain du territoire, et pour répondre aux objectifs du PADD qui visent notamment à développer les projets d'agriculture locale, les destinations exploitation agricole et forestière sont autorisées de manière transversale y compris dans toutes les zones urbaines (U).



5. Paysages, patrimoine, citoyenneté :

Orientations du PADD

4. Patrimoine

Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine vert et bâti et mettre en avant l'histoire du territoire pour les faire connaître et les rendre accessibles si possible aux habitants et usagers

Trouver un équilibre entre préservation et mutation du patrimoine vernaculaire (pavillonnaire, habitat collectif du 20^{ème} siècle, patrimoine industriel et institutionnel, ouvrier et populaire)

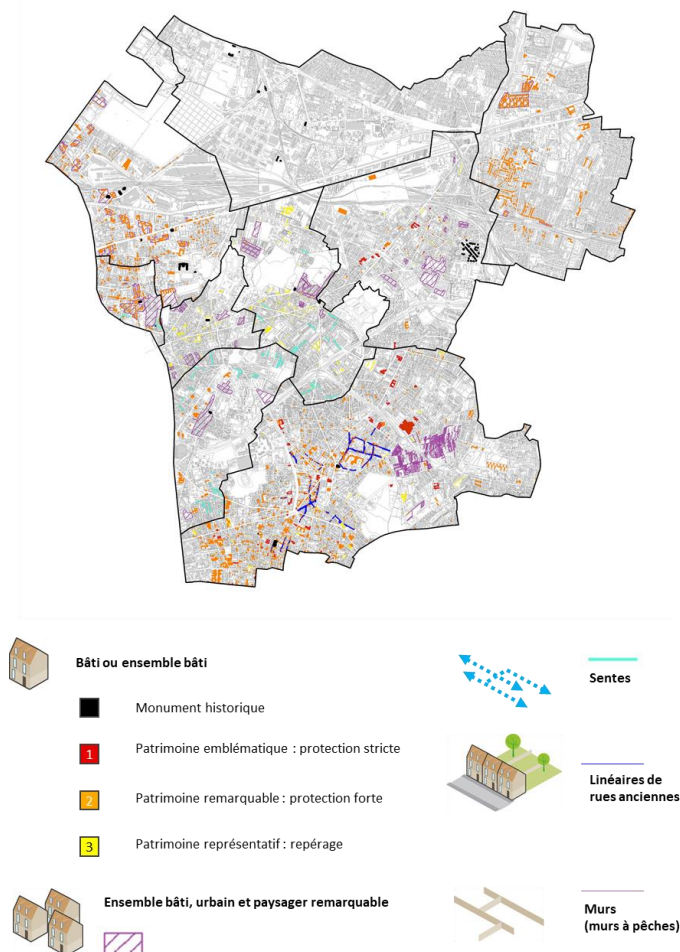
Dispositions édictées en fonction dans le règlement

Dispositions visant à permettre le développement les éléments du patrimoine vert et bâti :

- La préservation et la valorisation du patrimoine bâti :

Des milliers de bâtiments répartis sur l'ensemble du territoire sont protégés dans le cadre du PLUi. Le règlement permet la mise en place de différents outils adaptés à la préservation des éléments ponctuels, des ensembles tels que les cités jardins, les ensembles industriels ou le patrimoine du XX^{ème} siècle, des rues anciennes, des murs à pêches... Tout en permettant leur évolution et donc leur utilisation, condition sine-qua-none à leur préservation.

Carte de localisation de l'ensemble des protections édictées par le PLU :





5. Paysages, patrimoine, citoyenneté :

Orientations du PADD

4. Patrimoine

Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine vert et bâti et mettre en avant l'histoire du territoire pour les faire connaître et les rendre accessibles si possible aux habitants et usagers

Trouver un équilibre entre préservation et mutation du patrimoine vernaculaire (pavillonnaire, habitat collectif du 20^{ème} siècle, patrimoine industriel et institutionnel, ouvrier et populaire)

Dispositions édictées en fonction dans le règlement

Dispositions visant à permettre le développement les éléments du patrimoine vert et bâti :

Le patrimoine ponctuel se compose de trois niveaux de protection.

Des règles spécifiques s'appliquent aux éléments de patrimoine classés niveaux 1 et 2 :

3 niveaux de protection :

1

Patrimoine emblématique Protection stricte :

- Aucune démolition n'est autorisée sauf éléments spécifiques (extension, surélévation, modification de façade, de toiture, ou autre modification ultérieure susceptible d'avoir altéré le caractère patrimonial de la construction) précisé dans la fiche.
- Dans la mesure du possible, les travaux doivent restituer l'état d'origine du bâtiment.
- L'isolation par l'extérieur est interdite.

2

Patrimoine remarquable Protection forte :

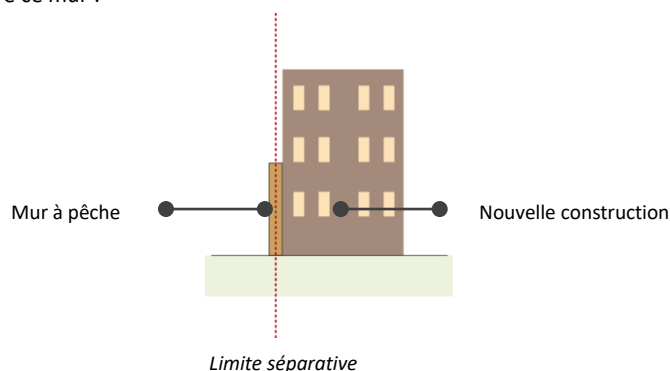
- Des extensions et des démolitions partielles sont autorisées.
- L'isolation par l'extérieur est interdite.

3

Patrimoine représentatif Repérage :

- 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.

Les constructions implantées contre un mur à pêche protégé au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme peuvent s'implanter contre ce mur :



b. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD



5. Paysages, patrimoine, citoyenneté :

Orientations du PADD	Dispositions édictées en fonction dans le règlement
4. Patrimoine <i>Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine vert et bâti et mettre en avant l'histoire du territoire pour les faire connaître et les rendre accessibles si possible aux habitants et usagers</i> <i>Trouver un équilibre entre préservation et mutation du patrimoine vernaculaire (pavillonnaire, habitat collectif du 20^{ème} siècle, patrimoine industriel et institutionnel, ouvrier et populaire)</i>	<u>Dispositions visant à permettre le développement les éléments du patrimoine vert et bâti :</u> le projet de PLUi s'est essentiellement appuyé sur les PLU communaux, qui comportaient déjà pour la plupart des protections patrimoniales. Ces éléments ont été repris et réintégrés, quasi-intégralement dans le projet de PLUi. Ainsi, en dehors du cas de la ville de Romainville, la très grande majorité des protections patrimoniales est donc issue des PLU communaux, notamment sur les parcelles privées. Il apparaît à Est Ensemble, qu'un travail complémentaire d'inventaire global du territoire est nécessaire, afin de réajuster ces protections par une procédure de modification du PLUi, tout ceci selon des critères objectifs et clairement formalisés. Ceux-ci seront définis au préalable avec les partenaires qui souhaiteront participer à cet inventaire (notamment le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis, le Conseil Architecture Urbanisme et Environnement de Seine-Saint-Denis, les Architectes des Bâtiments de France) ainsi, a priori, qu'avec un prestataire spécialiste de la question. Il est proposé que ce travail soit réalisé en concertation avec les populations, même si le code de l'urbanisme n'oblige pas à la mise en œuvre d'une concertation dans le cas d'une procédure de modification. Cette procédure de modification devra permettre d'établir un dispositif réglementaire finement adapté à chaque type de patrimoine et à leurs abords. Néanmoins, pour répondre aux demandes de l'enquête publique exprimées au sein du PV de synthèse, des souplesses réglementaires ont été proposées pour l'approbation pour le gabarit de construction à proximité d'une construction repérée du type « patrimoine emblématique » ou « patrimoine remarquable ».

III-c. La délimitation des zones

c. La délimitation des zones

1. Les logiques de zonage

L'élaboration du plan de zonage du PLUI résulte de plusieurs objectifs :

- La volonté de préserver la finesse des délimitations de zones au sein des PLU existants, tout en proposant une logique de zonage commune à l'ensemble du territoire. Cette harmonisation des zonages vise à garantir une certaine lisibilité du territoire, de son organisation, des morphologies existantes et souhaitées ;
- La prise en compte des singularités du territoire et des particularités de chaque commune. Le règlement écrit, qui adopte un système de règles par « indices » permet de respecter strictement cet objectif ;
- La prise en compte des grands projets urbains en cours ;
- La traduction des orientations définies dans le PADD.

Formes et morphologies urbaines



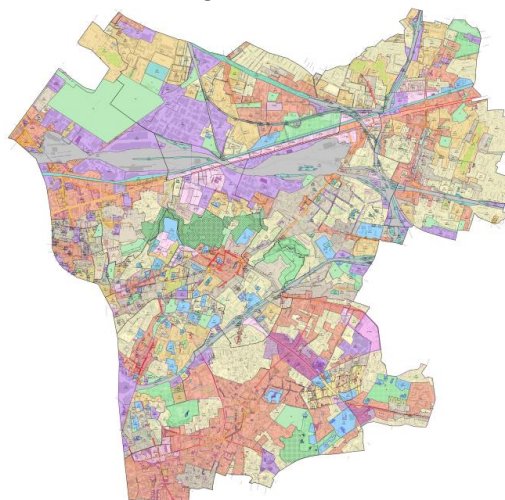
Orientations du PADD



Zonage des PLU communaux en vigueur avant l'élaboration du PLUI



Zonage Est Ensemble



Ont été définies :

Des zones urbaines mixtes, avec un niveau de mixité différencié du plus élevé au moins élevé :

- La zone UC, qui correspond aux centralités du territoire existantes ou à créer ;
- La zone UM, qui correspond aux secteurs mixtes, située le plus souvent en transition entre les centralités et les quartiers pavillonnaires ou secteurs moins denses du territoire ;
- La zone UR, qui délimite les secteurs d'évolution, de réaménagement voire de renouvellement urbain à dominante d'habitat collectif.
- La zone UH, qui comprend les secteurs de préservation des formes urbaines existantes, qui n'ont pas vocation à évoluer vers une autre forme urbaine. Ce sont des secteurs d'apaisement.

Des zones urbaines fonctionnelles, avec des vocations spécifiques :

- La zone UA encadre les secteurs d'activités économiques du territoire. Les logements y sont interdits (en dehors de ceux liés aux activités) ;
- La zone UE regroupe les grandes emprises d'équipement du territoire. Elle comprend des sous-secteurs qui délimitent les équipements hospitaliers (UEh), les espaces verts urbains (UEv), les infrastructures (UEi).

c. La délimitation des zones

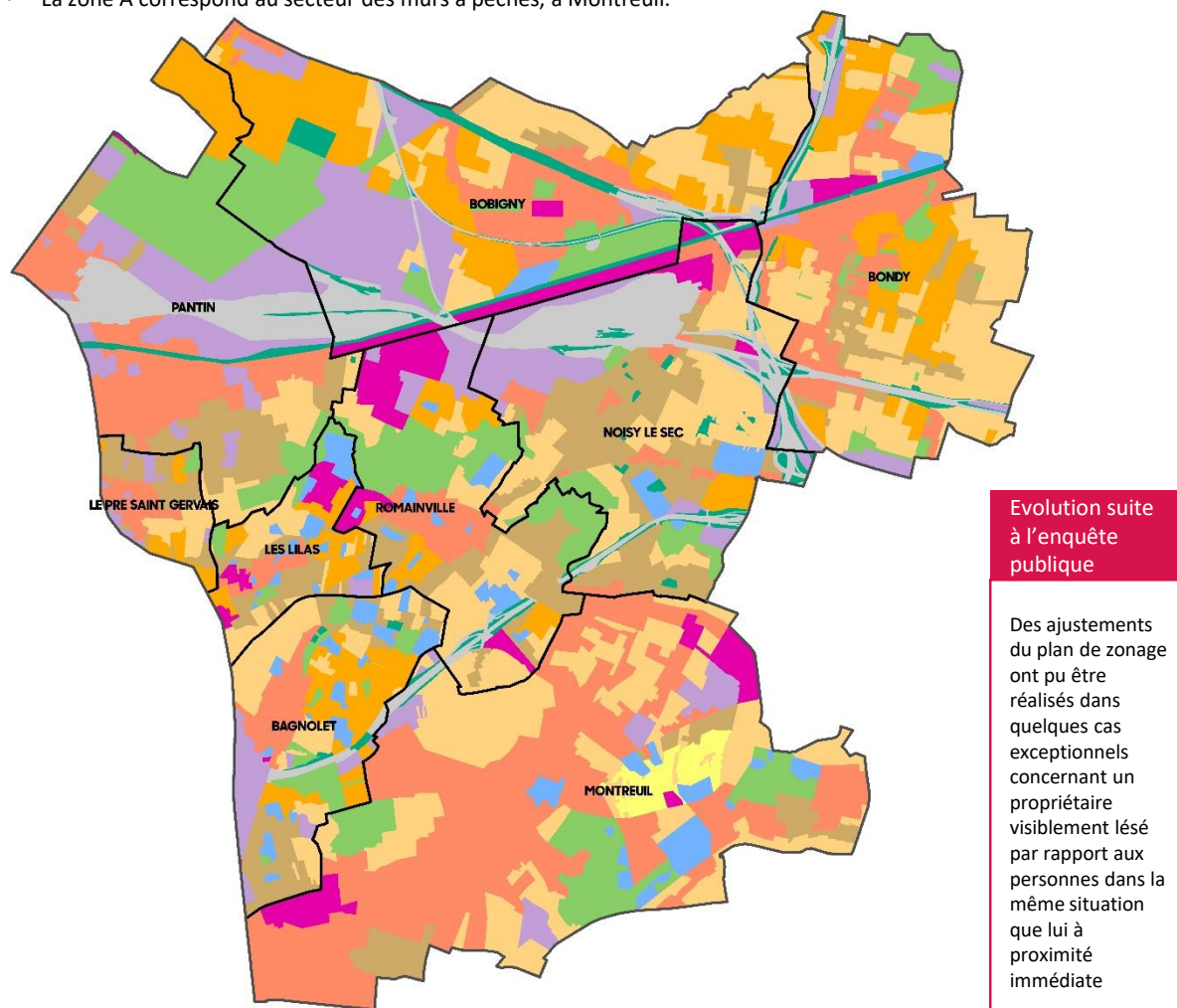
1. Les logiques de zonage

Des zones de projet et de renouvellement urbain :

- Les zones UP encadrent les secteurs porteurs d'un projet particulier (ZAC, secteurs IMGP, etc.). La définition de cette zone permet l'écriture d'un règlement spécifique adapté à la réalisation du projet.

Les zones naturelles et agricoles :

- La zone N regroupe les grands espaces naturels du territoire ;
- La zone A correspond au secteur des murs à pêches, à Montreuil.



Evolution suite à l'enquête publique

Des ajustements du plan de zonage ont pu être réalisés dans quelques cas exceptionnels concernant un propriétaire visiblement lésé par rapport aux personnes dans la même situation que lui à proximité immédiate

Zones mixtes

- UC : centralité
- UM : zone mixte
- UR : Secteur de renouvellement
- UH : Secteur de préservation

Zones spécifiques

- UP : secteur de projet
- UA : activités économiques
- UE : équipement
- UEh : équipement de santé
- UEi : infrastructure
- UEv : espace vert urbain

Zones naturelles et agricole

- A : agricole
- N : naturelle

c. La délimitation des zones

Un PLUi valant zonage d'assainissement et d'eaux pluviales

Cadre réglementaire :

Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et son décret d'application du 3 juin 1994

La directive n° 91/271/CEE du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux urbaines résiduaires impose des obligations de collecte et de traitement des eaux usées. Les niveaux de traitement requis et les dates d'échéance de mise en conformité sont fixés en fonction de la taille des agglomérations d'assainissement et de la sensibilité du milieu récepteur du rejet final.

Ces obligations ont été transcrites en droit français par la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau, le décret n° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées et l'arrêté du 22 juin 2007 relatif à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées des agglomérations d'assainissement.

La Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 prévoyait une obligation d'assainissement sur l'ensemble du territoire afin de supprimer toute pollution engendrée par des eaux usées non traitées ou insuffisamment traitées. Cette loi confiait ainsi aux collectivités locales la gestion des eaux usées afin de garantir :

la protection de la santé de la population,
la sauvegarde de la qualité du milieu naturel,
l'élimination des nuisances.

Par ailleurs, la Loi sur l'Eau appelait à considérer l'assainissement non collectif comme un équipement définitif et offrant des performances satisfaisantes sous réserve d'une conception adaptée et d'un entretien régulier.

La loi de 1992 a été codifiée dans le Code de l'Environnement (livre II, titre1).

Code général des Collectivités Territoriales

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

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

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

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

c. La délimitation des zones

Un PLUi valant zonage d'assainissement et d'eaux pluviales

Zones du Territoire d'Est Ensemble relevant de l'assainissement collectif et de l'assainissement non collectif :

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

- Les zones d'assainissement collectif où la collectivité est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où la collectivité est tenue d'assurer le contrôle de ces installations et, si elle le décide, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;

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

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

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

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

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

Cette disposition est transcrite dans le règlement du PLUi.

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

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

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

c. La délimitation des zones

Un PLUi valant zonage d'assainissement et d'eaux pluviales

1. Limiter l'imperméabilisation des sols et développer la nature en ville :

Les espaces verts de pleine terre sont indispensables à l'infiltration des eaux pluviales et au maintien dans le cycle de l'eau d'échanges entre la surface, le sous-sol (et en particulier les nappes phréatiques superficielles) et la végétation.

Une étude menée dans le cadre de l'élaboration du zonage d'assainissement et d'eaux pluviales d'Est Ensemble a montré qu'un minimum de 15% de pleine terre de la surface du terrain d'assiette des projets est nécessaire pour permettre la mise en œuvre de techniques d'infiltration des eaux pluviales.

Un minimum de 15% de pleine terre de la surface du terrain d'assiette est ainsi exigé pour tout projet de construction.

En cohérence avec les autres enjeux des espaces verts de pleine terre (qualité du paysage, préservation de la biodiversité, lutte contre les îlots de chaleur urbains, etc.), un seuil minimum de pleine terre supérieur à 15% sera exigé pour les zones du PLU dont les contraintes urbaines le permettent.

Dès lors que le coefficient minimum de pleine terre de la zone du PLU concernée est inférieur à 35%, un coefficient de biotope minimum sera exigé en complément du coefficient de pleine terre minimum. Dans ce cas, le coefficient de biotope minimum est fixé à 35% de la surface du terrain d'assiette.

Ce coefficient de biotope permet de favoriser dans la ville dense la végétalisation des toitures et des dalles, de promouvoir des espaces verts humides gérant les eaux de pluie et de limiter l'impact de l'urbanisation des cœurs d'îlots.

Enfin, les opérations de requalification de voirie devront permettre de dés-imperméabiliser ces emprises actuellement fortement sensibles aux phénomènes de ruissellement (objectif d'amélioration de l'état existant).

Ces mesures visent deux objectifs :

limiter l'imperméabilisation des sols et ainsi la production locale du ruissellement,
favoriser des mesures de gestion des eaux pluviales plus proches du cycle naturel de l'eau basées sur l'infiltration, l'évaporation et l'évapotranspiration.

Ces dispositions sont transcrites dans le règlement du PLUi et dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « environnement »

c. La délimitation des zones

Un PLUi valant zonage d'assainissement et d'eaux pluviales

2. Gérer autant que possible les eaux pluviales à la source :

Conformément à l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux règlements du service public d'assainissement d'Est Ensemble et du Département de la Seine-Saint-Denis, les solutions de gestion des eaux pluviales le plus en amont possible doivent être étudiées afin de limiter les apports d'eaux pluviales dans le système de collecte. Chaque fois qu'elles sont viables sur le plan technico-économique, celles-ci doivent être prioritairement retenues.

Ainsi pour tout projet de construction, une gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée.

Pour tenir compte des contraintes urbaines et géologiques spécifiques au Territoire d'Est Ensemble, tout en maintenant un objectif de gestion à la source des eaux pluviales compatible avec les exigences de préservation des milieux récepteurs, **un objectif minimal de gestion à la source des pluies dites courantes (pluies d'une hauteur d'eau de 8 mm sur 24 heures) est défini pour tout projet de construction.**

La gestion à la source des pluies courantes permet en effet de déconnecter du réseau d'assainissement en volume près de 80% de la pluviométrie annuelle tout en ayant des incidences raisonnables sur les projets de constructions.

Pour les événements pluvieux ne pouvant être gérées à la source et au-delà des pluies courantes, le débit de rejet des eaux pluviales au réseau d'assainissement devra être limité afin d'être compatible avec la capacité du système d'assainissement et de ne pas aggraver les phénomènes d'inondations. Conformément au zonage pluvial départemental (annexé au règlement d'assainissement du Département de la Seine-Saint-Denis) le débit de rejet des eaux pluviales au réseau d'assainissement sera limité à 10 L/s/ha pour les nouvelles constructions.

Afin de prendre en compte les typologies urbaines particulières et en particulier l'habitat individuel, il est possible pour les constructions d'un terrain d'assiette inférieur à 500 m², de déroger à cette règle si une cuve de récupération des eaux de pluie d'un volume minimum de 500 L et récupérant à minima 50 % de la superficie des toitures est mise en œuvre sur le projet pour l'arrosage des espaces verts, l'alimentation des sanitaires, etc. Les eaux de ruissellement de la surface de projet, y compris celles en provenance de la surverse de la cuve de récupération, devront par ailleurs transiter par un espace vert avant éventuel rejet vers le réseau d'assainissement.

Ces dispositions sont transcrites dans règlement du PLUi.

- Un rappel des prescriptions spécifiques dans l'emprise des périmètres de protection rapprochée des forages de l'usine de Pantin :

Dans l'emprise des périmètres de protection de l'usine de Pantin pour les forages yprésiens A1ter, A2ter et le forage albien B, les prescriptions spécifiques édictées par l'arrêté préfectoral n°2018-0742 concernant les rejets d'eau usées et eaux pluviales devront être respectées.

c. La délimitation des zones

Un PLUi valant zonage d'assainissement et d'eaux pluviales

3. Valoriser la présence de l'eau de pluie en ville pour fiabiliser et pérenniser les dispositifs de gestion des eaux pluviales :

Les projets de construction doivent privilégier 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. Ceci afin de favoriser une gestion des eaux pluviales au plus proche du cycle naturel de l'eau, peu consommatrice d'énergie et mettant en œuvre des dispositifs de gestion des eaux pluviales fiables et pérennes.

Les ouvrages de rétention enterrés qui ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales doivent être évités, à l'exception de ceux nécessaires aux systèmes de récupération de l'eau de pluie (à usage des sanitaires, de l'arrosage, du lavage des sols, etc) qui permettent de réaliser des économies d'eau potable.

Les dispositifs de relevage électromécaniques des eaux pluviales consommateurs d'énergie, nécessitant une maintenance exigeante et dont le respect du débit de fuite prescrit ne peut pas être couramment contrôlé par les services publics d'assainissement sont pros crits.

Les descentes d'eaux pluviales doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments en façade, ou sans quoi être dévotées pour pouvoir être dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (espaces verts, rivières sèches, caniveaux, etc.).

Si un raccordement des eaux pluviales au réseau public s'avère nécessaire, celui-ci sera préférentiellement réalisé vers un ouvrage de collecte superficiel (par ordre de priorité) :

- vers une noue, une rivière sèche, ou tout autre dispositif superficiel prévu à cet effet ;
- vers un caniveau en bord de chaussée, à travers une gargouille ou tout autre dispositif adapté ;
- vers le réseau de collecte des eaux pluviales enterré s'il existe ;
- vers le réseau d'assainissement unitaire.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales paysagers et intégrés à l'espace public seront recensés (plans de zonage du PLU) et feront l'objet de mesures de protections.

Les milieux humides existants (canal de l'Ourcq, ru Gobétu, mares et autres plans d'eau) devront être préservés et leurs fonctions hydrologiques pourront être renforcées. Dans ce cadre (et notamment pour la gestion des eaux pluviales des projets d'aménagement et de constructions avoisinants), il sera privilégié autant que possible une rétention des eaux de pluie au sein de la parcelle par des mesures visant à limiter le ruissellement.

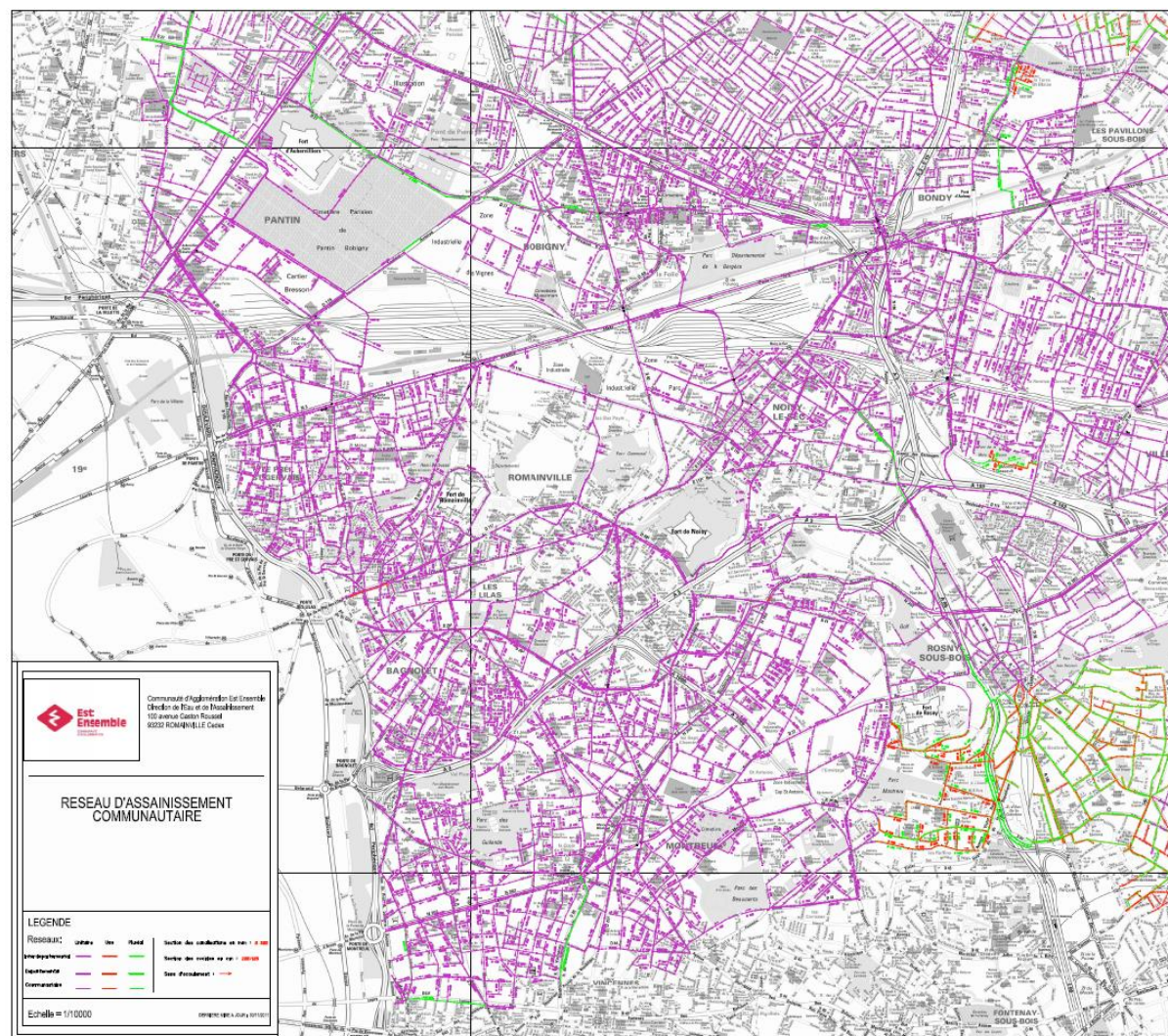
Les projets de construction situés sur des zones d'écoulements préférentiels par temps de pluie (zones à fortes pentes et talwegs, tracés d'anciens rus, points bas du territoire, etc.) devront tenir compte des spécificités hydrologiques propres à ces lieux pour limiter leurs impacts et leurs vulnérabilités au risque d'inondation par ruissellement et débordement des réseaux.

Ces dispositions sont transcrites dans le règlement du PLUi et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « territoires » et « environnement ».

c. La délimitation des zones

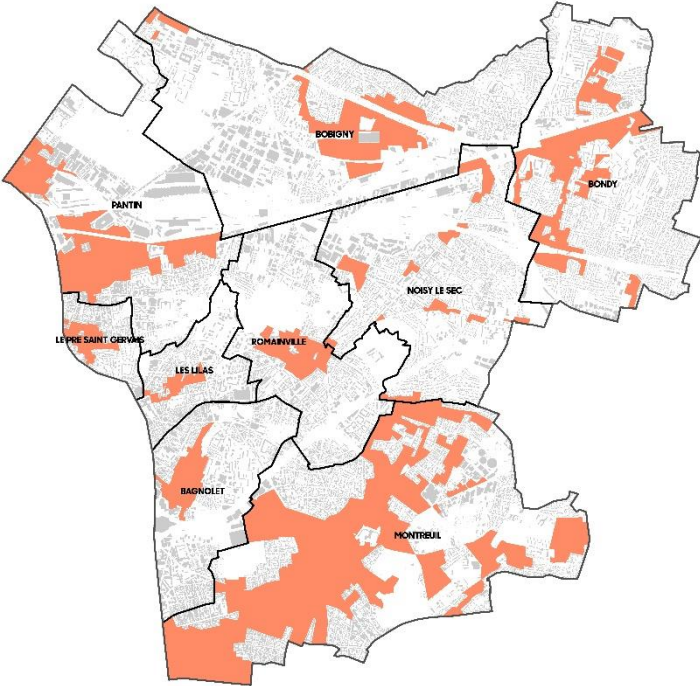
Un PLUi valant zonage d'assainissement et d'eaux pluviales

Plan du réseau d'assainissement Est Ensemble :



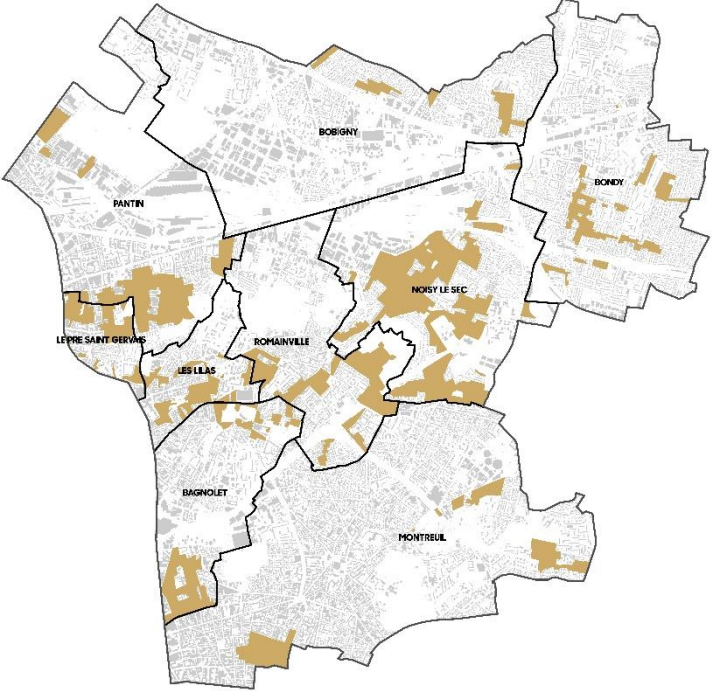
c. La délimitation des zones

2. Caractéristiques des différentes zones :

Orientations du PADD	Les zones urbaines mixtes La zone UC : les centralités
Affirmer les mixités fonctionnelles et les diversités des formes d'habitat (diversités urbaine et de l'habitat, intégration urbaine et renouvellement urbain, mixité fonctionnelle et vie urbaine) Répondre qualitativement aux besoins des populations et favoriser leurs mixités (qualité de l'habitat, mixité sociale et générationnelle, offre en équipements, commerces et services) Maitriser l'évolution du territoire (encadrement des mutations urbaines, localisation des polarités et équilibre du territoire, dimension humaine et diversité urbaine)	La zone UC correspond aux secteurs les plus denses des villes, et concentre une mixité de fonctions : habitat, activités commerciales, de services, artisanales, bureau... Elle regroupe les secteurs de centralité à proximité des pôles et axes de transports collectifs structurants du territoire, existants voire futurs. Elle couvre des formes bâties variées d'une commune à l'autre. Il peut s'agir d'un bâti dense, souvent ancien, à l'alignement des voies (Bagnolet, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Romainville, Noisy-le-Sec...), de grands ensembles collectifs (Bobigny, Bondy...), où de formes urbaines très variées (Montreuil). 

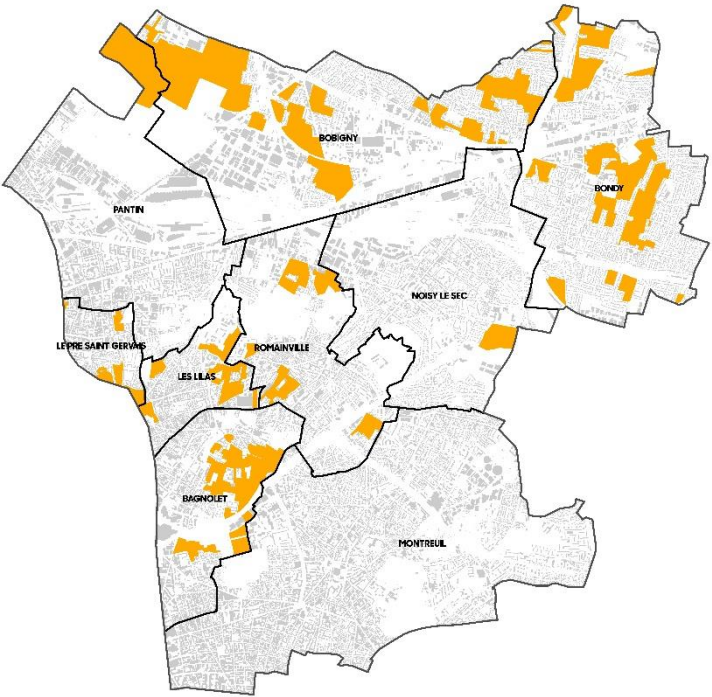
c. La délimitation des zones

2. Caractéristiques des différentes zones :

Orientations du PADD	Les zones urbaines mixtes La zone UM : les secteurs mixtes et évolutifs
Affirmer les mixités fonctionnelles et les diversités des formes d'habitat (diversités urbaine et de l'habitat, intégration urbaine et renouvellement urbain, mixité fonctionnelle et vie urbaine) Répondre qualitativement aux besoins des populations et favoriser leurs mixités (qualité de l'habitat, mixité sociale et générationnelle, offre en équipements, commerces et services) Maitriser l'évolution du territoire (encadrement des mutations urbaines, localisation des polarités et équilibre du territoire, dimension humaine et diversité urbaine)	La zone UM correspond aux secteurs mixtes, situés le plus souvent en transition entre les centralités et les quartiers pavillonnaires ou secteurs moins denses du territoire. Il s'agit de secteurs qui ont vocation à évoluer et à se renouveler, notamment les secteurs les plus dégradés et sujet à l'habitat insalubre, dans le respect de l'environnement urbain. Cette zone présente des formes urbaines hétérogènes, souvent de type faubourg, assez dense. L'habitat y est dominant bien que cette zone présente une mixité de fonctions. 

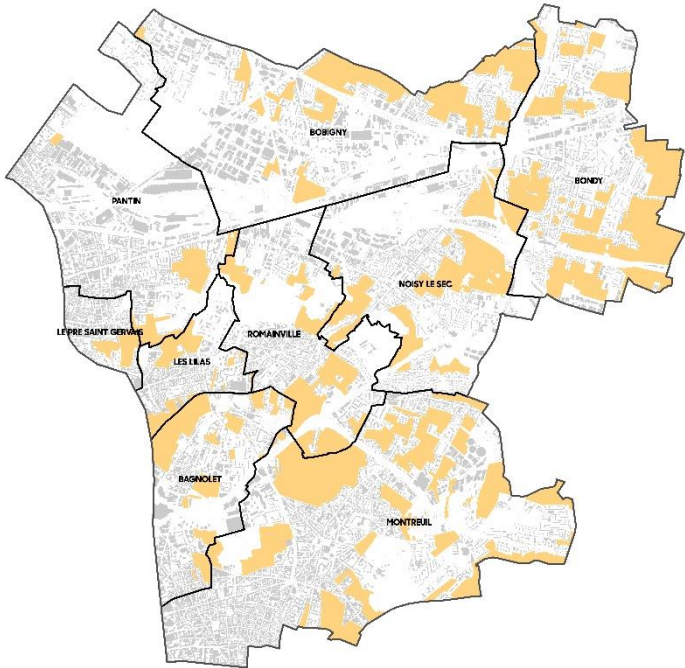
c. La délimitation des zones

2. Caractéristiques des différentes zones :

Orientations du PADD	Les zones urbaines mixtes La zone UR : les secteurs de renouvellement
Affirmer les mixités fonctionnelles et les diversités des formes d'habitat (diversités urbaine et de l'habitat, intégration urbaine et renouvellement urbain, mixité fonctionnelle et vie urbaine) Répondre qualitativement aux besoins des populations et favoriser leurs mixités (qualité de l'habitat, mixité sociale et générationnelle, offre en équipements, commerces et services) Maitriser l'évolution du territoire (encadrement des mutations urbaines, localisation des polarités et équilibre du territoire, dimension humaine et diversité urbaine) Intensifier le développement urbain à proximité des transports structurants en veillant à ce que les "quartiers de gare" soient des lieux de vie pratiqués, appropriés et non pas simplement traversés, et qu'ils offrent un cadre de vie agréable et de qualité pour leurs habitants	La zone UR délimite les secteurs d'évolution, de réaménagement voire de renouvellement urbain. Cette zone est à dominante d'habitat collectif où la fonction résidentielle est dominante, bien que les commerces et activités de services et les activités des secteurs secondaires et tertiaires soient autorisés sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les habitations. Sont concernés notamment les quartier des Malassis à Bagnolet, les Bas Pays à Romainville, Pont de Pierre à Bobigny, les Courtillières à Pantin, etc. Seul Montreuil ne dispose pas de zone UR, la commune ayant souhaité intégrer les quartiers de la Noue et des Morillons au sein de la zone de centralité. 

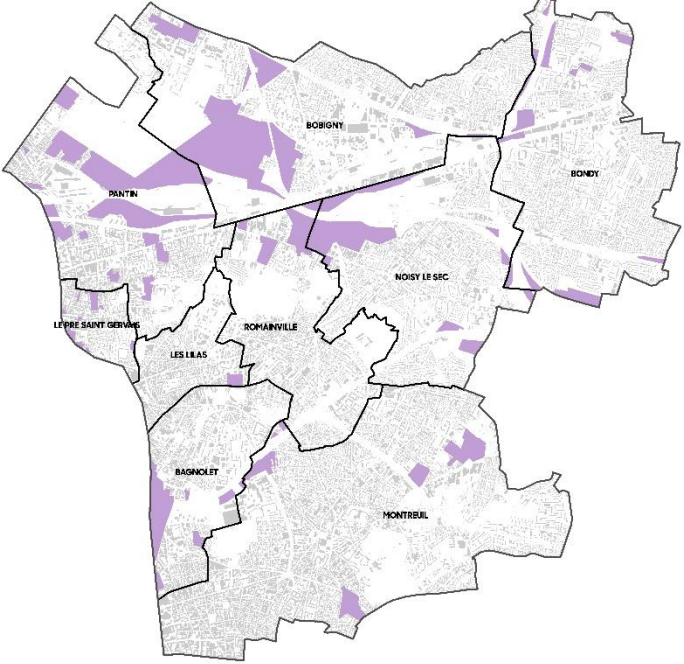
c. La délimitation des zones

2. Caractéristiques des différentes zones :

Orientations du PADD	Les zones urbaines mixtes La zone UH : les secteurs d'apaisement
Affirmer les mixités fonctionnelles et les diversités des formes d'habitat (diversités urbaine et de l'habitat, intégration urbaine et renouvellement urbain, mixité fonctionnelle et vie urbaine) Préserver certains tissus pavillonnaires identifiés comme structurants pour l'équilibre urbain du territoire et encadrer les mutations des autres tissus pavillonnaires dans une approche qualitative Maitriser l'évolution du territoire (encadrement des mutations urbaines, localisation des polarités et équilibre du territoire, dimension humaine et diversité urbaine) Articuler les projets urbains avec les centralités existantes et veiller à leur bonne insertion au sein des tissus urbains préexistants	La zone UH comprend les secteurs de préservation des formes urbaines existantes qui n'ont pas vocation à évoluer vers une autre forme urbaine. Le tissu urbain y est moins dense et la fonction résidentielle y est majoritaire. Il s'agit majoritairement d'habitat individuel et pavillonnaire. L'artisanat et le commerce de détails y sont autorisés dans une limite de superficie, ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le bureau et les équipements (sans limite de superficie). Les autres destinations y sont interdites, n'étant pas vouées à se développer dans les secteurs d'apaisement et d'habitat individuel, hormis à Montreuil, dont le souhait n'est pas d'interdire ces destinations.  Cette zone se retrouve dans l'ensemble des communes du territoire, et de façon plus importante à l'est du territoire. L'enjeu de préservation du couvert végétal et des jardins y est important.

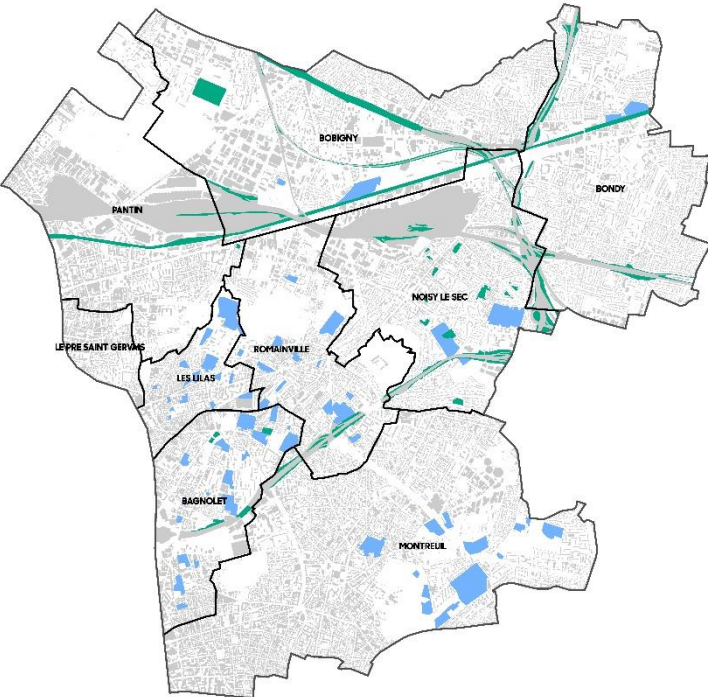
c. La délimitation des zones

2. Caractéristiques des différentes zones :

Orientations du PADD	Les zones urbaines spécifiques La zone UA : les secteurs de renouvellement
Cultiver une identité économique équilibrée et diversifiée (rééquilibrage économique, attractivité du territoire, territoire de fabriques et besoins induits) Garantir l'équilibre "logements/activités et renforcer la maîtrise foncière et des projets sur le territoire, notamment sur les secteurs stratégiques	La zone UA encadre les secteurs d'activités économiques du territoire. Elle reprend globalement les anciennes zones d'activités délimitées au sein des PLUI. Au sein de ces zones, les constructions à destination de logement sont interdites, à l'exception de celles rendues nécessaires à la maintenance ou au gardiennage des sites et de l'extension limitée de logements existants à la date d'approbation du présent règlement. Les emprise d'activités les plus importantes sont situées au nord du territoire, dans les communes de Pantin, Bobigny, Noisy-le-Sec et Romainville. Un important secteur de développement d'activités économiques est situé aux portes de Bagnolet, en limite de Paris.  Sur les territoires de Bobigny et de Noisy-le-Sec, l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés uniquement sous réserve de respecter une surface de plancher minimum, ces zones d'activités n'étant pas adaptées au développement de petits commerces de proximité. Des secteurs spécifiques indicés avec une * sont délimités au Pré Saint-Gervais et à Pantin, où seuls les logements liés aux activités sont autorisés, ou l'extension des logements existants au sein de ces zones.

c. La délimitation des zones

2. Caractéristiques des différentes zones :

Orientations du PADD	Les zones urbaines spécifiques La zone UE : les équipements
Conditionner le développement du territoire à la réalisation et au bon dimensionnement des "équipements" nécessaires au bon fonctionnement urbain (équipements, services publics et privés, espaces verts et espaces publics, grands services urbains) et à l'amélioration de l'accessibilité, en tenant compte des calendriers de réalisation des infrastructures de transports collectifs Développer le maillage et équilibrer la répartition spatiale de l'offre en équipements (petite enfance, scolaire, santé, sport, culture, justice, emploi, espaces verts,...) sur l'ensemble du territoire, avec une attention particulière aux Quartiers "Politique de la Ville", notamment dans l'objectif de favoriser la réussite éducative et d'assurer un égal accès à tous aux services publics Requalifier les espaces publics dans une logique de désimperméabilisation des sols, de renforcement de la présence du végétal, d'embellissement	La zone UE regroupe les grandes emprises d'équipements et installation d'intérêt collectif du territoire. L'ensemble des communes disposent de ce classement en dehors de Pantin, pour qui les équipements sont soumis au règlement des zones mixtes, et le Pré Saint-Gervais qui ne dispose pas d'aussi grandes emprises d'équipements. L'objectif est de permettre le développement, le renouvellement et l'adaptation de ces équipements. Un sous-secteur UEh est défini à Bondy sur le secteur de l'hôpital. Dans ce sous-secteur, seuls sont autorisés les équipements hospitaliers et de santé.  Un sous-secteur UEi délimite les grandes infrastructures routières (A3, A86) et ferroviaires, qui représentent de vastes emprises foncières. Cela permet une identification plus aisée de ces emprises spécifiques. Un sous-secteur UEv encadre les espaces verts inscrits au sein du tissu urbain. La zone UEv intègre également l'emprise du Canal de l'Ourcq, les ports et les abords enherbés et boisés des grandes infrastructures de transport. Seuls sont autorisés les aménagements compatibles avec la vocation d'espaces verts urbains à l'exception des abords du canal, qui permettent également le développement d'activités en lien avec le canal.

c. La délimitation des zones

2. Caractéristiques des différentes zones :

Orientations du PADD

Maitriser le rythme du développement, la densification et les évolutions urbaines dans le temps et dans l'espace (secteurs de projet et "diffus"), à l'échelle du territoire et des quartiers et prendre en compte les calendriers de réalisation des grandes infrastructures de transports collectifs

Garantir l'équilibre "logements/activités et renforcer la maîtrise foncière et des projets sur le territoire, notamment sur les secteurs stratégiques

Les zones urbaines spécifiques

La zone UP : les projets

La zone UP encadre des secteurs qui sont porteurs d'un projet particulier, qui ne correspondent pas forcément aux typologies existantes sur le territoire. Ainsi, ces zones disposent d'un règlement spécifique qui permet de mettre en œuvre ces projets, et ne sont pas soumises au système d'indices communs à l'ensemble du territoire. Ces zones, une fois les projets en cours ou à l'étude achevés, ont vocation à être reclassées dans les zones communes et indicées du PLUI.

L'ensemble des communes disposent de zones UP, à l'exception du Pré Saint-Gervais. On en compte 35 sur le territoire, plusieurs pouvant concerner différents secteurs du même projet.

Bagnolet	UPBa1	Projet "Inventons la Métropole du Grand Paris" 1
	UPBa2	Projet "Inventons la Métropole du Grand Paris" 2
Bobigny	UPBb1a	ZAC Écocité
	UPBb1b	ZAC Écocité
	UPBb1c	ZAC Écocité
	UPBb1d	ZAC Écocité
	UPBb2	Cœur de ville
Bondy	UPBd1	ZAC des Rives de l'Ourcq

c. La délimitation des zones

2. Caractéristiques des différentes zones :

	Les zones urbaines spécifiques		
Orientations du PADD	La zone UP : les projets		
Maitriser le rythme du développement, la densification et les évolutions urbaines dans le temps et dans l'espace (secteurs de projet et "diffus"), à l'échelle du territoire et des quartiers et prendre en compte les calendriers de réalisation des grandes infrastructures de transports collectifs Garantir l'équilibre "logements/activités et renforcer la maîtrise foncière et des projets sur le territoire, notamment sur les secteurs stratégiques	Les Lilas	UPLi1	ZAC Centre-Ville
		UPLi2	Secteur de plan masse de l'ancienne Usine Gutermann
		UPLi3	Fort de Romainville aux Lilas
		UPLi3a	Fort de Romainville aux Lilas
		UPLi3b	Fort de Romainville aux Lilas
	Montreuil	UPMo1a	Abords des Murs à pêches et îlot Branly-Boissière
		UPMo1b	Abords des Murs à pêches et îlot Branly-Boissière
		UPMo2	ZAC Boissière-Accacia
		UPMo3	ZAC Faubourg-Fraternité
	Noisy-le-Sec	UPNo1	Triangle Est
		UPNo2	Sablière
		UPNo3	Port de Noisy
		UPNo4	Madeleine Ouest
		UPNo5	Madeleine Est
		UPNo6	Triangle Ouest
		UPNo7	Gare L15
		UPNo8	Île du Petit Noisy
	Pantin	UPPa1	ZAC Fort d'Aubervilliers
	Romainville	UPRo1a	Quartier Gagarine
		UPRo1b	Quartier Gagarine
		UPRo2	Abords du futur T1
		UPRo3a	ZAC de l'Horloge
		UPRo3b	ZAC de l'Horloge
		UPRo3c	ZAC de l'Horloge
		UPRo3d	ZAC de l'Horloge
		UPRo3e	ZAC de l'Horloge
		UPRo4	lot C1 ZAC de l'Horloge

c. La délimitation des zones

2. Caractéristiques des différentes zones :

Orientations du PADD

Préserver, améliorer et valoriser les réservoirs de biodiversité majeurs (espaces boisés et espaces ouverts) pour maintenir les fonctions de nourriture, gîte et reproduction de la faune et de la flore

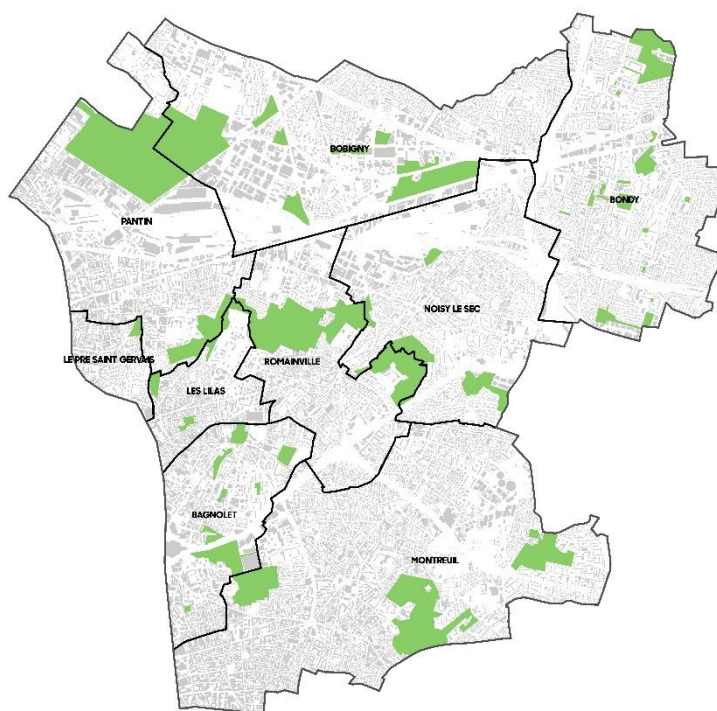
Préserver, restaurer et rendre visible les continuités écologiques entre les différentes entités « naturelles » (Ile de Loisirs de la Corniche des Forts, canal de l'Ourcq, parc de la Bergère, cimetière de Pantin, parc des Guillaumes, parc des Baumonts, mûrs à pêches, parc de Montreuil,...) et le long des grandes infrastructures routières et ferrées

Maintenir et renforcer les habitats faunistiques et les continuités écologiques en améliorant la capacité des tissus urbains (espaces bâtis et espaces libres privés ou publics) à accueillir la biodiversité et en sensibilisant à la mise en place d'une gestion adaptée

Les zones agricoles et naturelles

La zone N : la zone naturelle

La zone N correspond aux grands espaces dont le caractère naturel et les qualités esthétiques, paysagères ou écologiques sont à protéger, renforcer et/ou développer. Ces espaces ont vocation à n'accueillir aucune installation ou construction non directement liées à ces objectifs et, dans tous les cas, l'implantation de celles-ci est encadrée strictement par le règlement. .



La zone N comprend :

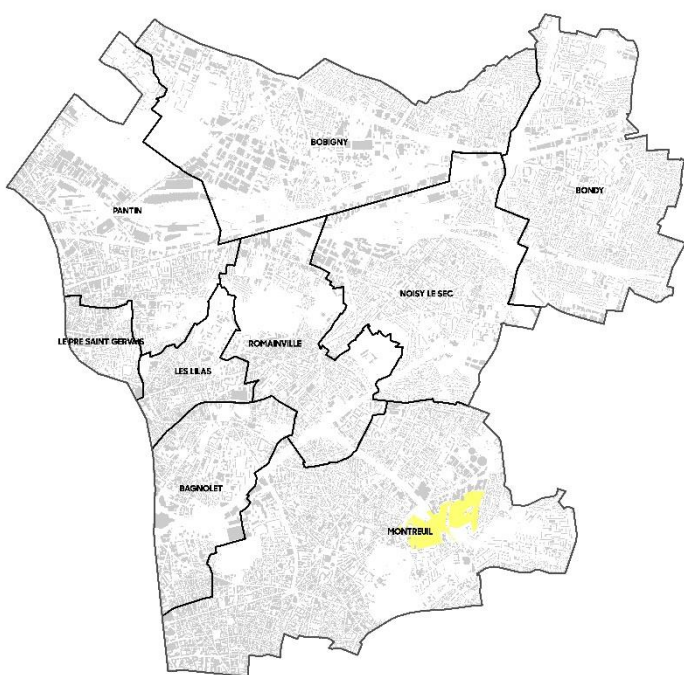
- Un sous secteur Nc concernant les cimetières du territoire ;
- Un sous secteur Nzh qui encadre les zones humides avérées du territoire ;
- Un sous secteur N1 (STECAL) concernant l'habitat des gens du voyage ;
- Un sous secteur N2 (STECAL) concernant l'implantation d'un centre équestre sur la Corniche des Forts.

Conformément à l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

c. La délimitation des zones

2. Caractéristiques des différentes zones :

Orientations du PADD	Les zones agricoles et naturelles La zone A : la zone agricole
Développer l'agriculture urbaine et les productions locales en favorisant les initiatives citoyennes, dans le respect de l'environnement et sans utilisation de produits phytosanitaires Préserver et valoriser les espaces verts, les espaces publics, les jardins, les espaces verts collectifs privés, les espaces ouverts aux loisirs, les friches, les coeurs d'ilots, les espaces d'agriculture urbaine et de maraichage,... et créer de nouveaux espaces verts sur le territoire. Véritables "poumons verts", ils permettent d'absorber et d'évaporer ou d'infiltrer les eaux de pluie, de rafraichir l'air par forte chaleur et participent à la dépollution de l'air	La zone agricole correspond au secteur des murs à pêches à Montreuil. La constructibilité y est très faible, et seules sont autorisées les constructions liées à une exploitation agricole. Une zone Asc correspond à la zone agricole en site inscrit.  Des STECAL sont définis afin de permettre la réalisation de logements sur site pour les agriculteurs, l'extension des constructions existantes : • A1 : secteur de taille très réduite pour l'implantation de constructions à destinations agricoles ; • A2 (STECAL) : secteur reconnaissant les constructions existantes ; • A3 (STECAL): secteur prenant en compte les besoins liés à l'habitat spécifiques des Gens du Voyage. • Le STECAL A4 permet les constructions à destination d'hébergement touristique. Conformément à l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés : 1° Des constructions ; 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ; 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

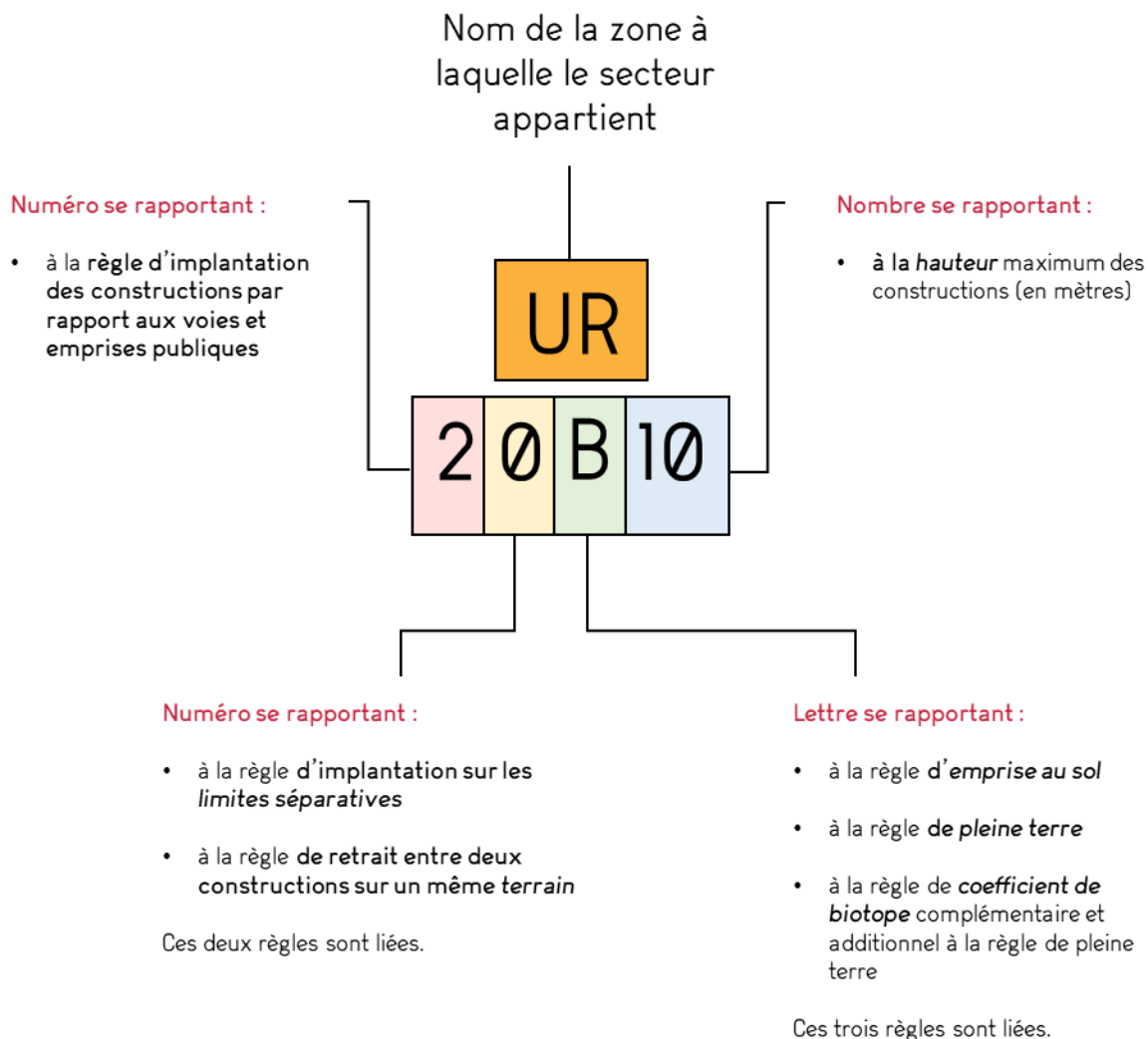
III-d. La prise en compte des particularités du territoire et le système des « indices »

III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

d. La prise en compte des particularités du territoire et le système des « indices »

1. Fonctionnement général du système d'indices

Au regard de la diversité des tissus urbains, des particularités du territoire, l'élaboration du dispositif réglementaire s'est appuyé sur une méthode permettant à la fois une finesse du zonage et du règlement adaptée à chaque tissu urbain, ainsi que sur une gestion intégrée et rationalisée du règlement. Une nomenclature a ainsi été apposée à chaque secteur du zonage des zones U (hors zones de projet UP) :



La dénomination de chacun des secteurs identifiés au plan de zonage est donc issue d'une combinaison de plusieurs règles, établie à partir d'une typologie de tissus urbains visant à :

- tenir compte de la vocation dominante de chacun des secteurs
- prendre en compte la finesse des écritures réglementaires issues des PLU tout en tendant vers une harmonisation réglementaire à l'échelle du territoire
- respecter les spécificités des tissus urbains
- conforter les caractéristiques morphologiques existantes : implantations, densités, hauteurs, etc.

Des dispositions transversales et spécifiques aux différentes zones sont inscrites au début de chaque type de règle. Il s'agit de dispositions d'implantation, d'emprises ou de hauteur qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire et en fonction de la vocation principale de la zone.

III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

d. La prise en compte des particularités du territoire et le système des « indices »

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

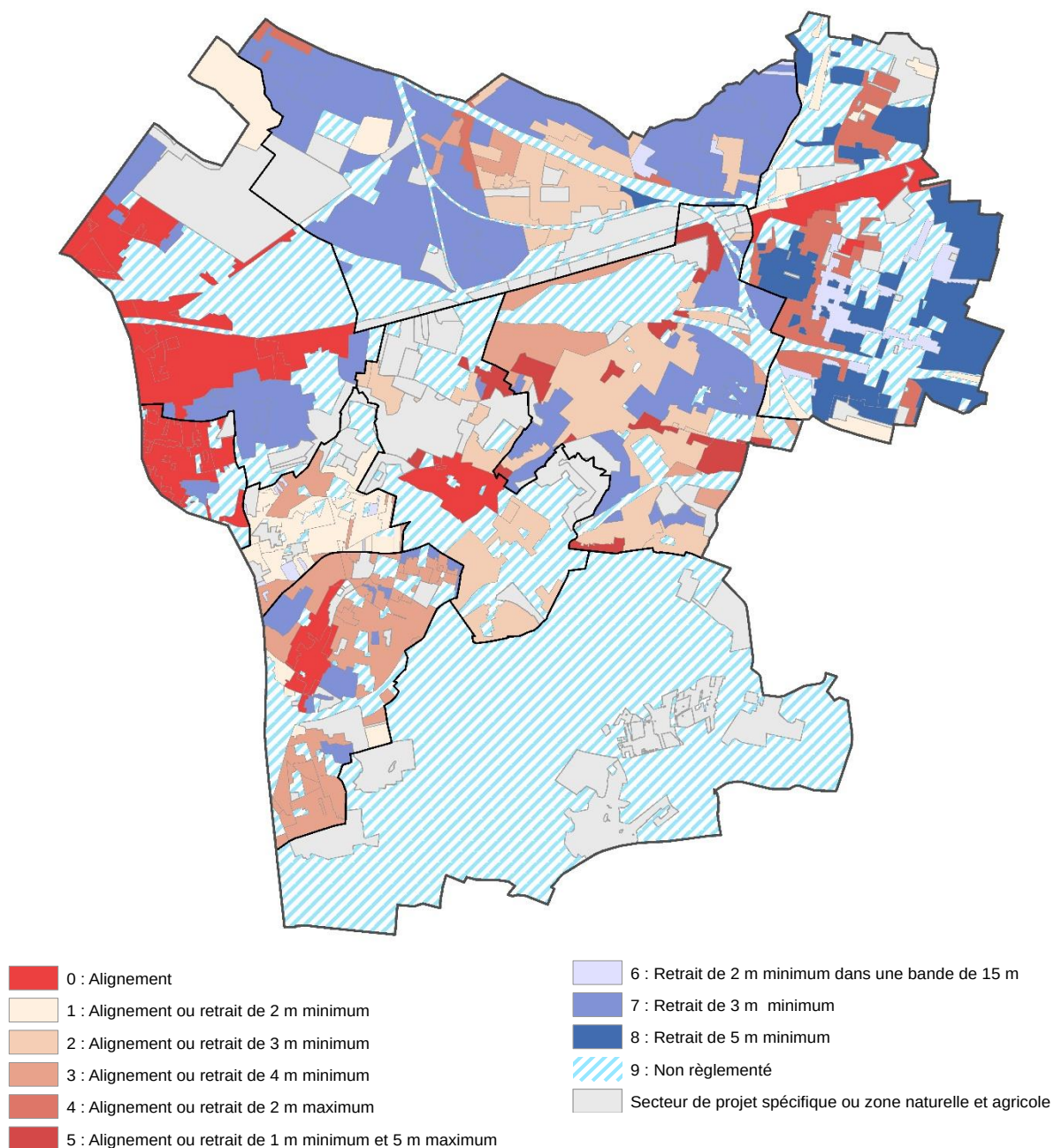
Indice	Règle	Justification
0	Les constructions doivent être implantées à l'alignement.	Ces indices sont attribués à des tissus urbains relativement denses, majoritairement au sein des zones UC et UM, caractérisées par une variété des implantations bâties. L'alignement (indice 0) est imposé notamment dans les tissus anciens denses, présentant une continuité bâtie, et pour assurer la fonction commerciale. Ils concernent également de grandes zones d'activités (à Pantin, Bondy, Noisy-le-Sec), garantissant une souplesse d'implantation pour les activités, leur développement et leur fonctionnalité.
1	Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul avec une distance minimum de 2 mètres.	
2	Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul avec une distance minimum de 3 mètres.	
3	Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul avec une distance minimum de 4 mètres.	
4	Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul avec une distance maximum de 2 mètres.	Ces indices permettent une certaine densification en permettant une grande souplesse d'implantation par rapport à la voie, et permet de renforcer les centralités et tissus mixtes denses. Les retraits différenciés permettent l'aménagement d'espaces végétalisés à l'avant des constructions.
5	Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul avec une distance minimum de 1 mètre et une distance maximum de 5 mètres.	
6	Les constructions doivent être implantées en recul avec une distance minimum de 2 mètres. (...) Toutefois, une implantation différente est possible (cf. Règlement). Les constructions doivent être implantées dans une bande principale de 15 mètres de profondeur.	Cet indice permet de réglementer les implantations dans le tissu urbain spécifique des sentes, en l'occurrence aux Lilas (des dispositifs spécifiques existent par ailleurs pour réglementer l'implantation par rapport aux sentes). Afin de donner une souplesse d'implantation en évitant de créer un alignement bâti continu en bordure des sentes, une implantation à l'alignement est possible mais uniquement sur la moitié du linéaire de la façade du terrain.

d. La prise en compte des particularités du territoire et le système des « indices »

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

Indice	Règle	Justification
7	Les constructions doivent être implantées en recul avec une distance minimum de 3 mètres.	Ces indices permettent de maintenir les spécificités morphologiques de chacun des quartiers concernés, notamment pavillonnaires et collectifs. Le recul imposé par rapport aux voies permet la préservation d'espaces de jardins, végétalisés, ou de retraits qualitatifs par rapport à l'espace public. Il s'impose également au sein de zones d'activités économiques. Pour l'indice 8, une souplesse est introduite pour les terrains peu profonds.
8	Les constructions doivent être implantées en recul avec une distance minimum de 5 mètres. Cependant, lorsque la profondeur du terrain est inférieure à 15 m, un recul de 2 mètres seulement par rapport à l'alignement, sera admis.	
9	Il n'est pas fixé de règle.	Cet indice souple permet de tenir compte de la diversité des implantations par rapport aux voies. Elle s'applique le plus souvent aux zones UA et UE, où les règles sont souples pour permettre le développement et l'adaptation des activités et des équipements. Une disposition particulière s'applique en plus à Pantin pour imposer le raccordement d'une nouvelle construction à l'implantation des constructions existantes contiguës, pour éviter des pignons aveugles sur de trop grands linéaires de façade.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



d. La prise en compte des particularités du territoire et le système des « indices »

3. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Indice	Règle	Justification
0	L'implantation des constructions est libre (sur les limites séparatives ou en retrait).	Cette règle souple est adaptée aux zones denses ou de centralités, avec un bâti et une implantation hétérogènes, mais également où des secteurs d'habitat pavillonnaire ou une diversité d'implantation est constatée. De fait, ces deux indices recouvrent une très grande part du territoire intercommunal.
1	L'implantation des constructions est libre (sur les limites séparatives ou en retrait). <i>Retrait réglementé sans tenir compte de la présence de vues.</i> <i>Pour l'implantation des constructions sur un même terrain, le retrait réglementé sans tenir compte de la présence de vues.</i>	
		En fonction du contexte de chaque secteur, la prise en compte des vues dans le mode de calcul du retrait peut ou ne pas être prise en compte.

III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

d. La prise en compte des particularités du territoire et le système des « indices »

3. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Indice	Règle	Justification
2	Les constructions doivent être implantées sur au moins une des <i>limites séparatives</i> latérales et en retrait des autres <i>limites séparatives</i>.	Cette règle s'applique sur des secteurs présentant une implantation des constructions spécifiques, que ce soit au sein de zones d'activités comme à Pantin, ou les secteurs de centralité de Noisy-le-Sec. Elle permet notamment d'éviter la constitution de fronts bâti empêchant des percées vers les cœurs d'îlots.
3	Les constructions doivent être implantées sur au moins une des <i>limites séparatives</i> latérales et en retrait des autres <i>limites séparatives</i>. <i>Retrait règlementé sans tenir compte de la présence de vues.</i> <i>Pour l'implantation des constructions sur un même terrain, le retrait règlementé sans tenir compte de la présence de vues.</i>	Elle s'applique sur quelques secteurs bien définis, notamment à Pantin, Noisy-le-Sec et Bondy.

3. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Indice	Règle	Justification
4	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales est libre. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain.	Cette règle favorise une souplesse d'implantation tout en garantissant la préservation des cœurs d'îlots, en obligeant le retrait par rapport à la limite séparative de fond de parcelle.
5	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales est libre. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain. <i>Retrait règlementé sans tenir compte de la présence de vues.</i> <i>Pour l'implantation des constructions sur un même terrain, le retrait règlementé sans tenir compte de la présence de vues.</i>	Elle s'applique autant sur des zones centrales que sur des quartiers à dominante pavillonnaire, notamment sur les communes des Lilas et de Noisy-le-Sec.

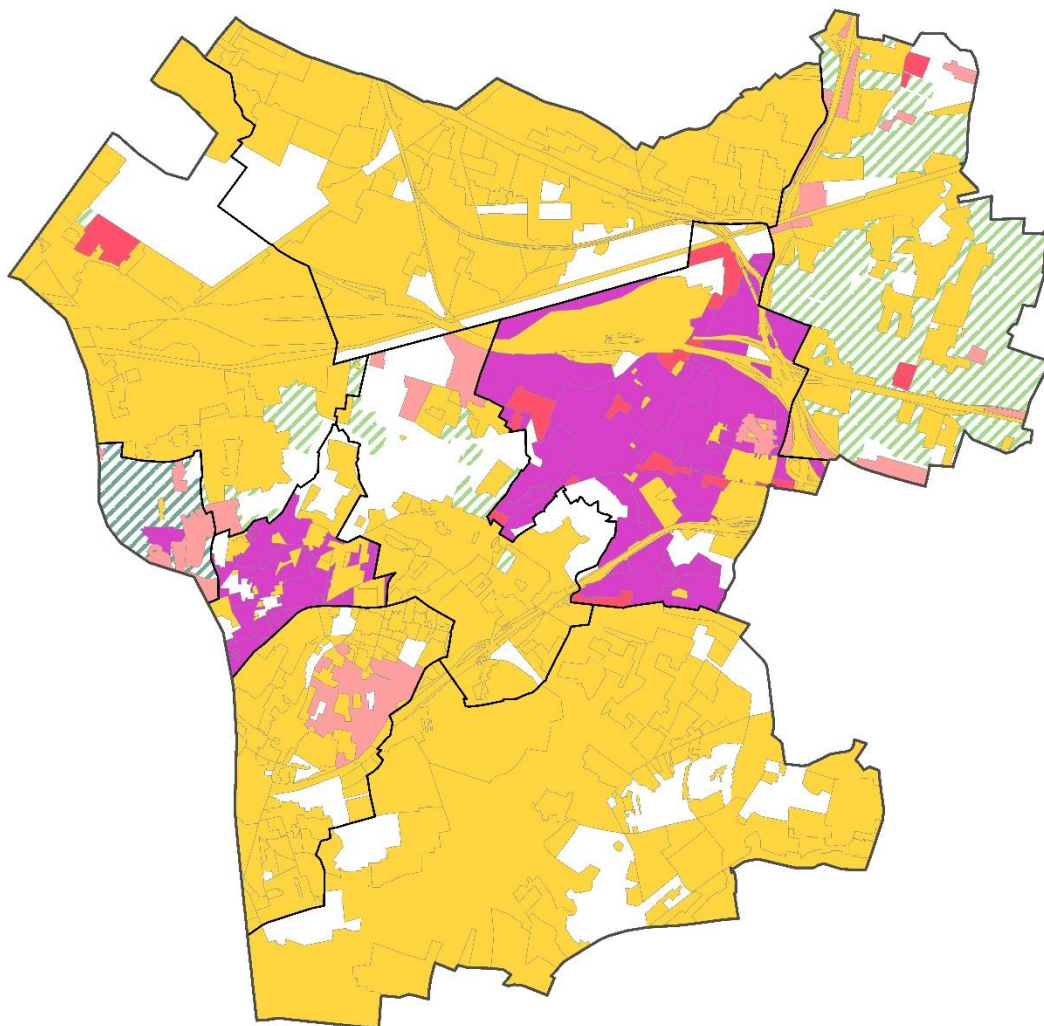
3. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Indice	Règle	Justification
6	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.	Cette règle est adaptée à des secteurs ne reprenant pas une organisation urbaine traditionnelle centrée sur la rue (zones d'activités, grands ensembles). Elle ne s'applique que ponctuellement sur le territoire intercommunal.
7	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. <i>Retrait règlementé sans tenir compte de la présence de vues.</i> <i>Pour l'implantation des constructions sur un même terrain, le retrait règlementé sans tenir compte de la présence de vues.</i>	

3. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Indice	Règle	Justification
8	Dans la bande principale de 18 mètres de profondeur, l'implantation des constructions est libre (sur les limites séparatives ou en retrait). Dans la <i>bande secondaire</i>, les constructions doivent être implantées en retrait des <i>limites séparatives</i>.	Cette règle est principalement utilisée au sein de quartiers pavillonnaires organisés, présentant une homogénéité d'implantation des constructions. Elle permet de limiter les divisions parcellaires pouvant nuire à l'équilibre du quartier et menacer les espaces de jardins des cœurs d'îlots. Elle est souvent couplée à une règle d'emprise au sol différente entre la bande principale et secondaire.
9	Dans la bande principale de 18 mètres de profondeur, l'implantation des constructions est libre (sur les limites séparatives ou en retrait). Dans la bande secondaire, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.	

Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



Implantation par rapport aux limites et entre constructions

- Secteur de projet spécifique ou zone naturelle et agricole
- 0 ; 1 : Libre
- 2 ; 3 : Sur au moins 1 limite séparative latérale et en retrait des autres limites
- 4 ; 5 : Libre par rapport aux limites séparatives latérales et en retrait des limites séparatives
- 6 ; 7 : Retrait
- 8 : Bande principale de 18 m : Sur limites ou retrait baies / sans baies , au-delà retrait baies / sans baies
- 9 : Bande principale de 18 m : Sur limites ou retrait, au-delà retrait

4. Emprise au sol des constructions et nature en ville

Cet indice regroupe deux règles indissociables, à savoir l'emprise au sol des constructions et la nature en ville.

Il répond aux principes suivants concernant la mise en œuvre des obligations de pleine terre et de coefficient de biotope sur le territoire d'Est Ensemble :

1/ Garantir 15% de pleine terre sur tous les terrains, hors dispositifs spécifiques liés aux petits terrains et terrains d'angles.

2/ Les obligations de pleine terre **ne peuvent représenter plus de 70%** de la superficie du terrain ou de la bande concernée, même si le secteur n'est pas ou très peu constructible.

3/ Les obligations de pleine terre sont **directement liées** à la règle de l'emprise au sol autorisée.

4/ La somme de l'emprise au sol autorisée plus la pleine terre minimum représente (hors secteurs denses) **80% de la superficie du terrain**.

5/ Dans les secteurs denses, la somme de l'emprise au sol autorisée plus la pleine terre minimum **peut atteindre 95% pour les secteurs les plus denses** (80% d'emprise au sol) afin de garantir les 15% de pleine terre minimum.

Les obligations **sont ensuite dégressives** jusqu'à atteindre les 80% du terrain à partir d'une emprise au sol maximum de 50%.

6/ Dans les secteurs présentant une bande de constructibilité principale et une bande de constructibilité secondaire, **les obligations de de pleine terre peuvent être soit réparties entre la bande principale et la bande secondaire** selon les principes édictés ci-dessus, soit appliquée à l'ensemble du terrain, pour favoriser une constructibilité plus importante de la bande principale.

7/ En cas de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes, le principe est de **ne pas réduire les espaces de pleine terre existants sur la parcelle**, si ceux-ci sont inférieurs aux obligations générales du secteur concerné.

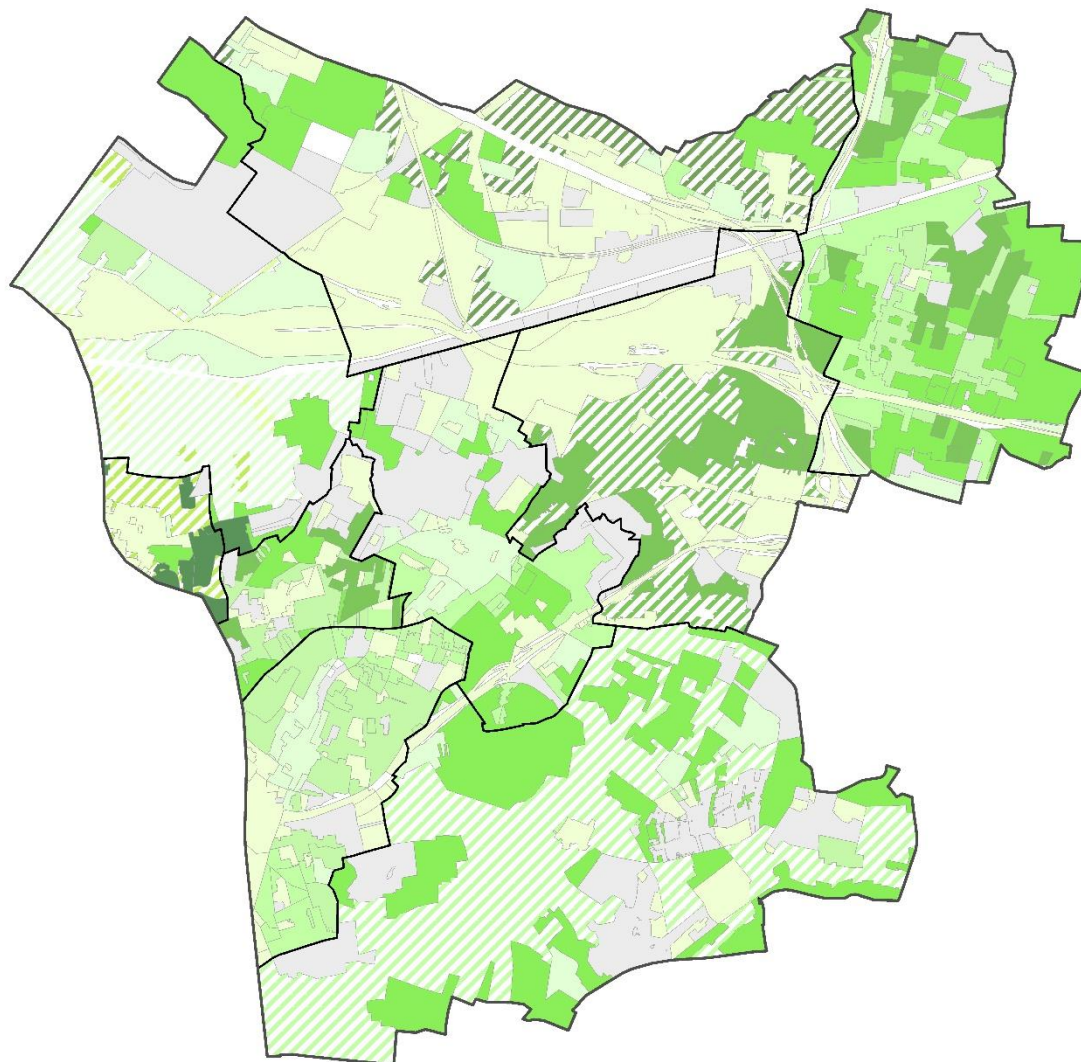
III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

d. La prise en compte des particularités du territoire et le système des « indices »

4. Emprise au sol des constructions et nature en ville

Nom de l'indice	Emprise au sol maximum	Obligation de pleine terre minimum	Obligation de coefficient de biotope minimum (s'ajoute aux obligations de pleine terre)
Applicable au terrain			
A	80%	15%	20%
B	70%	20%	15%
C	60%	25%	10%
D	50%	30%	5%
E	40%	40%	0%
F	30%	50%	0%
G	20%	60%	0%
H	10%	70%	0%
I	Existant + 10%	70%	0%
Applicable à la bande principale (BP) et secondaire (BS) (les largeurs des bandes principales peuvent varier, se référer au détail des indices pages suivantes)			
J	BP : 80% BS : 30%	BP : 15% BS : 50%	BP : 20% BS : 0%
K	BP : 70% BS : 30%	BP : 20% BS : 50%	BP : 15% BS : 0%
L	BP : 80% BS : 0%	BP : 15% BS : 70%	BP : 20% BS : 0%
M	BP : 50% BS : 0%	BP : 25% BS : 70%	BP : 15% BS : 0%
N	BP : 50% BS : 60%, au-delà : 40%	30%	5%
P	BP : 100% BS : 20%	15% BS : 60%	20%
Q	BP : 100% BS : 40% logement / 50% bureau	15% BS : 40% logement / 30% bureau	20%
R	BP : 100% BS : 25% logement / 40% autres	15% BS : 55% logement / 40% autre	20%

4. Emprise au sol des constructions et nature en ville



Obligations en matière d'espaces de pleine terre

A : 15%	J : BP 20m : 15% min /BS : 50% min
B : 20 %	K : BP 20m : 20% min /BS : 50% min
C : 25 %	L : BP 18m : 15% min /BS : 70% min
N ; D : 30 %	M : BP 18m : 25% min /BS : 70% min
E : 40%	P : BP 15m : 15% min BS : 60% min
F : 50 %	Q : BP 15 m : 15% min / BS 40% logement / 30% bureau
G : 60 %	R : BP 18 m : 15% min / BS 55% logement / 40% autre
I : 70%	Secteur de projet spécifique

5. Hauteur des constructions

La diversité des formes urbaines est traduite au sein du dispositif réglementaire par un large panel d'indices de hauteur, visant à respecter la densité bâtie particulière de chaque secteur. Par ailleurs, au sein des quartiers en majorité pavillonnaire (UH) et de manière transversale à l'échelle du territoire d'Est Ensemble, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres maximum.

L'ensemble des indices de hauteur au sein du règlement est doublé d'un nombre de niveau maximum pour garantir des hauteurs sous plafond confortables. Les indices sont calculés sur la base suivante :

- 4 mètres pour le rez-de-chaussée
- 3 mètres par niveau

Ces hauteurs permettent d'intégrer l'épaisseur d'une toiture terrasse végétalisée.

Des dispositions particulières peuvent être mises en place ponctuellement pour répondre à la spécificité d'un secteur ou d'une activité.

III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

d. La prise en compte des particularités du territoire et le système des « indices »

5. Hauteur des constructions

Nom de l'indice	Hauteur maximum autorisée en mètres	Nombre de niveaux maximum autorisés
Applicable au terrain		
4	4	R
7	7 Disposition spécifique à Noisy-le-Sec inscrite dans l'indice	R+1
10	10 Disposition spécifique à Montreuil, Pantin, Romainville inscrite dans l'indice	R+2 Disposition spécifique à Romainville inscrite dans l'indice
13	13 Disposition spécifique à Montreuil, Romainville inscrite dans l'indice	R+3 Disposition spécifique à Romainville inscrite dans l'indice
16	16 Disposition spécifique à Montreuil inscrite dans l'indice	R+4
19	19	R+5
22	22	R+6
25	25 Disposition spécifique à Pantin inscrite dans l'indice	R+7
28	28 Disposition spécifique à Bobigny inscrite dans l'indice	R+8 Disposition spécifique à Bobigny inscrite dans l'indice
31	31	R+9
34	34	R+10
37	37	R+11
50	50	R+15
60	60	R+17
ex	Limitée à la hauteur des constructions existantes	--
nr	Non réglementée	Non réglementé

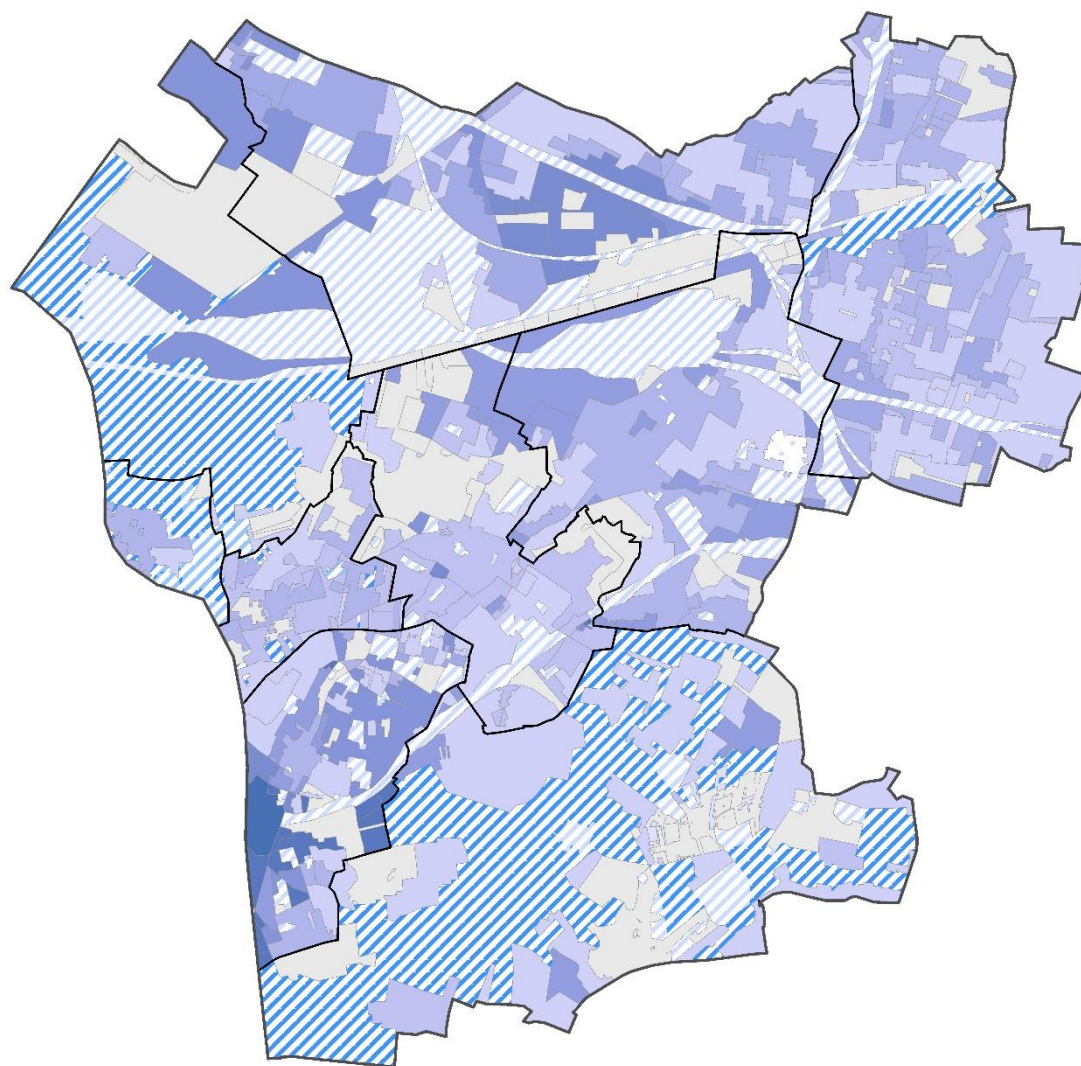
III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

d. La prise en compte des particularités du territoire et le système des « indices »

5. Hauteur des constructions

Nom de l'indice	Hauteur maximum autorisée en mètres	Nombre de niveaux maximum autorisés
Applicable à la bande principale (BP) et secondaire (BS) (les largeurs des bandes principales peuvent varier, se référer au détail des indices pages suivantes)		
b1	BP : 25 BS : 19	BP : R+7 BS : R+5
b2	BP : 19,5 BS : 13,5	BP : R+5 BS : R+3
b3	BP : 20 BS : 6	BP : R+5 BS : R+1
b4	BP : 3 BS : 7	BP : R BS : R+1
b5	BP : 16 BS : 13,5	BP : R+4 BS : R+3
b6	BP : 17,5 BS : 6	BP : R+4 BS : R+1
b7	BP : 16 BS : 9	BP : R+4 BS : R+2
b8	BP : 13 BS : 6	BP : R+3 BS : R+1

5. Hauteur des constructions



Hauteur maximale autorisée

7 m (R+1)	31 m (R+9)
10 m (R+2)	34 m (R+10)
13 m (R+3)	37 m (R+11)
16 m (R+4)	50 m (R+15)
19 m (R+5)	60 m (R+17)
22 m (R+6)	Hauteur différenciée entre bande principale et bande secondaire
25 m (R+7)	ex : Hauteur limitée à celle des constructions existantes
28 m ; 30 m (R+8)	nr : Hauteur non réglementée
	Secteur de projet spécifique ou zone naturelle et agricole

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE

IV. Justification des dispositions particulières communales

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération du Conseil de Territoire en date du 4 février 2020



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

III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

Justification des dispositions particulières communales

II. DICTIONNAIRE DU PLUI

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

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Pantin	A l'intérieur de la marge de recul, ne sont autorisées que les saillies, dans les limites fixées au titre des règles particulières dans les fiches d'indices. Les escaliers et les rampes d'accès peuvent faire l'objet d'une autorisation au cas par cas en prenant en compte leurs dimensions et la situation des lieux.	Cette disposition vise à garantir que les marges de recul imposées dans certaines zones soient traitées de manière plantée, dans un objectif de verdissement de la ville et de lutte contre les îlots de chaleur, sans que ces espaces ne soient occupés par des éléments de structure.

2. implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Les Lilas	Les dispositions ci-dessus s'appliquent également en cas de contiguïté des constructions, pour les façades et vues des bâtiments d'habitation de plus d'un logement.	Cette précision permet d'élargir le retrait imposé entre deux bâtiments distincts et également entre deux façades de bâtiments contiguës.

3. Emprise au sol

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Montreuil	Les voies de moins de 5 mètres de large ne génèrent pas de bande de constructibilité principale.	Cette disposition vise à maîtriser la densification de la commune en ne permettant pas aux voies étroites de produire des droits à construire supplémentaires.
Pantin	Les voies se finissant en impasse et/ou non maillées avec le réseau viaire ne génèrent pas de bande de constructibilité principale.	L'objectif est de maîtriser la densification de la commune en ne permettant pas aux voies non reliées au réseau viaire de produire des droits à construire supplémentaires.

4. Aspect extérieur des constructions

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Bondy	Sont également considérées comme des constructions annexes (sous réserve de respecter les autres conditions cumulatives précédentes) : • Les constructions à destination de garage d'une emprise au sol de 12,5 m² maximum.	L'objectif est de permettre la réalisation d'un garage, d'un emplacement de stationnement, au sein d'une construction annexe.

III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

Justification des dispositions particulières communales

III. DISPOSITIONS COMMUNES EN TOUTES ZONES

1. Dispositions écrites

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

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Bondy	<u>Occupation et utilisations du sol interdites :</u> L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes, les mobil-homes, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'Urbanisme.	Des problématiques spécifiques liées à de l'habitat indigne sous forme de caravanning sont particulièrement prégnantes sur la commune de Bondy, ce qui justifie cette disposition particulière.
Bondy	<u>Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :</u> Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées uniquement au sein des zones UR, UA et UEi.	La localisation de l'implantation des antennes relais sur le territoire de Bondy a été pensée pour limiter au maximum les nuisances.

b. Aspect extérieur des constructions

Façades :

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Bondy	<u>Des dispositions spécifiques sur les couleurs, les matériaux, le traitement des annexes, et les constructions existantes :</u> « les couleurs vives doivent être limitées aux petites surfaces (volet, encadrement, corniche, loggia, soubassement, couronnement...)... »	Ces dispositions, issues du PLU de Bondy, avaient été élaborées spécifiquement pour assurer la meilleure insertion possible des constructions au sein du tissu urbain de Bondy, elles ont été reprises dans le cadre du PLUi.
Pré Saint-Gervais	Les façades dont le linéaire sur rue est supérieur à 25 mètres doivent marquer des rythmes verticaux tous les 10 à 15 mètres pour conserver l'échelle parcellaire de la voie.	Cette disposition vise à respecter la trame parcellaire du tissu faubourien pour des questions de qualité urbaine et patrimoniale. Cela permet, dans un milieu dense, de pouvoir créer un certain rythme entre les constructions et éviter des bâtiments trop monotones.
Les Lilas	Afin de conserver aux ensembles d'habitation collective leur caractère d'origine, lors de travaux ultérieurs, la fermeture ponctuelle (à l'exclusion de travaux sur l'ensemble de la (des) façade(s) du bâtiment) des balcons, loggias et la création de vérandas est interdite.	Il s'agit de préserver l'architecture et le caractère d'origine des façades des constructions en évitant des interventions ou des ajouts qui auraient pour conséquence de dénaturer l'ensemble.

III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

Justification des dispositions particulières communales

b. Aspect extérieur des constructions

Façades :

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Pantin	<u>Des dispositions spécifiques sur les matériaux, le traitement, et les constructions existantes :</u> « La construction doit prendre en compte les caractéristiques des bâtiments voisins tels que : le nu des façades, les hauteurs apparentes des niveaux, les modénatures, les rapports plein/vide, les proportions des éléments architecturaux... »	L'objectif est de garantir une meilleure insertion urbaine des projets au sein du tissu spécifique de Pantin.

Façades commerciales :

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Bobigny	Les enseignes drapeau sont autorisées dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre.	La commune de Bobigny ne disposant pas d'un règlement de voirie communale, il est nécessaire de réglementer cette disposition à travers le PLUi.

Clôtures :

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Bondy	- La réalisation d'une clôture en limite du domaine public est obligatoire. - Les clôtures doivent être constituées d'un muret entre 0,50 et 1 m surmonté d'une grille qualitative et doublée d'une haie vive. La hauteur totale devra être comprise entre 1,80 m et 2,20 m.	Le traitement des limites entre l'espace public et l'espace privé constitue un enjeu urbain très important pour le territoire de la commune de Bondy compte tenu d'un déficit qualitatif important constaté.
Les Lilas	<u>Dispositions spécifiques sur les clôtures sur rue :</u> « Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité... »	Les clôtures sur rue participent particulièrement de la qualité du tissu urbain des Lilas. Une attention toute particulière y est donc apportée au sein du PLUi.
Pantin	<u>Dispositions spécifiques sur les clôtures sur rue et séparative :</u> « Clôture sur voie publique, privée ou emprise publique : elles doivent être pourvues d'un soubassement de 0,20 mètre minimum, surmontée d'une grille ou d'une haie (les grillages sont interdits). Elles ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur et doivent être ajourées.... »	Les clôtures sur rue participent de la qualité du tissu urbain. Leur composition doit respecter certains critères de manière à assurer une cohérence d'ensemble.

III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

Justification des dispositions particulières communales

b. Aspect extérieur des constructions

Les toitures :

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Bondy	Sont interdites, les couvertures en tôle, d'aspect ciment, en papier goudronné, en plastique, en fausses tuiles ou ardoises composites. EN ZONE UM : - Les bâtiments seront obligatoirement couverts de toitures à la Mansart, composées d'un brisis, dont l'angle sera minimum de 15° (depuis le plan vertical de la façade), et d'un terrasson. EN ZONE UH : - Le dernier niveau doit être traité en combles. Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 30° et 45°. Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas de travaux d'extension d'une construction existante.	Ces dispositions ont pour objectif à la fois de préserver mais aussi de constituer une identité propre aux quartiers résidentiels et pavillonnaires de la commune de Bondy.
Les Lilas	<u>Des dispositions spécifiques pour les édifices techniques, les toitures à pente, et les toitures terrasses :</u> « Pour toutes les toitures, les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs... »	Le traitement des toitures est particulièrement impactant dans le paysage de la commune des Lilas ce qui nécessite la mise en place de dispositifs spécifiques.
Pantin	<u>Des dispositions spécifiques sur le traitement, sur les matériaux, les toitures terrasses et en zone UH :</u> « Le traitement des toitures doit être de qualité, en particulier pour les bâtiments de petite hauteur. Leur mise en valeur doit être recherchée à travers la restitution de matériaux ou d'éléments d'origine... »	Cette disposition vise à garantir une insertion urbaine harmonieuse des constructions dans leur environnement en limitant les impacts visuels des émergences en toiture, tout en laissant une marge plus importante aux dispositifs en faveur de la production d'une énergie renouvelable.

Les éléments techniques :

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Les Lilas	<u>Des dispositions spécifiques pour les descentes d'eaux pluviales, rampes de parking, édifices et gaines techniques, etc :</u> « Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades... »	Ces dispositions ont pour objectif d'assurer un traitement qualitatif des façades et de limiter leur dégradation au fil du temps.

III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

Justification des dispositions particulières communales

b. Aspect extérieur des constructions

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Les Lilas	Des dispositions spécifiques pour les éléments décoratifs, les constructions nouvelles et existantes, etc : « Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées... »	Le tissu urbain des Lilas est marqué par une diversité de formes et d'implantations. Cette diversité constitue l'identité de la Ville et sa conservation et son respect sont souhaités.
Pantin	Des dispositions spécifiques pour les constructions nouvelles et existantes en termes de soubassements, couronnements, ouvertures, etc : « La plupart des bâtiments existants qui constituent les limites des espaces publics possèdent des façades composées à partir de trois grands registres : un soubassement, un registre majeur, un couronnement. Ils se combinent en général avec les rythmes verticaux des travées... »	Ces dispositions ont pour objectif d'assurer un traitement qualitatif des constructions, y compris des constructions existantes en encadrant les interventions et divers travaux sur les bâtiments actuels.

e. Stationnement

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Bagnolet	Dispositions spécifiques pour élargir le champ d'application des constructions concernées : « Ces prescriptions s'appliquent pour toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées... »	L'objectif est, dans un contexte, à Bagnolet où le stationnement sur voie publique est particulièrement problématique, de prévoir au maximum que le stationnement des véhicules corresponde bien aux besoins des constructions autorisées.

Justification des dispositions particulières communales

e. Stationnement

Places commandées :

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Bobigny	EN ZONE UH : Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre ou aires de retournement, y compris pour les deux roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet. Les dimensions des zones de manœuvre ou aires de retournement dépendent du nombre de places de stationnement. Elles doivent permettre le retournement du ou des véhicules de manière à permettre un accès au terrain et une sortie de celui-ci en marche avant.	Afin de faciliter la localisation des besoins en stationnement au sein de la parcelle privée, des précisions sont apportées sur la nature des aires de retournement.
Pré Saint-Gervais	Les règles ci-dessus, à l'exception des normes plafond pour les constructions à destination de bureau, ne s'appliquent pas dans le cas d'une opération de construction sur un <i>terrain</i> existant à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) présentant une largeur de façade sur rue inférieure à 15 mètres (sur une des rues dans le cas d'un terrain d'angle) et d'une superficie inférieure à 400 m².	
Montreuil	Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas : • Pour les constructions à destination d'hébergement social et d'hébergement spécifique. • Pour les constructions à destination de <i>logement social</i> ou en accession sociale comprenant moins de 15 logements ou sur les <i>terrains</i> d'angle d'une superficie inférieure à 250 m². • Lors d'un changement de destination de Surface de Plancher à destination d'industrie existante à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) vers une destination de bureau.	Les différents cas spécifiques décrits ont un besoin de souplesse concernant la règle de stationnement d'autant plus qu'ils engendrent bien moins de besoins en stationnement que d'autres opérations plus « classiques ».
Pantin	Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une opération d'habitation, y compris de logement social, implantée sur un terrain dont la superficie est inférieure ou égale à 400 m² et/ou dont la largeur de façade sur rue est inférieure ou égale à 15 mètres (sur une des rues dans le cas d'un terrain d'angle).	Ces dispositions spécifiques permettent une prise en compte du niveau de desserte particulièrement important de la ville de Pantin par les transports en commun et de sa politique visant à favoriser les mobilités douces.

III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

Justification des dispositions particulières communales

e. Stationnement

Règles concernant les locaux vélos, trottinettes, poussettes, etc. :

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Montreuil	Constructions à sous-destination de bureaux : il est exigé la réalisation d'au moins 3 m² pour 100 m² de <i>surface de plancher</i> créée	Les besoins en locaux vélos sont particulièrement importants à Montreuil, commune sur laquelle la pratique du vélo est développée. Cette disposition particulière vise à satisfaire ces besoins.

f. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Montreuil	Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) et présentant un accès d'une largeur inférieure à 3 mètres : Tout changement de destination de la construction vers un Etablissement Recevant du Public (ERP) est interdit Seules les extensions inférieures à 50 m² de surface de plancher sont autorisées. Toute construction nouvelle est interdite Les terrains présentant un accès d'une largeur inférieure à 1,80 mètre sont inconstructibles; seuls les travaux de rénovation ou de mise aux normes sont autorisés à condition qu'ils n'aboutissent pas à créer de Surface de Plancher supplémentaire	L'analyse des caractéristiques de l'organisation foncière du territoire de la commune de Montreuil fait apparaître l'existence de terrains bâtis ne bénéficiant que d'accès de faible ou très faible largeur. Il est implorant de prendre en compte cette situation et d'encadrer la constructibilité sur ces terrains.
Noisy-le-Sec	Un terrain ne peut pas être desservi par un accès créé entre les n°49 et n°129 de la sente Ferrand et sur la totalité de la sente du Goulet.	Les sentes identifiées sont en effet trop étroites et ne permettent pas d'accès sécurisés et suffisamment dimensionnés.

Justification des dispositions particulières communales

III. DISPOSITIONS COMMUNES EN TOUTES ZONES

2. Dispositions graphiques

a. La mixité fonctionnelle

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Bondy	La <i>hauteur</i> minimum sous dalle des RDC actifs doit être de 5 mètres le long de l'avenue Gallieni et de la rue de la Liberté.	Au regard de la dimension de ces axes et de leur vocation commerciale, il est nécessaire de disposer de RDC actifs suffisamment dimensionnés pour une meilleure insertion possible.
Pré Saint-Gervais	- La <i>hauteur</i> minimum sous dalle des rez-de-chaussée actifs doit être de 3,5 mètres. - Dans ce cas, la <i>hauteur</i> maximum et le gabarit (si dispositif existant) de la construction comprenant un rez-de-chaussée actif pourra être relevée de 1 mètre au maximum par rapport à la règle générale.	La hauteur des RDC actifs a été définie de manière spécifique au Pré Saint-Gervais au regard des linéaires existants et pour assurer une bonne continuité, cohérence et insertion des futurs locaux au sein de ces linéaires.
Montreuil	En zone UH au sein du périmètre de l'OAP des Murs à Pêches Le logement est autorisé à rez-de-chaussée dans la limite de 40% du linéaire.	Le dispositif spécifique découle des orientations de l'OAP des Murs à Pêches.
Les Lilas	Sur les «Linéaires de commerce et d'activité de services à créer » identifiés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L 151 16 du Code de l'urbanisme, les locaux à rez-de-chaussée en bordure du linéaire doivent être à destination d'artisanat et de commerce de détail, de restauration et activités de service hors locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Si le terrain est desservi par une autre voie ou emprise publique, l'accès et la desserte se feront préférentiellement sur la voie qui n'est pas concernée par le linéaire.	L'objectif de cette disposition est de ne pas imposer le commerce sur un deuxième plan depuis la voie, notamment pour une construction qui se retourne en cœur d'îlot.
Les Lilas	Dans les emplacements réservés pour des programmes de <i>logements sociaux</i> situés en bordure de ces voies, qui sont identifiés sur le document graphique, la possibilité de locaux à destination de commerce n'est pas limitée au rez-de-chaussée sur rue mais à 30 % maximum de la <i>surface de plancher</i> totale de la construction.	Les terrains identifiés par un emplacement réservé pour des programmes de logements sociaux ont vocation à permettre la réalisation de projets d'ensemble. Le dispositif spécifique visant la création de locaux commerciaux est associé à la surface de plancher et non à la localisation en rez de chaussée sur rue pour faciliter l'élaboration d'un projet global et permettre une meilleure adéquation entre logements et surfaces commerciales.

III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

Justification des dispositions particulières communales

III. DISPOSITIONS COMMUNES EN TOUTES ZONES

2. Dispositions graphiques

b. La mixité sociale

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Pantin	<u>Cas particulier pour le calcul lors d'opérations d'aménagement :</u> Lors de la réalisation d'un tel programme à l'intérieur du périmètre d'une opération d'aménagement définie au Code de l'Urbanisme, ce seuil de 33 % de logements sociaux sera calculé à partir de la surface de plancher totale de l'opération d'aménagement.	Il s'agit d'une mise en cohérence des prescriptions avec l'ambition portée sur les autres zones.

d. Formes urbaines et implantations spécifiques

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Pantin	Les constructions concernées par un filet de hauteur peuvent s'inscrire dans la hauteur maximale inscrite sur le document graphique avec ou sans l'intégration des règles de gabarit.	Cette souplesse se justifie par les profils de voiries spécifiques que l'on peut rencontrer sur la commune de Pantin.
Pantin	Les constructions concernées par un secteur de hauteur plafond peuvent s'inscrire dans la hauteur maximale inscrite sur le document graphique avec ou sans l'intégration des règles de gabarit.	Les projets de renouvellement urbain spécifiques au territoire de la commune de Pantin peuvent nécessiter de gérer la hauteur avec une hauteur plafond sans y ajouter des règles de gabarit qui peuvent s'avérer contraignantes. Cette disposition plus souple est en lien avec d'autres prescriptions particulières qui viennent gérer la question de l'articulation entre construction existante et construction nouvelle qui présente des enjeux tout à fait particuliers sur le territoire communal de Pantin.
Le Pré Saint-Gervais	La hauteur de la construction identifiée doit être supérieure de deux étages minimum à la hauteur de la construction existante située en vis-à-vis de la rue André Joineau.	Cette disposition vise à permettre la réalisation d'un bâtiment signal au niveau de la rue André Joineau.

III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

Justification des dispositions particulières communales

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

2. Fiche d'identité par zone

Zone UC

Zone UM

Zone UR

Zone UH

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

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Pantin	Conditions relatives à l'habitation et à la création de logements : - Toute pièce principale doit être éclairée, par au moins une baie comportant une largeur de vue égale à 4 mètres minimum. Toute pièce principale doit être éclairée par au moins une baie comportant un dégagement de vue égal à 6 mètres minimum. - A titre exceptionnel, une largeur inférieure à 4 mètres peut être admise à condition que la profondeur du redent créé n'excède pas la moitié de cette largeur. Toutefois dans ce cas toute pièce principale doit être éclairée par au moins une baie comportant un dégagement de vue égal à 6 mètres minimum	L'objectif de cette disposition particulière est de garantir un bon éclairage des logements dans une ambition plus large de produire des logements à vivre de qualité.

3. Fiche d'indices

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

Dispositions transversales :

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Les Lilas	<u>Dispositions spécifiques pour permettre une implantation différente :</u> « Une implantation différente de celle autorisée est autorisée afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante sur le terrain et/ou les terrains voisins : dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante... »	Le tissu urbain des Lilas est marqué par une diversité de formes et d'implantations. Cette diversité fait l'identité de la Ville et sa conservation est souhaitée (orientations et concertation dans le cadre de la révision du PLU approuvée le 20/11/2018). Des règles strictes d'implantation ne permettent pas de garantir dans tous les cas une bonne insertion avec les constructions existantes, particulièrement dans un tissu hétérogène. Concernant la dérogation pour les surélévations, cela permet, toujours dans ce tissu varié, d'éviter des retraits partiels ou des surplombs des surélévations peu souhaitables en termes de forme.
Les Lilas	En bordure des emprises publiques à usage de parcs squares ou jardins, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives se substituent aux règles d'implantation en bordure des voies et emprises publiques.	Au regard de la configuration spécifique du tissu urbain des Lilas, il est plus cohérent d'appliquer la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives vis-à-vis des parcs, squares ou jardins, ce qui permet d'éviter l'ouverture de vues directes sur ces espaces.

Justification des dispositions particulières communales

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

3. Fiche d'indices

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

Dispositions transversales :

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Pantin	<u>Dispositions en zones UC et UM :</u> En cas d'implantation des constructions en retrait, la bande de retrait doit être traitée majoritairement en espaces verts, accès et entrées de parking exclus ; le premier mètre à compter de l'alignement doit pour sa part être impérativement traité en pleine terre. Cette disposition s'applique quelle que soit la destination du rez-de-chaussée.	Cette disposition spécifique reste dans l'esprit de la règle générale et vise à aller plus loin en favorisant des plantations au niveau de l'alignement, sur le premier mètre.
Pantin	Les logements en rez-de-chaussée en vis-à-vis de l'alignement sont à éviter. Dans l'hypothèse où de tels logements seraient créés, seule la première hypothèse évoquée ci-dessus est applicable (surélévation du niveau de plancher bas rez-de-chaussée 1 m au dessus du niveau du trottoir). Dans ce cas, il sera privilégié la réalisation de baies vitrées pour favoriser l'insertion urbaine des projets.	Ces dispositions visent à éviter les ruptures d'alignement en vue de garantir une meilleure insertion urbaine, tout en favorisant une meilleure habitabilité pour les logements situés à rez-de-chaussée sur rue.
Bobigny	En zone UC, UM et UR • En zone UC les constructions implantées à l'alignement pourront observer un retrait à partir du niveau R+2. • En zones UR et UM les constructions implantées à l'alignement pourront observer un retrait à partir du niveau R+1.	Si l'alignement reste possible au niveau du rez-de-chaussée pour accueillir des commerces ou structurer l'espace public, la possibilité de permettre le retrait pour les étages supérieur a pour objectif d'encourager des architectures variées ou encore de favoriser la création d'espaces extérieurs.
Romainville	Les logements sont interdits à rez-de-chaussée côté rue le long des axes suivants : avenue de Verdun, rue de la République, avenue Pierre Kérautret, Boulevard Barbusse, avenue Gaston Roussel.	Les axes concernés ont vocation à conserver en rez-de-chaussée une destination de commerces, services, il convient donc de ne pas y autoriser les logements.
Pantin	Au sein du périmètre de la ZAC du Port, la réalisation de <i>pan coupé</i> n'est pas imposée.	Il s'agit de ne pas contraindre le plan d'aménagement de la ZAC.

III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

Justification des dispositions particulières communales

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

3. Fiche d'indices

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

Indice 0

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Pantin	<u>Dispositions spécifiques pour une implantation différente :</u> « Une implantation autre qu'à l'alignement d'une voie publique ou qu'en limite de voie privée ou d'emprise publique est admise dans les cas suivants... »	Des souplesses sont apportées pour permettre une insertion optimale et cohérente dans le tissu urbain existant ou encore pour aérer davantage l'espace urbain le long de voies étroites.
Bondy	- Le long des voies parallèles à l'avenue Galliéni et le long du canal, les constructions sont implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement. - Le long des voies perpendiculaires à l'avenue Galliéni, les constructions sont implantées à l'alignement sur 50 mètres à compter de l'alignement sur l'avenue Galliéni, puis en retrait d'au minimum 4 mètres au-delà.	Ces dispositions visent à assurer une implantation des futures constructions de manière cohérente avec la réalité des implantations le long de ces avenues.

Indice 1

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Pantin	<u>Dispositions spécifiques pour les saillies :</u> « Les saillies par rapport à l'alignement d'une voie publique ou limite d'une voie privée ou d'emprise publique sont autorisées pour... »	Ces dispositions spécifiques visent à permettre des expressions architecturales et la réalisation de façades animées.
Bondy	- En UA16B16 : les éléments de construction non clos tels que balcons, auvents, débords de toiture, escaliers, perrons, marquises, bandeaux, pilastres, éléments de décoration sont autorisés dans la marge de reculement avec une saillie au plus égale à 1,50 mètre. - Les encorbellements et autres éléments de construction clos sont autorisés dans la marge de reculement à partir du premier étage avec une saillie au plus égale à 1,20 mètre.	Il s'agit de permettre la réalisation d'éléments architecturaux qui permettent soit l'animation des façades, soit la création d'espaces extérieurs, y compris dans la marge de reculement.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

3. Fiche d'indices

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

Indice 3

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Les Lilas	DISPOSITION COMPLEMENTAIRE EN ZONE UH Les constructions s'implantent dans une bande de 15 mètres de profondeur, calculée à partir de l'<i>alignement</i>. Au-delà de la bande de 15 mètres, sont autorisées : • les surélévations et extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement, dans le respect des autres articles du règlement ; • les constructions annexes à l'habitation (de type abri de jardin) et d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres,	Cette disposition a pour objectif de prendre en compte le tissu urbain spécifique des Lilas en préservant les fonds de terrains paysagers.

Indice 6

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Bondy	La bande de constructibilité de 15 mètres ne s'applique pas.	Cette bande contraindrait trop la constructibilité au regard de la configuration des terrains de la zone UE à Bondy. Elle ne s'applique donc pas.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

3. Fiche d'indices

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

Indice 7

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Bobigny	<u>Dispositions spécifiques pour des implantations différentes :</u> Les constructions doivent être implantées en recul avec une distance minimale de 4 mètres. EN ZONE UA : Les constructions doivent être implantées en recul avec une distance minimum de 6 mètres. EN ZONE UH : L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU dans la marge de recul ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible : ...	La commune de Bobigny a réalisé des analyses détaillées de l'organisation urbaine de son territoire. Les dispositions spécifiques retenues traduisent les conclusions de ces études.
Noisy-le-Sec	<u>Dispositions spécifiques pour des implantations différentes :</u> « Une implantation différente est admise lorsqu'il existe sur le terrain sur lequel est projetée la construction ou sur le terrain contigu, une ou plusieurs constructions implantées à l'alignement ou avec un retrait inférieur à 3 mètres de l'alignement. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant un retrait par rapport à l'alignement identique à la construction existante ou, le cas échéant, à l'une, au moins, des constructions existantes... »	Des souplesses sont apportées pour permettre une insertion optimale et cohérente dans le tissu urbain existant, au regard des constructions voisines notamment. Le secteur de la cité de Merlan comporte du patrimoine classé MH et il est important de conserver les règles d'implantation propres à ce tissu.
Pantin	<u>Dispositions spécifiques pour des implantations différentes :</u> « EN ZONE UM : Une implantation autre qu'en retrait de l'alignement est admise dans les cas suivants... »	Cette disposition particulière vise à permettre une implantation à l'alignement des constructions qui accueillent en rez-de-chaussée des commerces ou activités.
Pantin	<u>Dispositions spécifiques pour les saillies :</u> EN ZONE UM : Saillies par rapport à l'alignement d'une voie publique ou limite d'une voie privée ou d'emprise publique. Sont autorisés : ...	Ces dispositions ont plusieurs objectifs et notamment : - Permettre la réalisation d'expressions architecturales et de façades animées - Permettre la réalisation d'espaces extérieurs de type balcon - Prendre en compte la composition urbaine dans laquelle s'intègre la future construction, et notamment les bâtiments voisins, en particulier lorsqu'ils sont identifiés comme remarquables.

III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

Justification des dispositions particulières communales

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

3. Fiche d'indices

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

Indice 8

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Bondy	EN ZONES UH88D10, UH88F10 et UH88E10 : Les éléments de construction non clos tels que balcons, auvents, débords de toiture, escaliers, perrons, marquises, bandeaux, pilastres, éléments de décorations sont autorisés dans la marge de reculement avec une saillie au plus égale à 1,50 mètre. Les encorbellements et autres éléments de construction clos sont autorisés dans la marge de reculement à partir du premier étage avec une saillie au plus égale à 1,20 mètre.	Il s'agit de permettre la réalisation d'éléments architecturaux qui permettent soit l'animation des façades, soit la création d'espaces extérieurs, y compris dans la marge de reculement.

Indice 9

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Bobigny	Les règles particulières ci-dessus s'appliquent également en zone UA.	Aujourd'hui les activités qui se développent de part et d'autre de l'avenue Henri Barbusse n'ont pas des bâtiments implantés de manière régulière et uniforme. La seule manière de pouvoir implanter les nouveaux bâtiments en cohérence avec la tissu existant est de ne pas fixer de règles et de demander une implantation s'insérant de manière harmonieuse avec l'existant (règles prévues en zones UC et UM lorsque cet indice est utilisé).
Bondy	Les règles particulières ci-dessus s'appliquent uniquement en zones UH, UR , UEi et UEh.	Pour que les nouvelles constructions soient en conformité avec les alignements existants. En effet, ces secteurs correspondent à de grandes copropriétés horizontales dont les constructions sont implantées de manière homogène par rapport à l'alignement mais dont les reculs ne correspondent pas aux autres indices.
Les Lilas	DISPOSITON PARTUCULIERE EN ZONE UE Les constructions doivent être implantées à l'<i>alignement</i> ou en recul avec une distance minimum de 1 mètre.	Un retrait libre n'est pas souhaitable en termes de formes urbaines au sein de la zone UE aux Lilas.
Pantin	<u>Dispositions spécifiques en cas d'immeuble contigu :</u> En UH « Lorsqu'il existe un immeuble contigu dont l'implantation est à l'alignement d'une voie publique ou en limite d'implantation d'une voie privée ou d'une emprise publique, la construction à édifier doit se raccorder au nu de l'immeuble contigu sur une longueur de façade minimum de 4 mètres... »	Ces dispositions particulières ont pour objectif de garantir que l'insertion des futures constructions se fera dans le prolongement des constructions contiguës, de manière à développer une continuité et une harmonisation du front bâti.

III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

Justification des dispositions particulières communales

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

3. Fiche d'indices

b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Dispositions transversales

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Bagnolet	Les surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement sont admises dans le prolongement de l'existant dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.	Pour permettre des évolutions des constructions existantes et favoriser la mutation et la densification du tissu urbain, cette souplesse s'applique à Bagnolet sans la limiter en nombre de niveaux.
Bondy	Une construction peut s'implanter sur la limite parcellaire opposée à l'alignement et au-delà de la bande de constructibilité, à la condition que sa hauteur soit inférieure à 4 mètres.	Le respect des autres dispositions du PLUi est souhaité afin d'assurer une cohérence architecturale des projets de surélévation.
Le Pré Saint-Gervais	<u>Dispositions spécifiques pour la zone pavillonnaire :</u> « EN ZONE UH : S'il existe une construction implantée sur la limite séparative sur le terrain contigu, la nouvelle construction peut être adossée à la construction existante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur, ni en longueur... »	La zone UH du Pré Saint-Gervais correspond à la Villa du Pré. Son caractère patrimonial particulier fait qu'il est nécessaire de conserver ces règles qui existaient dans le PLU.
Les Lilas	Les règles de distance entre constructions non contiguës s'appliquent aussi en cas de contiguïté, aux façades et vues en vis-à-vis des bâtiments d'habitation de plus de 1 logement.	Le parcellaire des Lilas étant marqué par un morcellement, une petite taille des terrains, notamment dans des secteurs importants de sentes et de petit pavillonnaire, cette règle permet d'éviter des vis-à-vis trop importants et de garantir des conditions correctes d'ensoleillement. Elle vise à éviter ce qui a pu être fait dans le cadre d'opérations identifiées.

III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

Justification des dispositions particulières communales

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

3. Fiche d'indices

b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Indice 0

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Bobigny	<u>Dispositions spécifiques pour les constructions existantes :</u> « DISPOSITIONS PARTICULIERES EN ZONE UH : L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve des dispositions cumulatives suivantes... »	Une souplesse est apportée pour permettre des extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle générale. Il s'agit ainsi de permettre des évolutions des constructions existantes cohérentes sous condition toutefois de respecter certaines prescriptions.
Bondy	La construction qui s'accrole à la limite de fond de terrain aura une hauteur de 4 mètres maximum.	L'objectif est de protéger les fonds de parcelles voisins. Le but est d'éviter que les parcelles limitrophes aient des constructions avec des hauteurs importantes accolées à leurs jardins.
Les Lilas	<u>Dispositions spécifiques pour une implantation différente :</u> « Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas d'éléments <i>créant des vues</i>, la distance de retrait minimale en tout point est égale au quart de la <i>hauteur</i> de façade ou partie de façade, avec un minimum de 4 mètres... »	Ces règles d'implantation spécifiques ont été conçues afin d'être adaptées au parcellaire des Lilas, marqué par un morcellement et une petite taille des terrains, afin de permettre des constructions tout en garantissant un bon niveau d'aération du tissu, d'ensoleillement et d'intimité des constructions. La continuité de ces règles avec l'ancien PLU communal est essentielle pour la cohérence du tissu urbain dans la durée, et la qualité des constructions.
Pantin	<u>Dispositions spécifiques pour une implantation différente :</u> DISPOSITION PARTICULIERES EN ZONES UC ET UM : « Les constructions à édifier au droit des emprises publiques accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics doivent s'implanter en retrait minimal de 3 mètres... »	L'ensemble de ces dispositions particulières a pour objectif de prendre en compte des cas de figure spécifiques comme : - des cas en limite d'équipements publics ou de parcs, jardins, squares ; - des cas où il existe une cour de souffrance ; - Etc. Il s'agit de prendre en compte de manière fine ces différents cas pour garantir une insertion qualitative des futures constructions.
Pantin	<u>Dispositions spécifiques pour une implantation différente :</u> « DISPOSITION PARTICULIERES EN ZONE UA : Lorsqu'une ou plusieurs limites séparatives d'une parcelle est mitoyenne de la zone UC, de la zone UM ou de la zone UH... »	Cette disposition vise à garantir la qualité de l'habitat en limitant les vis-à-vis entre immeubles d'habitation et immeubles d'activité.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

3. Fiche d'indices

b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Indice 0

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Bobigny	DISPOSITIONS PARTICULIERES EN ZONE UH : La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière, est interdite, sauf pour les constructions annexes.	Cette disposition permet de renforcer le caractère individuel de l'habitat dans les zones pavillonnaires et ainsi de répondre à l'un des objectifs du PADD consistant à maintenir l'évolution du territoire en préservant certains tissus pavillonnaires.
Les Lilas	Dispositions spécifiques pour une implantation différente : DISPOSITIONS PARTICULIERES EN ZONE UR : La distance séparant les façades ou parties de façade en vis-à-vis doit être au moins égale : à la moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres lorsque l'une des façades ou partie de façade comporte des éléments créant des vues ...	Ces règles d'implantation ont été conçues afin d'être adaptées au parcellaire des Lilas marqué par un morcellement et une petite taille des terrains, afin de permettre des constructions tout en garantissant un bon niveau d'aération du tissu, d'ensoleillement et d'intimité des constructions. La continuité de ces règles avec l'ancien PLU est essentielle pour la cohérence du tissu urbain dans la durée, et la qualité des constructions.
Pantin	Dispositions particulières pour la commune de Pantin en zones UC et UM : - Lorsque la façade ou partie de façade comporte une ou plusieurs baies constituant l'éclaircissement premier de pièces principales, la distance de retrait minimale est de 6 m. - Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de baies constituant l'éclaircissement premier de pièces principales, la distance de retrait minimale est de 3 m.	Cette disposition vise à garantir la qualité de l'habitat et en particulier leur bon éclaircissement, en fixant des retraits suffisamment importants.

III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

Justification des dispositions particulières communales

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

3. Fiche d'indices

b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Indice 1

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Les Lilas	DISPOSITION PARTICULIERE EN ZONE UA : - La distance de retrait minimale est égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la construction, avec un minimum de 5 mètres. DISPOSITION PARTICULIERE EN ZONE UE : - La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 1 mètres.	Ces règles d'implantation ont été conçues afin d'être adaptées au parcellaire des Lilas marqué par un morcellement et une petite taille des terrains, afin de permettre des constructions tout en garantissant un bon niveau d'aération du tissu, d'ensoleillement et d'intimité des constructions. La continuité de ces règles avec l'ancien PLU est essentielle pour la cohérence du tissu urbain dans la durée, et la qualité des constructions.
Les Lilas, Bagnole	La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.	Afin d'assurer une gestion plus économe de l'espace et de s'adapter à la morphologie du tissu parcellaire des Lilas et de Bagnole (lanière), la distance minimale entre deux constructions est fixée à 4 mètres.

Indice 2

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Bondy	DISPOSITIONS PARTICULIERES EN UH 92E10 : Les constructions doivent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales de lot.	Ces secteurs correspondent à de grandes copropriétés horizontales dont les constructions sont implantées de manière homogène, sur les limites des lots de la copropriété.

Indice 4

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Noisy-le-Sec	Disposition particulière en zone UH : Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins une des <i>limites séparatives</i> et de la <i>limite séparative</i> de fond de terrain.	L'objectif est de préserver un tissu urbain moins dense, plus aéré, tel qu'il existe aujourd'hui au sein de la zone UH à Noisy-le-Sec, en imposant des retraits depuis au moins une des limites séparatives et depuis la limite de fond de terrain.

III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

Justification des dispositions particulières communales

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

3. Fiche d'indices

b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Indice 4

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Les Lilas	<u>Dispositions spécifiques pour une implantation différente sur certains secteurs :</u> « DISPOSITIONS PARTICULIERES EN ZONES UC ET UM : - Lorsque la <i>façade ou partie de façade</i> comporte un ou plusieurs éléments <i>créant des vues</i>, la distance de retrait minimale est égale à 8 mètres - Lorsque la <i>façade ou partie de façade</i> ne comporte pas d'éléments <i>créant des vues</i>, la distance de retrait minimale est égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la façade ou partie de façade, avec un minimum de 4 mètres. DISPOSITIONS PARTICULIERES EN ZONES UC, UM ET UH : Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de terrain si elles s'adosent à une construction ou à un mur séparatif existant, dans la limite des héberges de cette construction ou de ce mur séparatif. Disposition complémentaire en zone UH : Lorsque la façade ou partie de façade comporte au rez-de-chaussée et/ou au sous-sol un ou plusieurs éléments créant des vues, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à 3 mètres. Cette disposition n'est applicable qu'à la condition...	Les distances de retrait ont été ajustées aux Lilas afin de correspondre davantage au tissu urbain des zones UC et UM. En zones UC, UM et UH, une souplesse est intégrée afin de permettre l'implantation en fond de parcelle lorsque cela se fait en s'adosant à un mur ou une héberge existante. Cela donne plus de possibilités en permettant l'intelligence de projets qui prennent en compte l'environnement dans lequel ils s'insèrent. Enfin, concernant la disposition complémentaire en zone UH, le tissu pavillonnaire des Lilas étant marqué par une petite taille des terrains, cette règle permet de créer des extensions et/ou de garantir un éclairage naturel satisfaisant pour les RDC et sous-sol sans créer des vis-à-vis trop importants (du fait de la présence fréquente de clôtures hautes en limites séparatives, et du fait qu'elle ne permet pas des vues plongeantes).
Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Les Lilas	<u>Dispositions spécifiques pour une implantation différente :</u> Disposition particulière en zones UC et UM : La distance séparant les façades ou parties de façade en vis-à-vis doit être au moins égale : ... Disposition particulière en zone UH : La distance séparant les façades ou parties de façade en vis-à-vis doit être au moins égale : 	En ce qui concerne les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain, et les distances, elles ont été conçues afin d'être adaptées au parcellaire des Lilas, marqué par un morcellement et une petite taille des terrains, afin de permettre des constructions tout en garantissant un bon niveau d'aération du tissu, d'ensoleillement et d'intimité des constructions. La continuité de ces règles avec l'ancien PLU est essentielle pour la cohérence du tissu urbain dans la durée, et la qualité des constructions.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

3. Fiche d'indices

b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Indice 5

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Le Pré Saint-Gervais	DISPOSITION PARTICULIERE EN ZONE UH : La distance de retrait minimale est égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($L \geq H$) avec un minimum de 8 mètres.	La zone UH du Pré Saint-Gervais correspond à la Villa du Pré. Son caractère patrimonial particulier fait qu'il est nécessaire de conserver les règles qui existaient dans le PLU.
Le Pré Saint-Gervais	DISPOSITION PARTICULIERE EN ZONE UH : La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 8 mètres en tout point.	

Indice 7

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Le Pré Saint-Gervais	DISPOSITIONS PARTICULIERES EN ZONE UH Les constructions doivent être implantées en retrait des <i>limites séparatives</i> : - La distance de retrait minimale est égale au retrait des constructions existantes. - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations liées aux travaux de réhabilitation et de réaménagement des constructions existantes (aménagements d'entrée, auvents, locaux, etc.).	La zone UH du Pré Saint-Gervais correspond à la Villa du Pré. Son caractère patrimonial particulier fait qu'il est nécessaire de conserver les règles qui existaient dans le PLU.
Le Pré Saint-Gervais	DISPOSITIONS PARTICULIERES EN ZONE UH - La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 8 mètres. - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations liées aux travaux de réhabilitation et de réaménagement des constructions existantes (aménagements d'entrée, auvents, locaux, etc.).	

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

3. Fiche d'indices

b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Indice 8

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Bondy	Disposition particulière en zones UM et UH : Dans la <i>bande principale</i> de 18 mètres de profondeur, les constructions doivent être implantées : - Dans le cas d'un terrain présentant une largeur de façade sur la voie ou l'espace public inférieure ou égale à 12m, soit sur les 2 limites séparatives latérales, soit sur une seule limite séparative latérale. - Dans le cas d'un terrain présentant une largeur de façade sur la voie ou l'espace public supérieure à 12m, sur une seule limite séparative latérale.	Les règles d'implantations spécifiques à Bondy ont pour objectif de garantir une bonne insertion des futures constructions au regard des spécificités du tissu urbain de la commune. Il s'agit notamment d'assurer une continuité du front bâti.
Bondy	Disposition particulière en zones UM et UH : - Lorsque la <i>façade ou partie de façade</i> comporte un ou plusieurs éléments <i>créant des vues</i>, la distance de retrait minimale est égale à la <i>hauteur</i> de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres. - Lorsque la <i>façade ou partie de façade</i> ne comporte pas d'éléments <i>créant des vues</i>, la distance de retrait minimale est égale au tiers de la <i>hauteur</i> de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.	Les distances de retrait ont été ajustées à Bondy afin de correspondre davantage au tissu urbain des zones UM et UH de la commune.
Pantin	- Lorsque la <i>façade ou partie de façade</i> comporte une ou plusieurs <i>baies constituant l'éclairage premier de pièces principales</i>, la distance de retrait minimale est égale à 6 mètres. - Lorsque la <i>façade ou partie de façade</i> ne comporte pas de <i>baies constituant l'éclairage premier de pièces principales</i>, la distance de retrait minimale est égale à 3 mètres	Il s'agit ici de garantir la qualité de l'habitat et en particulier le bon éclairage en fixant des retraits suffisamment importants.

III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

Justification des dispositions particulières communales

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

3. Fiche d'indices

b. Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Indice 8

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Bondy	Disposition particulière en zones UM et UH : La distance de retrait minimale est égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.	Les distances de retrait ont été ajustées à Bondy afin de correspondre davantage au tissu urbain des zones UM et UH de la commune.
Pantin	- Lorsque la <i>façade ou partie de façade</i> comporte une ou plusieurs <i>baies constituant l'éclairage premier de pièces principales</i>, la distance de retrait minimale est égale à 9 mètres. - Lorsque la <i>façade ou partie de façade</i> ne comporte pas de <i>baies constituant l'éclairage premier de pièces principales</i> la distance de retrait minimale est égale à 6 mètres.	Garantir la qualité de l'habitat et en particulier le bon éclairage en fixant des retraits suffisamment importants.

Indice 9

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Le Pré Saint-Gervais	<u>Dispositions spécifiques pour des implantations différentes sur certains secteurs :</u> « DISPOSITIONS PARTICULIERES EN UC, UM et UA* : La distance de retrait minimale est égale à 6 mètres . Toutefois, ce retrait peut être réduit à 3 mètres si la partie de la construction située à l'intérieur de la bande de retrait de 6 mètres présente une hauteur inférieure à 3.5 mètres. En cas de toiture terrasse, celle-ci ne doit pas être accessible. <u>Dispositions particulières :</u> ...	Ces dispositions spécifiques visent à adapter les règles aux spécificités du territoire dense et contraint du Pré Saint-Gervais. Ainsi, des souplesses sont données pour permettre des évolutions de constructions existantes ou encore la création de commerces et activités, notamment concernant les règles de la bande secondaire.
Le Pré Saint-Gervais	<u>Dispositions spécifiques pour des implantations différentes :</u> « La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 8 mètres... » Dispositions particulières en zones UC, UM et UA* : Il n'est pas fixé de règle : ...	Ces dispositions visent à limiter la densification du cœur d'îlot en cherchant à espacer davantage les bâtiments entre eux et à inviter à une insertion des nouveaux bâtiments en miroir des bâtiments existants en limite de parcelle voisine.

III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

Justification des dispositions particulières communales

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

3. Fiche d'indices

c. Emprise au sol des constructions et nature en ville

Dispositions transversales

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Les Lilas	<u>Dispositions en UC et UM :</u> Tout terrain existant à la date d'approbation du présent règlement bénéficie de 80 m² d'emprise au sol pouvant être construits.	Cette disposition a été mise en place pour prendre en compte le tissu urbain parcellaire très dense et contraint des Lilas. Elle permet de garantir un minimum de constructibilité aux terrains existants exigus.
Les Lilas	<u>Dispositions en UH :</u> Tout terrain existant à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) bénéficie de 80 m² d'emprise au sol pouvant être construits à condition de ne pas réduire la superficie des espaces de pleine terre existants ou de compenser la superficie supprimée par l'utilisation d'un coefficient de biotope si celle-ci est inférieure à l'obligation de l'indice du secteur. Hors ensembles urbains remarquables, l'emprise au sol peut atteindre 60 % de la superficie des terrains d'angle existants à la date d'approbation du présent règlement présentant un linéaire sur chaque rue inférieur ou égal à 15 mètres ; sous réserve de disposer de 25 % de pleine terre et de 10 % de coefficient de biotope.	Ces dispositions se justifient par le tissu urbain parcellaire très dense et contraint des Lilas et afin de garantir un minimum de constructibilité aux terrains existants exigus.
Bondy	Seul le second paragraphe s'applique, en respectant les autres règles du PLUi.	Le tissu urbain actuel sur la commune ne nécessite pas d'appliquer la règle dérogatoire permettant de créer 50 m ² d'emprise sur tout terrain existant.
Montreuil	En cas de réalisation d'une opération comprenant au minimum 50% de logements locatifs sociaux ou de logement en accession sociale, l'emprise au sol autorisée pourra être portée à 50% maximum de la superficie totale du terrain.	Cette disposition particulière doit permettre de favoriser par un bonus d'emprise au sol la réalisation de projets comportant une part significative de logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale.

Indice B

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Romainville	Une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. En plus de la règle ci-dessus, une part de 25% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope.	La volonté a été de valoriser la part de coefficient de biotope à Romainville et ainsi de permettre davantage de traitement des différents espaces et surfaces.

III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

Justification des dispositions particulières communales

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

3. Fiche d'indices

c. Emprise au sol des constructions et nature en ville

Indice D

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Les Lilas	<u>Dispositions spécifiques pour une emprise au sol différente sur un secteur :</u> « DISPOSITIONS PARTICULIERES EN ZONE UM : • L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% maximum de la superficie du terrain pour les opérations de logements sociaux.... » • L'emprise au sol des constructions pourra excéder 50% dans les cas de reconstruction à emprise égale de bâtiments d'activité... • L'emprise pourra atteindre 100 % pour les terrains d'angle existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) présentant un linéaire sur chaque rue inférieur ou égal à 15 mètres...	Ces dispositions spécifiques ont plusieurs objectifs. Il s'agit de : - Promouvoir la réalisation de logements sociaux avec une emprise au sol légèrement plus importante (60%) - Favoriser le maintien d'activités en permettant la reconstruction à emprise égale de bâtiments d'activité qui disposaient d'une emprise supérieure à 50% En effet, Les Lilas se singularisent par un ratio de logements sociaux beaucoup plus faible que les autres villes, et par une faible présence d'activités économiques. Cela allié à la faible disponibilité du foncier, à la forte attractivité et pression foncière, rend nécessaire des règles permettant la construction de logements sociaux et le maintien ou la création d'activités et d'emplois, tendant vers une mixité sociale et fonctionnelle du territoire communal. Par ailleurs, il s'agit de faciliter l'urbanisation sur des terrains en angle.

Indice E

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Les Lilas	<u>Dispositions spécifiques pour une emprise au sol différente sur un secteur :</u> « DISPOSITIONS PARTICULIERES EN ZONE UH HORS ENSEMBLES URBAINS REMARQUABLES : L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% maximum de la superficie du terrain pour : • les terrains d'angle existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) présentant un linéaire sur chaque rue inférieur ou égal à 15 mètres. • les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) de moins de 10 mètres de profondeur par rapport à la voie	Le maintien des possibilités d'emprise du PLU actuel concernant les terrains d'angle et petits terrains apparaît nécessaire pour la cohérence du tissu urbain dans la durée, l'harmonie des proues d'îlots et la constructibilité des petits terrains nombreux aux Lilas.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

3. Fiche d'indices

c. Emprise au sol des constructions et nature en ville

Indice R

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Le Pré Saint-Gervais	<u>Dispositions spécifiques pour une emprise au sol différente dans la bande secondaire :</u> Dans la <i>bande secondaire</i>, - l'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à 60% maximum de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande. <u>Dispositions spécifiques pour une nature en ville différente :</u> Dans la <i>bande secondaire</i>, au minimum 20% de la superficie du <i>terrain</i> située dans cette bande doivent être traitées en espace de <i>pleine terre</i>. - En plus de la règle ci-dessus, une part de 20% minimum de la superficie du <i>terrain</i> doit être traitée en <i>coefficient de biotope</i>.	Cette zone correspond à l'emprise de l'ancienne usine de salaison « Busso ». Actuellement en friche, le secteur fait l'objet d'un projet d'aménagement en cours d'étude. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation vient compléter le règlement.

Justification des dispositions particulières communales

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

3. Fiche d'indices

d. Hauteur des constructions

Dispositions transversales

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Bagnolet	<u>Dispositions complémentaires en zones UC et UM :</u> la construction doit s'inscrire dans un gabarit délimité par : • Une verticale d'une hauteur égale à la hauteur maximale diminuée de 3 mètres • Une oblique à 45° • Une horizontale située à la hauteur plafond	Ces précisions ont pour objectif, sur la commune de Bagnolet, de bien encadrer les possibilités et formes urbaines afin de garantir un traitement qualitatif des volumes supérieurs des futures constructions.
Les Lilas	Disposition particulière en zones UC, UM ET UR La partie supérieure de la construction doit être composée d'une toiture à pente constituant des combles (aménageables ou non) ou d'une toiture terrasse en retrait. Quelques soient le ou les dispositifs retenus, la surface de plancher du dernier niveau ne doit pas représenter plus de 80% de la surface de plancher du niveau inférieur. Ces dispositions ne s'imposent que pour les constructions dont la hauteur est supérieure ou égale à R+3. Dans le cas d'un projet portant sur plusieurs bâtiments distincts, cette règle s'applique à chacun des bâtiments.	Ces précisions ont pour objectif, sur la commune des Lilas, de bien encadrer les possibilités et formes urbaines afin de garantir un traitement qualitatif des derniers niveaux des futures constructions.
Pantin	EN ZONE UH : • les toitures devront être traitées soit en toiture terrasse, soit avec une toiture à pente avec une oblique à 60 °.	Cette disposition vise à garantir un traitement qualitatif des derniers niveaux en s'assurant d'une bonne insertion dans le tissu urbain Pantinois.
Pantin	<u>Dispositions en zones UC, UM et UA:</u> • Dans cette hypothèse, les constructions devront par ailleurs intégrer un recul minimal de 3 m vis-à-vis de la limite séparative.	Un recul spécifique complète les dispositions générales de manière à garantir, vis-à-vis de la zone UH, le maintien d'un espace de transition entre deux zones aux formes urbaines et aux densités différentes.
Montreuil	<u>Dispositions complémentaires en zones UC :</u> • Les constructions situées dans la <i>bande de constructibilité principale</i> donnant sur une <i>voie publique</i> ou partie de <i>voie publique</i> d'une largeur inférieure à 30 mètres constituant une limite avec la zone N et située en face de cette dernière ont une hauteur maximum limitée à 13,5 mètres maximum	Une précision est apportée à Montreuil pour bien intégrer également le cas où une voie publique d'une largeur inférieure à 30 mètres constitue une limite avec la zone N.

Justification des dispositions particulières communales

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

3. Fiche d'indices

d. Hauteur des constructions

Dispositions transversales

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Bagnolet	La hauteur sous dalle des RDC à l'alignement doit être de 4 mètres au minimum dans toutes les zones, sur l'ensemble du territoire communal, à l'exception des « ensembles bâtis et/ou urbains remarquables à préserver » au titre du L151-19 du code de l'urbanisme, des bordures de sente, et des constructions à usage d'habitation comprenant un seul logement	L'ensemble de ces dispositions, bien qu'adapté à chacune des communes de manière spécifique, a comme objectif commun de prendre en compte les besoins spécifiques, en termes de hauteur, liés aux RDC commerciaux et actifs.
Les Lilas	Disposition particulière hors ensemble urbain remarquable Lorsque la construction comprend des locaux destinés à du commerce en rez-de-chaussée et/ou des équipements publics ou d'intérêt collectif, la hauteur plafond à l'aplomb de ces locaux peut être augmentée de 1,5 mètre à condition qu'elle corresponde à la prise en compte d'une sur-hauteur nécessaire pour ces activités.	
Montreuil	<u>Dispositions complémentaires en zones UC :</u> La <i>hauteur</i> minimum sous dalle des RDC sur rue doit être de 3,6 mètres . Cette disposition ne s'applique pas aux <i>annexes</i> et aux constructions de moins de 200 m² de <i>surface de plancher</i> .	
Les Lilas	<u>Dispositions spécifiques pour les édicules techniques, les constructions à RDC commerciaux et la surface du dernier niveau :</u> « Une dérogation à la hauteur maximum peut être autorisée pour des modifications de bâtiments d'habitation collective existants dépassant déjà le plafond de hauteur, sans création de niveau supplémentaire, dans le cadre d'interventions d'ensemble qualitatives et cohérentes, telles que des interventions sur les façades (ajouts de balcons, extensions en double peau...) ou sur les toitures (charpentes, combles, acrotères, étanchéités, édicules...)... »	Cette dérogation a pour objectif de permettre des interventions d'ensemble qualitatives et cohérentes y compris sur des bâtiments existants dépassant déjà le plafond de hauteur.
Montreuil	<u>Dispositions spécifiques pour créer des césures :</u> « <u>Dispositions en zones UC à Montreuil :</u> • Pour les constructions atteignant une hauteur supérieure à 19 mètres, lorsque le linéaire de façade d'une construction est ≥ 18 mètres et < 40 mètres, elles doivent intégrer, sur toute leur profondeur... »	Pour éviter des fronts bâtis uniformes et imposants, des règles particulières sont imposées en zone UC à Montreuil. Elles visent à garantir un rythme aux façades sur rue, et, à partir d'une certaine longueur de façade, imposent des césures totales qui permettent d'ouvrir des vues sur les cœurs d'îlots afin d'aérer le front urbain.

III EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

Justification des dispositions particulières communales

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

3. Fiche d'indices

d. Hauteur des constructions

Indice 7

Commune(s) concernée(s)	Dispositions particulières	Justifications
Noisy-le-Sec	Au sein du secteur Cité Merlan : La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres maximum	Cette hauteur est spécifiquement adaptée pour la cité Merlan de Noisy-le-Sec.

Indice 10

Montreuil	- La hauteur des constructions est limitée à 10,5 mètres maximum - Le nombre de niveau est limité à R+2 maximum.	Ces règles de hauteur ont été conçu spécifiquement dans le cadre de l'ancien PLU de Montreuil. La continuité de ces règles est essentielle pour la cohérence du tissu urbain dans la durée.
Pantin	- En cas de toiture terrasse : la hauteur limite des constructions est limitée à 6m ; - En cas de toiture à pente : la hauteur limite des constructions est limitée à 6m à l'égout et 10m au faîtage, avec une oblique de pente imposée de 60°	Ces dispositions viennent préciser les hauteurs en cas de toiture terrasse ou de toiture à pente pour garantir une bonne insertion des constructions en fonction du choix de toiture qui est fait.
Romainville	- La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres maximum à l'égout et à 12 mètres maximum en cas de combles. - Le nombre de niveau est limité à R+2+ combles maximum	La hauteur est légèrement plus importante à Romainville dans un souci de cohérence avec les hauteurs existantes qui ont été identifiées.

Indice 13

Montreuil	- La hauteur des constructions est limitée à 13,5 mètres maximum - Le nombre de niveau est limité à R+3 maximum.	Ces règles de hauteur ont été conçu spécifiquement dans le cadre de l'ancien PLU de Montreuil. La continuité de ces règles est essentielle pour la cohérence du tissu urbain dans la durée.
Romainville	- La hauteur des constructions est limitée à 13 mètres maximum à l'égout et à 15 mètres maximum en cas de combles. - Le nombre de niveau est limité à R+3+ combles maximum	La hauteur est légèrement plus importante à Romainville dans un souci de cohérence avec les hauteurs existantes qui ont été identifiées.

Indice 16

Montreuil	- La hauteur des constructions est limitée à 16,5 mètres maximum - Le nombre de niveau est limité à R+4 maximum.	Ces règles de hauteur ont été conçu spécifiquement dans le cadre de l'ancien PLU de Montreuil. La continuité de ces règles est essentielle pour la cohérence du tissu urbain dans la durée.
-----------	---	---

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

3. Fiche d'indices

d. Hauteur des constructions

Indice 25

Pantin	EN ZONE UA : Les constructions à édifier doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit enveloppe défini par : • une verticale d'une hauteur H devant être inférieure ou égale à 18 mètres ; • une oblique de pente 1/1 (45°) limitée par une horizontale située à 6 mètres de la verticale	Ces précisions ont pour objectif, sur la commune de Pantin, de bien encadrer les possibilités et formes urbaines afin de garantir un traitement qualitatif des volumes supérieurs des futures constructions.
---------------	---	--

Indice 28

Bobigny	• La hauteur des constructions est limitée à 30 mètres maximum • Le nombre de niveau est limité à R+7 maximum.	Ces précisions ont pour objectif, sur la commune de Bobigny, d'autoriser une hauteur importante en encadrant le nombre maximum de niveaux.
----------------	---	--

V. Les indicateurs de suivi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération du Conseil de Territoire
en date du 4 février 2020



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

Propos liminaire :

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLUi fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil de territoire sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLUi.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les cinq thématiques abordées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

- a. Population, logements, équipements et densités
- b. Economie et emplois
- c. Environnement, santé et énergie
- d. Mobilités et coupures urbaines
- e. Paysages et patrimoine

Les indicateurs relatifs à la préservation de l'environnement sont traités de manière spécifique dans l'évaluation environnementale.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisées :

- la source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source,
- à la date d'approbation du PLUi, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLUi ;

Tableau des indicateurs :



1. Population, logements et équipements :

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Objectif démographique et perspective de construction de logements	- Nombre d'habitants - Classe d'âge - Nombre de personnes par ménage - Vacance - Nombre de logements construits	- Communes - INSEE - SITADEL - FILOCOM	3 ans
Densité humaine et densité des espaces d'habitat	- Nombre de logements construits dans les zones urbaines - Nombre de m² d'activités construits dans les zones urbaines	Communes	3 ans
Mixité sociale	- Nombre de logements sociaux réalisés - Nombre de logements spécifiques créés (primo-accédant, étudiants, foyer jeunes travailleurs, établissement personnes âgées...) - Evolution des demandes de logements sociaux	- Communes - Préfecture	Annuelle
Les équipements	- Nombre d'équipements livrés - Travaux, d'amélioration, d'extension,... réalisés - Evolution des effectifs scolaires - Capacité résiduelle des équipements	- Communes - Est Ensemble	3 ans
Les services	Nombre de services livrés	- Communes - Est Ensemble	3 ans

Tableau des indicateurs :



2. Economie et emplois :

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les activités économiques	- Taux d'emploi - Nombre d'entreprises - m² de constructions à usage d'activité réhabilités/créés - Nombre de chômeurs	- INSEE - CCI 93 - Chambre des métiers et de l'Artisanat	3 ans
L'économie numérique	Nombre d'espaces de co-working ou de lieux mutualisés pour le travail à distance	- Communes - Est Ensemble	3 ans
L'agriculture urbaine	Nombre de m² créés, dédiés à l'agriculture urbaine	- Communes - Est Ensemble	3 ans
Les commerces	- Nombre de création de commerce - Nombre de fermeture - Nombre de reprise de commerce	Communes	3 ans
Les communications numériques	Nombre de constructions reliées au Haut Débit	Communes	3 ans

Tableau des indicateurs :



4. Mobilités et coupures urbaines :

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
La circulation	Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental	CD 93	Annuelle
Le stationnement	- Nombre de places de stationnement réalisées - Nombre de stationnement vélo réalisés - Nombre de bornes vélib'	- Communes - Vélib'	Annuelle
Les circulations douces	Linéaire de circulations douces réalisé	- Communes - Est Ensemble - CD 93	Annuelle

Tableau des indicateurs :



5. Paysages, patrimoine, citoyenneté :

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les éléments patrimoniaux	Nombre d'éléments patrimoniaux protégés	Est Ensemble	3 ans
Espaces verts, jardins partagés	- Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries - Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet	- Communes - Est Ensemble - DDT 93	3 ans