

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

4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. OAP Thématiques

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

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 29 juin 2021

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal mis en compatibilité avec l'arrêté inter-préfectoral du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 24 mai 2022

Mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par arrêté n°2022-61 en date du 15 décembre 2022

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal mis en compatibilité avec le projet d'extension du tribunal judiciaire de Bobigny approuvé par arrêté préfectoral du 24 mai 2023

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 27 juin 2023

Mise à jour n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par arrêté n°A2023_2496 en date du 3 novembre 2023

Mise à jour n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par arrêté n°A2024_1298 en date du 5 juillet 2024

Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 11 février 2025

Mise à jour n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par arrêté n°A2025_1287 en date du 19 mai 2025

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 24 juin 2025

Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 24 juin 2025

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec le projet de la ZAC écoquartier-Gare de Pantin approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 14 octobre 2025



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

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

- les OAP "thématiques" (Pièce n°4.1 OAP Thématiques), qui reprennent les 5 grandes thématiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, auxquelles s'ajoute la thématique de l'organisation urbaine, des grands projets et des temporalités.
- les OAP "territoires" (Pièce n°4.2 OAP Territoires), qui s'appuient sur les 3 grands territoires qui composent Est Ensemble, c'est-à-dire la Plaine de l'Ourcq, le Faubourg et le Parc des Hauteurs.
- les OAP "sectorielles" (Pièce n°4.3 OAP Sectorielles), qui peuvent être intercommunales ou communales, et qui s'attachent à préciser les orientations très locales, dans une logique opérationnelle.

Ainsi, après avoir consulté le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et saisi les grandes orientations politiques du territoire, le pétitionnaire qui souhaite réfléchir à un projet sur sa parcelle doit dans un premier temps regarder si son terrain est inclus dans le périmètre d'une OAP "sectorielle" (Pièce n°4.3), sachant qu'il est, quoiqu'il arrive, inclus dans les OAP "thématiques" (Pièce n°4.1) et "territoires" (Pièce n°4.2).

Ensuite, il doit consulter les OAP "thématiques" (Pièce n°4.1), afin de bien saisir les orientations thématiques qui s'appliquent au quartier dans lequel se trouve sa parcelle.

Il doit ensuite consulter les OAP "territoires" (Pièce n°4.2), afin de bien saisir les orientations stratégiques qui s'appliquent au territoire au sein duquel se trouve sa parcelle.

Enfin, si son projet est inclus dans le périmètre d'une OAP "sectorielle" intercommunale ou communale (Pièce n°4.3), il doit prendre connaissance de manière précise des orientations de cette OAP qui s'imposent à son projet.

Par le fait que les OAP "sectorielles" (Pièce n°4.3) sont forcément plus précises, au niveau spatial, que les OAP "thématiques" (Pièce n°4.1) et "territoires" (Pièce n°4.2), la mesure du rapport de compatibilité s'avère bien entendu d'autant plus précise entre le projet et cette éventuelle OAP "sectorielle" (Pièce n°4.3), qui traite de toutes les thématiques. Cependant, bien entendu, le rapport de compatibilité demeure entre le projet et les OAP "thématiques" (Pièce n°4.1) et "territoires" (Pièce n°4.2).

OAP Thématiques

Liste des OAP thématiques :



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



- **Habitat** p. 12
 - 1. Mixité sociale et diversification de l'offre de logements p. 17
 - 2. Qualité de l'habitat p. 19



- **Economie et commerces** p. 22
 - 1. Dynamique des espaces économiques..... p. 22
 - 2. Organisation de l'armature commerciale p. 31



- **Environnement**..... p. 38
 - 1. Renaturation..... p. 39
 - 2. Santé : Risques, nuisances sonores et qualité de l'air ~~Santé, risques et nuisances~~..... p. 66
 - 3. Énergie, carbone et sobriété de la construction ~~Carbone et sobriété de la construction~~ p. 74



- **Mobilités** p. 82
 - Liaisons et mobilités actives p. 83



- **Patrimoine et paysages** p. 87
 - 1. Protection et valorisation du patrimoine p. 88
 - 2. Prise en compte et mise en valeur des paysages p. 91

Organisation urbaine, grands projets et temporalités



Le territoire d'Est Ensemble est un territoire en fort développement, depuis plusieurs années. Pour répondre aux objectifs fixés par l'Etat, le Contrat de Développement Territorial "La Fabrique du Grand Paris", puis le Programme Local de l'Habitat (pour la période 2016-2021), ont fixé un objectif ambitieux de développement de l'offre neuve sur le territoire (objectif fixé à 2 800 logements par an à l'horizon 2030).

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

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

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

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

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

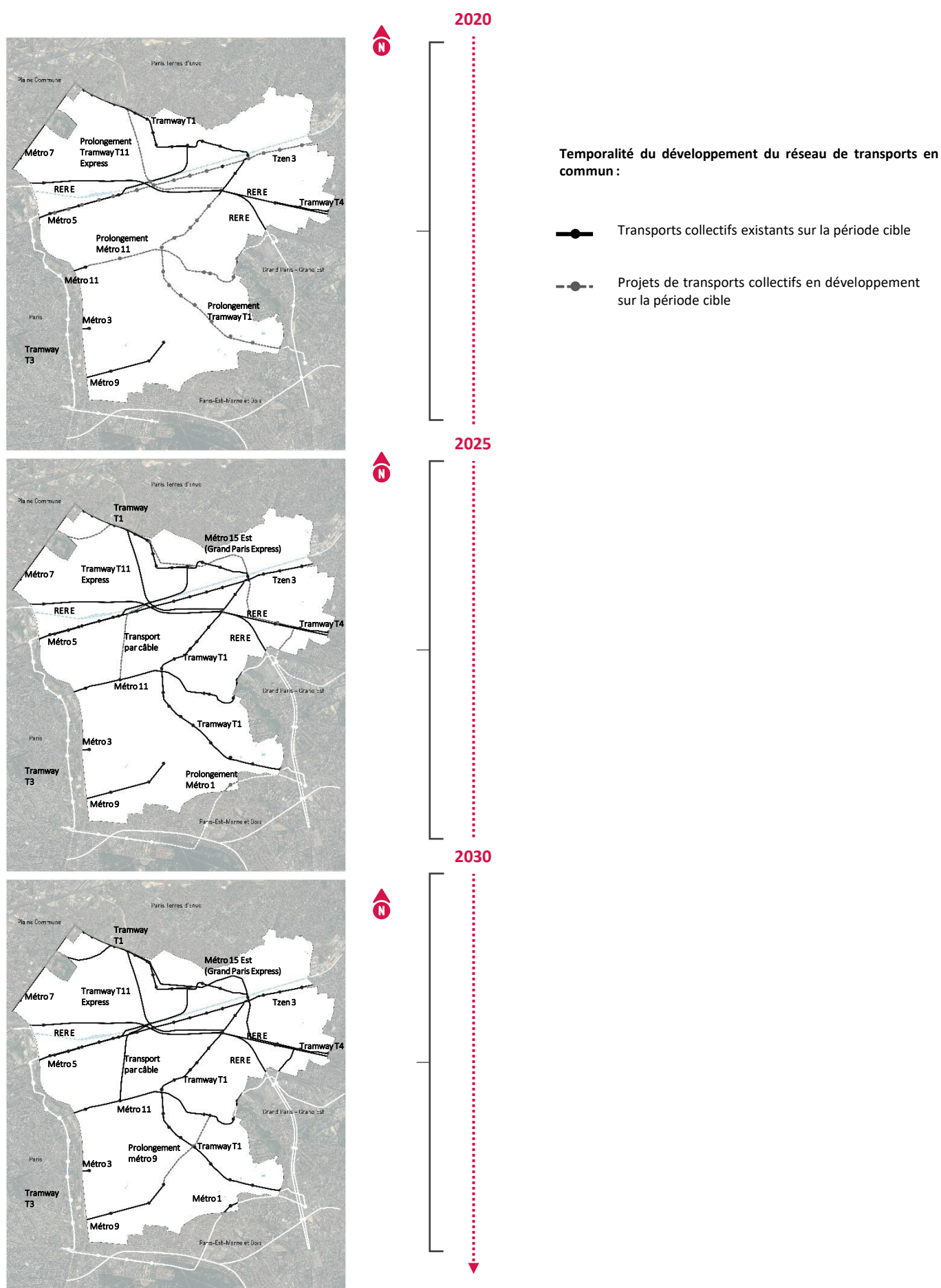
De plus, les secteurs de projet sous maîtrise publique sont identifiés, ainsi que les secteurs n'ayant pas vocation à se développer dans les prochaines années (secteurs d'apaisement), afin de permettre au territoire de conserver un certain équilibre dans ses mutations.

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

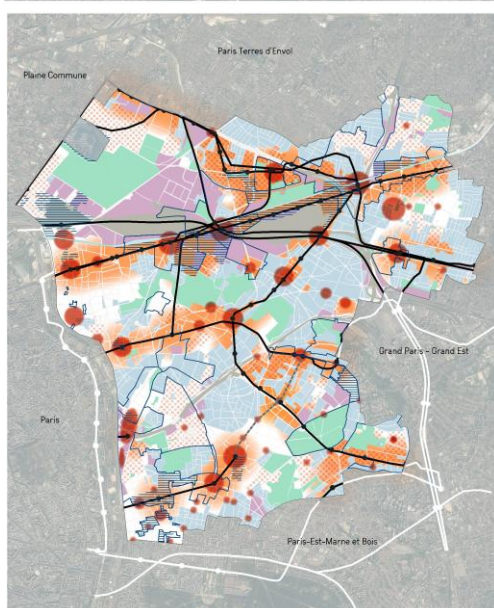
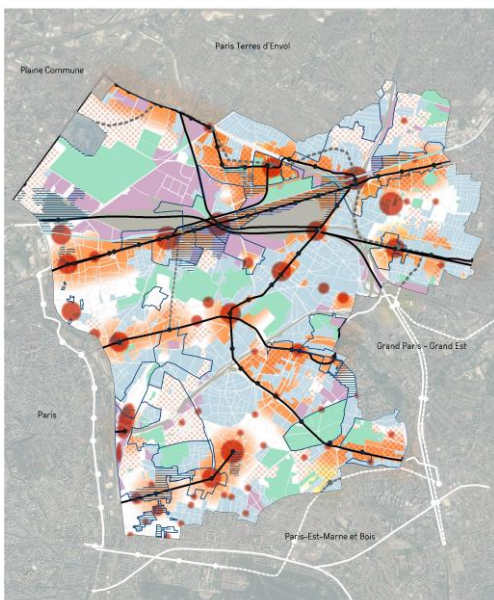
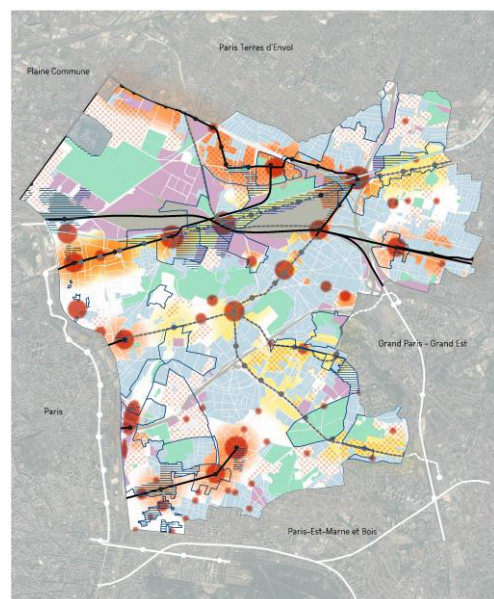


Est Ensemble, 2018

Organisation urbaine, grands projets et temporalités



Organisation urbaine, grands projets et temporalités



2020



Les secteurs de projet avec une logique de maîtrise publique :



Secteur en ZAC.



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



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

Les secteurs urbains à valoriser et à optimiser :



Principales polarités (commerces, équipements, services...) à conforter ou à créer.



Secteurs situés à proximité d'une station de transport en commun existante sur la période cible.



Secteurs situés à proximité d'une station de transport en commun en développement sur la période cible, dont le développement devra être articulé avec l'arrivée effective des lignes de transport en projet.



Zones d'activités économiques à préserver

Les secteurs d'apaisement :



Espaces naturels à préserver et conforter.



Secteurs urbains n'ayant pas vocation à se développer et à muter fortement

2025



2030



Grandes emprises d'infrastructures de transport

Temporalité du développement du réseau de transports en commun :

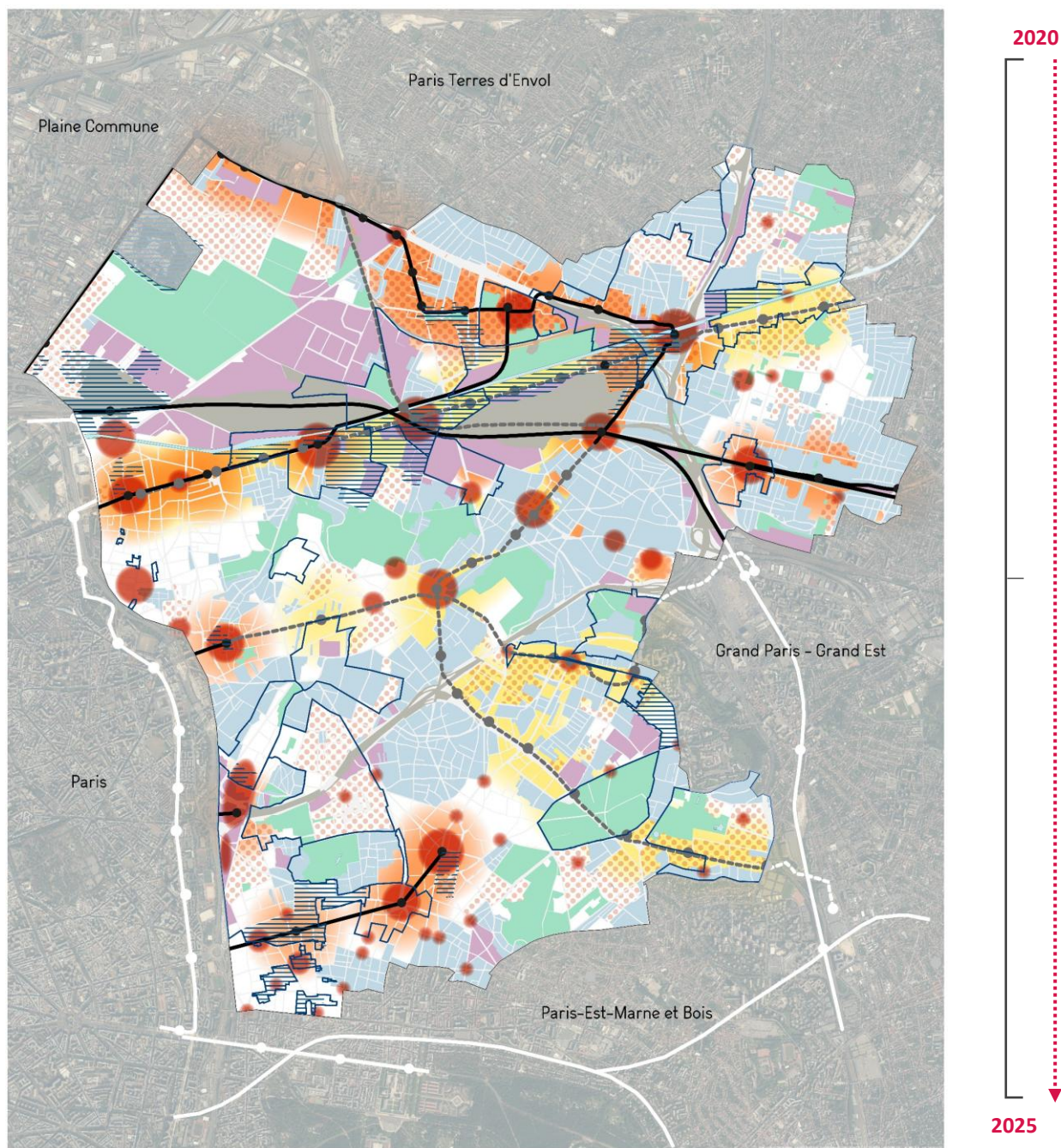


Transports collectifs existants sur la période cible



Projets de transports collectifs en développement sur la période cible

Organisation urbaine, grands projets et temporalités



Espace ville, PLUi approuvé 2020

Les secteurs de projet avec une logique de maîtrise publique :



Secteur en ZAC



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



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

Les secteurs urbains à valoriser et à optimiser :



Principales polarités (commerces, équipements, services...) à conforter ou à créer.



Secteurs situés à proximité d'une station de transport en commun existante sur la période cible.



Secteurs situés à proximité d'une station de transport en commun en développement sur la période cible, dont le développement devra être articulé avec l'arrivée effective des lignes de transport en projet.



Zones d'activités économiques à préserver

Les secteurs d'apaisement :



Espaces naturels à préserver et conforter.



Secteurs urbains n'ayant pas vocation à se développer et à muter fortement



Grandes emprises d'infrastructures de transport

Temporalité du développement du réseau de transports en commun :

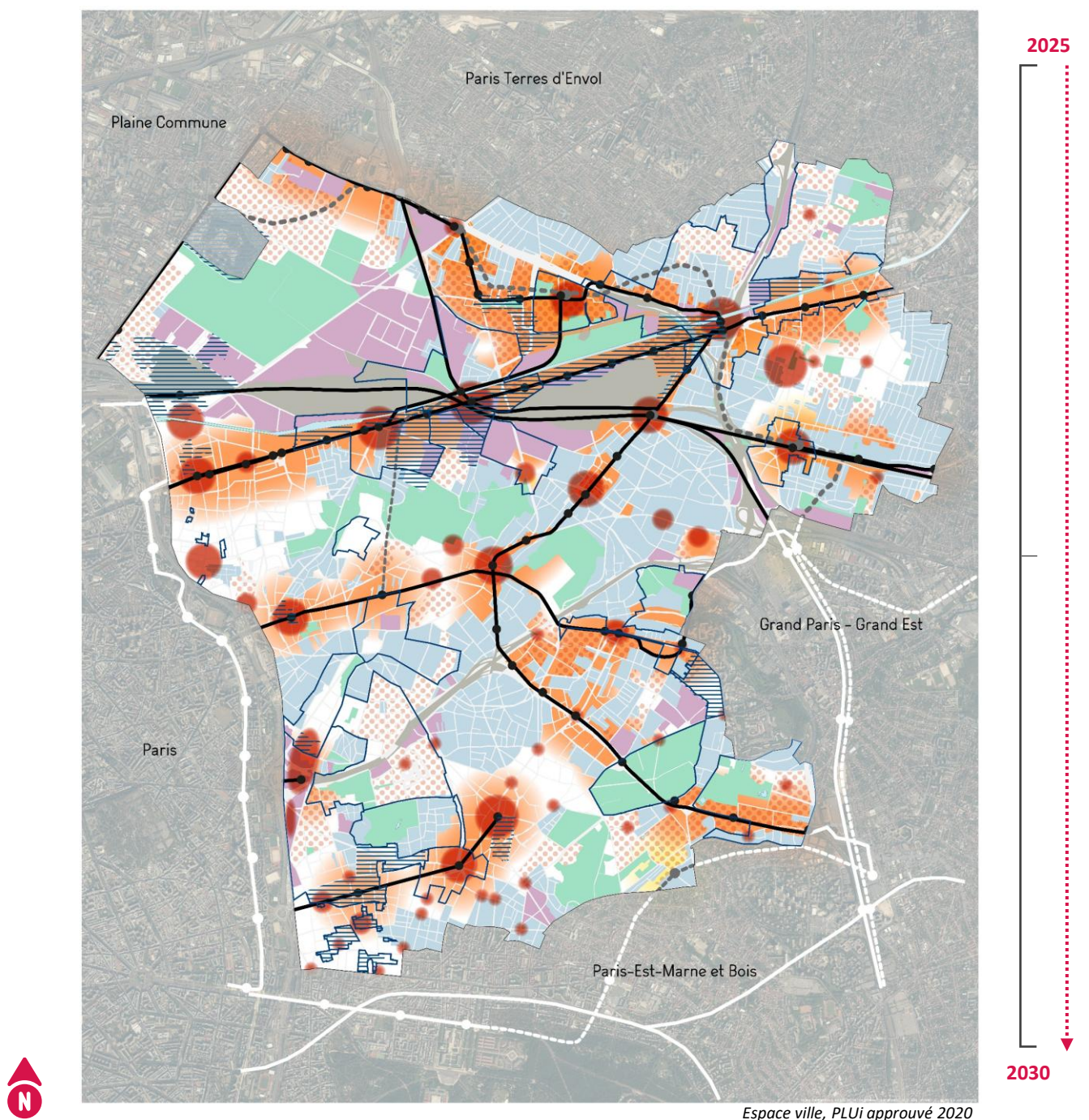


Transports collectifs existants sur la période cible



Projets de transports collectifs en développement sur la période cible

Organisation urbaine, grands projets et temporalités



Les secteurs de projet avec une logique de maîtrise publique :



Secteur en ZAC



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



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

Les secteurs urbains à valoriser et à optimiser :



Principales polarités (commerces, équipements, services...) à conforter ou à créer.



Secteurs situés à proximité d'une station de transport en commun existante sur la période cible.



Secteurs situés à proximité d'une station de transport en commun en développement sur la période cible, dont le développement devra être articulé avec l'arrivée effective des lignes de transport en projet.



Zones d'activités économiques à préserver

Les secteurs d'apaisement :



Espaces naturels à préserver et conforter.



Secteurs urbains n'ayant pas vocation à se développer et à muter fortement



Grandes emprises d'infrastructures de transport

Temporalité du développement du réseau de transports en commun :

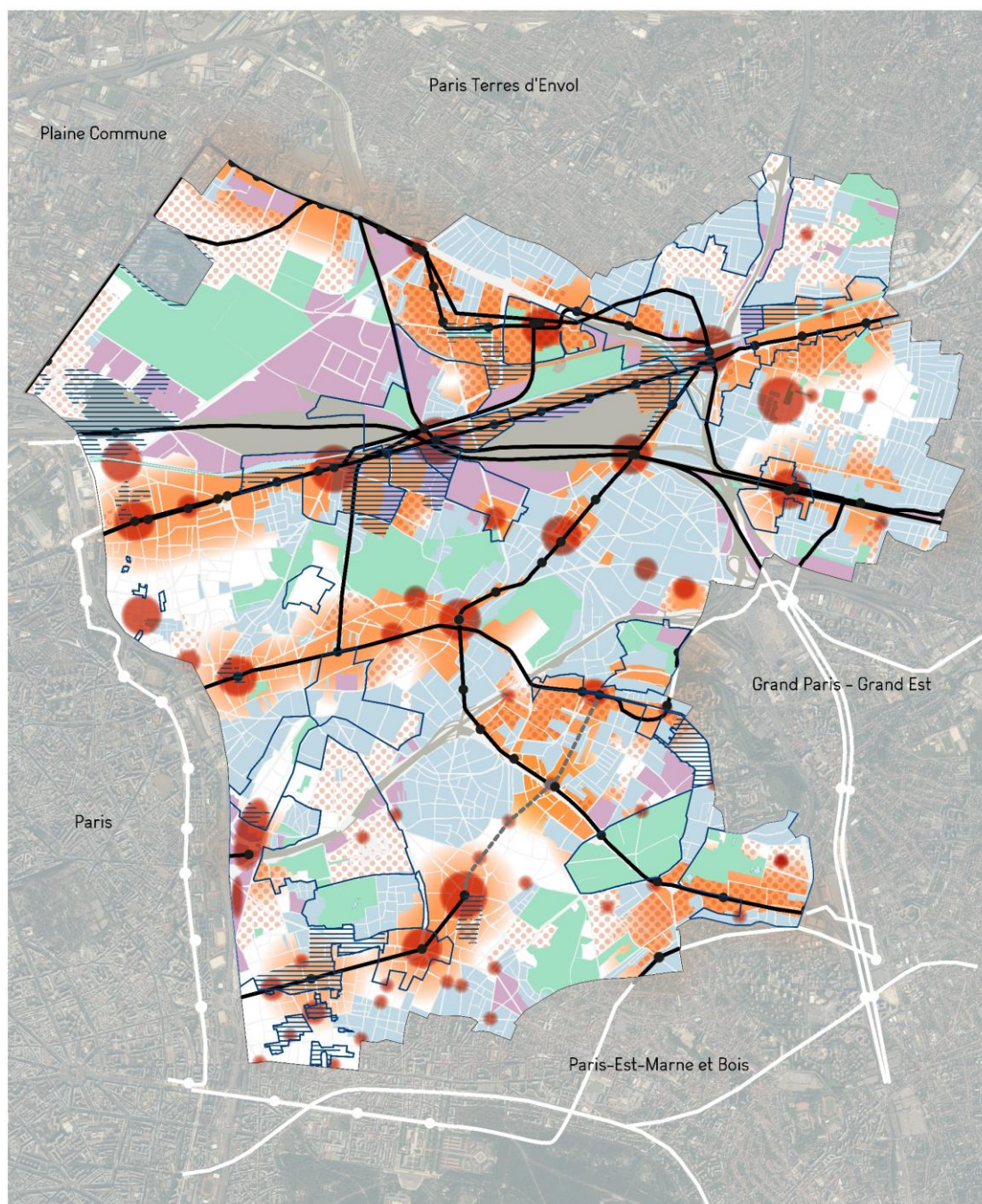


Transports collectifs existants sur la période cible



Projets de transports collectifs en développement sur la période cible

Organisation urbaine, grands projets et temporalités



2030

Espace ville, PLUi approuvé 2020

Les secteurs de projet avec une logique de maîtrise publique :



Secteur en ZAC.



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



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

Les secteurs urbains à valoriser et à optimiser :



Principales polarités (commerces, équipements, services...) à conforter ou à créer.



Secteurs situés à proximité d'une station de transport en commun existante sur la période cible.



Zones d'activités économiques à préserver

Les secteurs d'apaisement :



Espaces naturels à préserver et conforter.



Secteurs urbains n'ayant pas vocation à se développer et à muter fortement



Grandes emprises d'infrastructures de transport

Temporalité du développement du réseau de transports en commun :



Transports collectifs existants sur la période cible



Projets de transports collectifs en développement sur la période cible

Habitat



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

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

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

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

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

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

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



Est Ensemble, 2018



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Habitat



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

Développer l'offre pour mieux répondre aux besoins des ménages

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Habitat



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

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

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

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

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

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

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

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

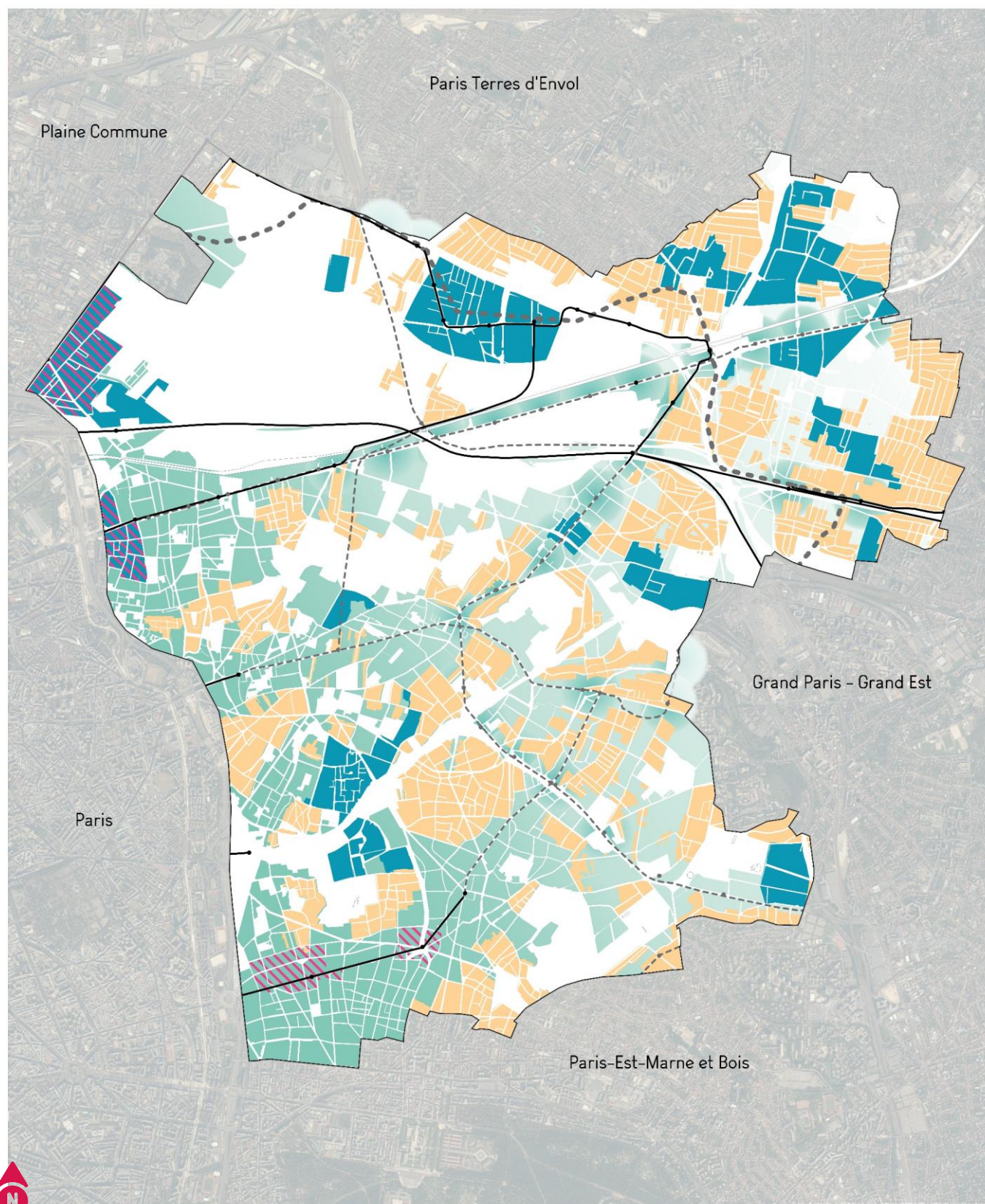
Si la part de parc privé potentiellement indigne tend à diminuer (représentant 7 % des logements privés en 2014, contre 9 % en 2011), cette problématique reste particulièrement prégnante sur le territoire (4 % des logements en Seine-Saint-Denis sont potentiellement indignes, 2 % en Ile de France).

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

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

Habitat

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



Espace ville, PLUi modifié 2025

Habitat

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



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

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



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



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



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

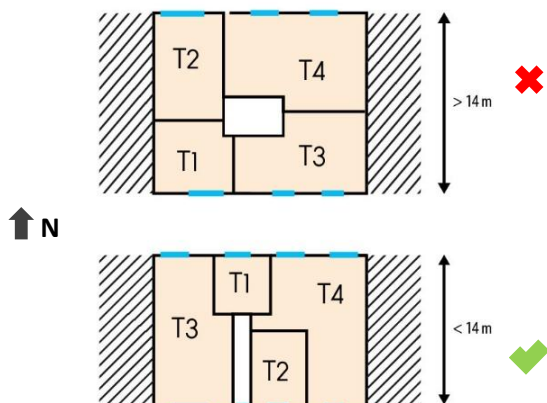
Habitat

2. Qualité de l'habitat :

Le volet "Qualité de l'habitat" de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Habitat" a pour objectif de garantir la production de logements qualitatifs prenant en compte les besoins des résidents. Il ne s'applique pas aux logements spécifiques (résidences étudiantes, résidences pour personnes âgées, foyers de travailleurs migrants), et **aux opérations de moins de 10 logements ou de 600 m² de surface de plancher**, même si, pour ces projets, il est également attendu, bien entendu, une attention particulière pour veiller à la qualité de l'habitat.

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

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



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

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



Epaisseur < 14 mètres

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

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

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

- Par ailleurs, il est souhaité qu'une majorité de logements dispose d'un espace de stockage, dédié à chaque logement (cave ou cellier).
- Intégrer dans l'opération des espaces extérieurs confortables et agréables pour les logements (jardin privatif ou collectif, balcon, loggia, terrasse). Les logements de 3 pièces et plus devront comporter un espace extérieur (jardin privatif ou collectif, balcon, loggia, terrasse). **Par ailleurs, pour les opérations comprenant 2 logements et plus**, une terrasse doit être prévue pour tous les logements se situant au rez-de-chaussée et ayant accès à un espace extérieur privatif. Ces terrasses ne peuvent être comptabilisées en espace de pleine terre.

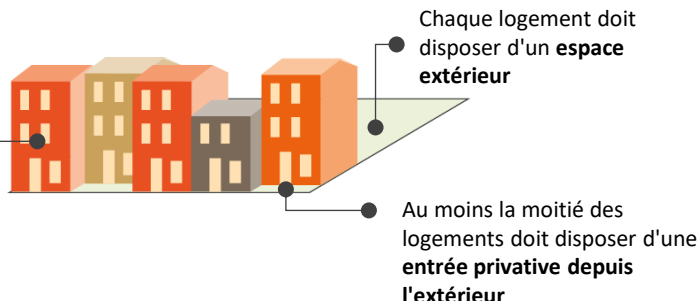
Habitat

2. Qualité de l'habitat :

En complément des orientations précédentes, le dispositif suivant s'applique aux zones UH, pour toute opération de plus de 3 logements :

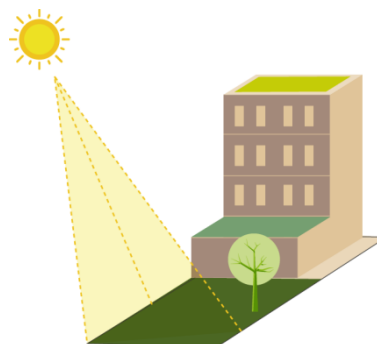
Les façades devront observer un **rythme** en cohérence avec le tissu de maisons individuelles ou de ville :

- En s'implantant en cohérence avec l'environnement urbain
- En présentant une diversité de parements et de menuiseries



Développer des espaces communs appropriables

- Identifier de manière détaillée les modes de gestion des espaces communs, avec une estimation des charges.
- Développer et intégrer dans le projet, dans la mesure du possible, des espaces à usages communs (buanderies, ateliers, salles de jeux,...)
- Définir l'usage des différents espaces extérieurs (jardins partagés, espaces de jeux pour les enfants, espaces de repos,...) et prévoir les aménagements adéquats
- Localiser et concevoir les espaces de jardin en maximisant leur ensoleillement (ensoleillé hiver comme été et devant être abrité du vent). Se reporter également à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Environnement concernant le traitement des espaces verts et de l'éclairage extérieur.
- Sauf à prévenir une forte complexification de gestion ou un renchérissement significatif des coûts de gestion, chercher à limiter la taille des copropriétés à 60 logements.
- Afin de favoriser une desserte des logements à taille humaine, chaque pallier devra être limité à la desserte de 5 logements, dans la mesure du possible
- Travailler à la localisation et la conception des locaux de services (locaux vélo/poussettes, locaux de gestion des déchets,...) de façon à permettre leur usage quotidien par l'ensemble des résidents, de la manière la plus simple possible. Les locaux doivent être adaptés à l'accueil des vélos et des poussettes.
- Envisager une convertibilité des places de stationnements véhicule motorisé obligatoire en places de stationnements vélos afin de s'adapter à l'évolution possible des parts modales.



- Réfléchir à des espaces de type "conciergerie" ou "services" destinés à la livraison à l'échelle des nouveaux quartiers et à de petits espaces pour la réception des colis (tels que des consignes automatiques par exemple) à l'échelle des nouveaux bâtiments.
- Prévenir la complexité de gestion : limites claires entre parties privatives et communes, accessibilité des espaces communs et entretien peu coûteux.

Economie et commerces



1. Dynamique des espaces économiques :



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



Est Ensemble, 2018

Economie et commerces



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

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

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

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

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

Les zones tertiaires : il s'agit de secteurs du tissu urbain généralement mixtes, qui concentrent d'importantes surfaces de bureau (supérieur à 100 000 m²), ils sont composés de plusieurs immeubles de bureaux qui proposent des typologies de surfaces généralement supérieures à 2 000 m². Ces ensembles tertiaires accueillent de manière courante des activités de prestations intellectuelles publiques (services de l'état, collectivités territoriales, etc.) ou privées de type assurance, banque, organismes financiers, conseils juridiques, contrôle pour les affaires et la gestion, expertise comptable, marketing, communication, informatique, etc.

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

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

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

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

Les enjeux du territoire :

Le territoire d'Est Ensemble connaît un fort renouvellement urbain, pour répondre aux besoins de construction de logements, accéléré notamment par l'arrivée de nouveaux transports en commun structurants. Ce phénomène génère une pression foncière défavorable aux activités, puisque l'Institut Paris Région estime que le territoire a perdu 500 000 m² de foncier d'activités entre 2012 et 2021. Certaines activités économiques occupent de grandes emprises (pouvant générer des nuisances), se retrouvent également dans un contexte urbain devenu inadapté, et se délocalisent en deuxième couronne. Il existe donc un fort enjeu de préservation de l'économie productive sur le territoire et de son intégration urbaine. Par ailleurs, de nombreuses friches industrielles sont mobilisées pour réaliser des programmes de logements.

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

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

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

Economie et commerces



Les objectifs en matière d'aménagement et de programmation :



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

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

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

Préserver et requalifier les Zones d'Activités Economiques

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

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

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

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

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

La possibilité d'extension (notamment en surélévation verticale) des bâtiments d'activités existants, la densification des sites existants et la création d'espaces mutualisés entre les entreprises, afin de favoriser le développement des entreprises sur place.

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

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

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

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

La zone de Vignes à Bobigny,

La zone Cartier Bresson à Pantin,

La zone Plaine Ouest à Noisy-le-Sec,

La zone Marcel Dassault à Bondy,

La zone de Jean Lolive/la Noue à Bagnolet et Montreuil.

La ZA Rosny les Roches et Mozinor à Montreuil

La ZAE Stalingrad à Montreuil

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

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

Ainsi, en fonction des problématiques de chaque de secteur, il convient de maintenir leur destination activité, tout en encadrant au mieux le renouvellement de l'immobilier d'entreprise présent afin de garantir le développement de typologies conformes aux besoins des entreprises. Par ailleurs, une attention particulière devra être portée à l'insertion urbaine des projets immobiliers, ainsi qu'à leur qualité architecturale (végétalisation des limites entre zone d'activité et les autres zones, créer des ouvertures, maquer les éléments techniques ou de stockage).

Economie et commerces



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



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

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

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

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

Pablo Picasso : les bâtiments de ce secteur tertiaire très majoritairement composé d'utilisateurs publics au regard du caractère ville Préfecture de Bobigny connaissent un phénomène d'obsolescence. Ainsi, afin de réussir le quartier de gare et de conforter le statut de ville préfecture, il convient de penser au devenir de ce secteur en développant une mixité fonctionnelle.

Pour assurer un développement économique diversifié (c'est-à-dire permettant le développement de commerces, de bureaux, d'artisanat, services, etc.) dans le secteur Pablo Picasso de la commune de Bobigny correspondant à un secteurs de mixité fonctionnelle, identifié dans la légende par « Maintenir et conforter une vocation mixte favorable à l'activité économique dans une logique de mixité fonctionnelle et veiller à l'insertion urbaine des activités », tout projet d'une surface supérieure à 1000 m² SDP devra comporter au moins 25 % de surface de plancher en artisanat, bureau, commerce, entrepôt, industrie, et services publics ou d'intérêt collectifs.

Pour les changements de destination des immeubles accueillant des bureaux et services publics, sur les secteurs de mixité fonctionnelle de la commune de Bobigny, tout projet d'une surface supérieure à 1000 m² SDP devra comporter au moins 50 % de surface de plancher en artisanat, bureau, commerce, entrepôt, industrie, ou services publics ou d'intérêt collectifs.

Ourcq/Hoche – Eglise de Pantin – Raymond Queneau : ces secteurs tertiaires dont le développement se réalise progressivement, connaissent une importante dynamique dans le cadre de l'aménagement de la Plaine de l'Ourcq. Il convient donc d'affirmer leur vocation tertiaire et économique élargie, en favorisant la mixité des fonctions et l'équilibre avec l'habitat.

Avenue Gallieni : ce secteur tertiaire issu d'un projet non achevé (datant des années 1970) de constitution d'un quartier d'affaires dans l'est parisien connaît à la fois un phénomène de dégradation de certains immeubles anciens existants et de perte de vitesse économique liée aux activités présentes. Stratégiquement située à proximité directe de Paris et du Boulevard Périphérique, du Bas-Montreuil (dont l'offre tertiaire arrive à saturation) et de la Porte de Montreuil, ainsi que de la Porte de Bagnole et du Pôle Gallieni, ce secteur concentre un potentiel de renouvellement urbain significatif. Ainsi, il apparaît opportun d'anticiper la reconversion de certains immeubles anciens et des espaces publics, mais aussi d'affirmer sa vocation mixte, pouvant accueillir à la fois des activités tertiaires du côté Ouest de l'avenue et en majorité de l'habitation du côté Est.

6) Préservation des grandes infrastructures logistiques du territoire

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

- Conforter les sites d'immobilier logistique remarquables du territoire existant (Pantin logistique) ou en projet (Hôtel Logistique Sogaris à Bobigny)
- Préserver le site de fret ferroviaire « Novatrans » situé à Noisy-le-Sec
- Préserver les infrastructures ferroviaires susceptible de servir au fret (emprise ferroviaire et ITE)
- Maintenir les ports bétonniers du canal de l'Ourcq
- Conforter les projets de Quai à Usage Partagé et du port du SYCTOM sur le canal de l'Ourcq à Bobigny
- Permettre le développement progressif du fret fluvial sur le canal de l'Ourcq via la création de ports

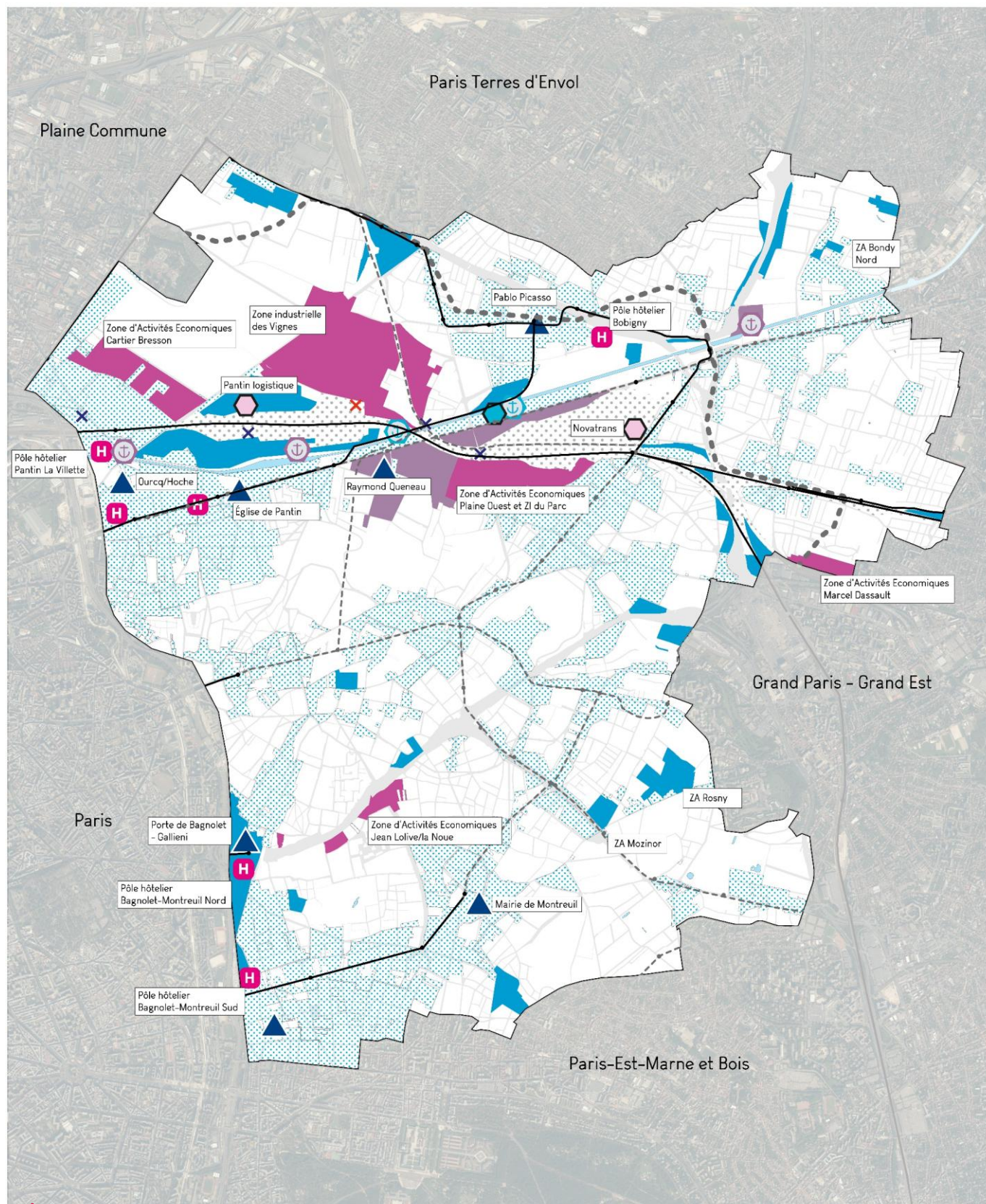
7) Maintenir les pôles hôteliers existants et développer de nouvelles polarités.

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

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

Economie et commerces

1. Dynamique des espaces économiques :



Espace ville, PLUi modifié 2025



Economie et commerces

1. Dynamique des espaces économiques :

	Préserver et conforter les secteurs d'activités
	Requalifier les secteurs d'activités dans le cadre d'un projet d'aménagement
	Requalifier les zones d'activités et améliorer l'insertion urbaine
	Affirmer la vocation tertiaire de certains secteurs du territoire tout en préservant un équilibre avec les autres activités économiques et l'habitat
	Maintenir et conforter une vocation mixte favorable à l'activité économique dans une logique de mixité fonctionnelle et veiller à l'insertion urbaine des activités
	Secteur à forte concentration d'hôtels
	Port d'activité actif
	Port d'activité en projet
	Site logistique stratégique à conforter
	Site logistique stratégique en projet
	Conforter les sites logistiques ferroviaires
	Installation terminale embranchée (ITE) active
	Installation terminale embranchée (ITE) inactive

Encadrement des surfaces tertiaires

- Assurer une diversité de surfaces des plateaux tertiaires avec plateaux divisibles de 250 m² au maximum, afin d'assurer leur flexibilité en matière de commercialisation, et éviter une surproduction de projets tertiaires inadaptés.
- Pour les opérations de plus de 1000m² de SDP en zones mixtes (UC et UM) prévoyant la création de bureaux, il est recommandé de réserver une part de SDP autre que le bureau dans la limite des destinations autorisées dans la zone, hors logement.
- Anticiper les projets de transformation de bureaux obsolètes : A Bobigny, tout projet d'une surface supérieure à 1000 m² SDP devra comporter au moins 25 % de surface de plancher en artisanat, bureau, commerce, entrepôt, industrie, et services publics ou d'intérêt collectifs.
- Redimensionner les futurs projets au potentiel de développement : encourager la production "petits" projets mixtes et sur les secteurs les plus propices.
- Les nouvelles constructions dont la surface de plancher de plus 5.000m² à destination de bureaux sont autorisées uniquement dans un rayon de 250m d'une station de métro et à proximité de l'arrêt de tramway Mozinor.

Vocations indicatives des zones d'activités économiques

	Vocation principale indicative
ZI des Vignes Bobigny	Industrie, petit artisanat
ZAE Cartier Bresson Pantin	Industrie, petit artisanat et logistique
ZI Plaine Ouest et ZI du Parc Noisy-le-Sec	Industrie, petit artisanat et logistique
ZA Bondy Nord Bondy	Petite industrie (artisanat) et bureaux support
ZA Marcel Dassault Bondy	Petite industrie (artisanat) et petit bureau
ZA Rosny et Mozinor Montreuil	Petite industrie (artisanat)
ZI Jean Lolive / La Noue (Bagnolet – Montreuil)	Petite industrie (artisanat)
ZA Stalingrad Montreuil	Artisanat, commerce et petit bureau

Qualité paysagère

- Les espaces constituant une limite entre la zone d'activité et une autre zone devront faire l'objet d'une végétalisation dans le but de limiter l'impact visuel des constructions de la ZAE et d'améliorer l'insertion paysagère.
- Lors du réaménagement d'une zone d'activité, des zones végétalisées accessibles et utilisables par les usagers de la zone devront être réalisés.

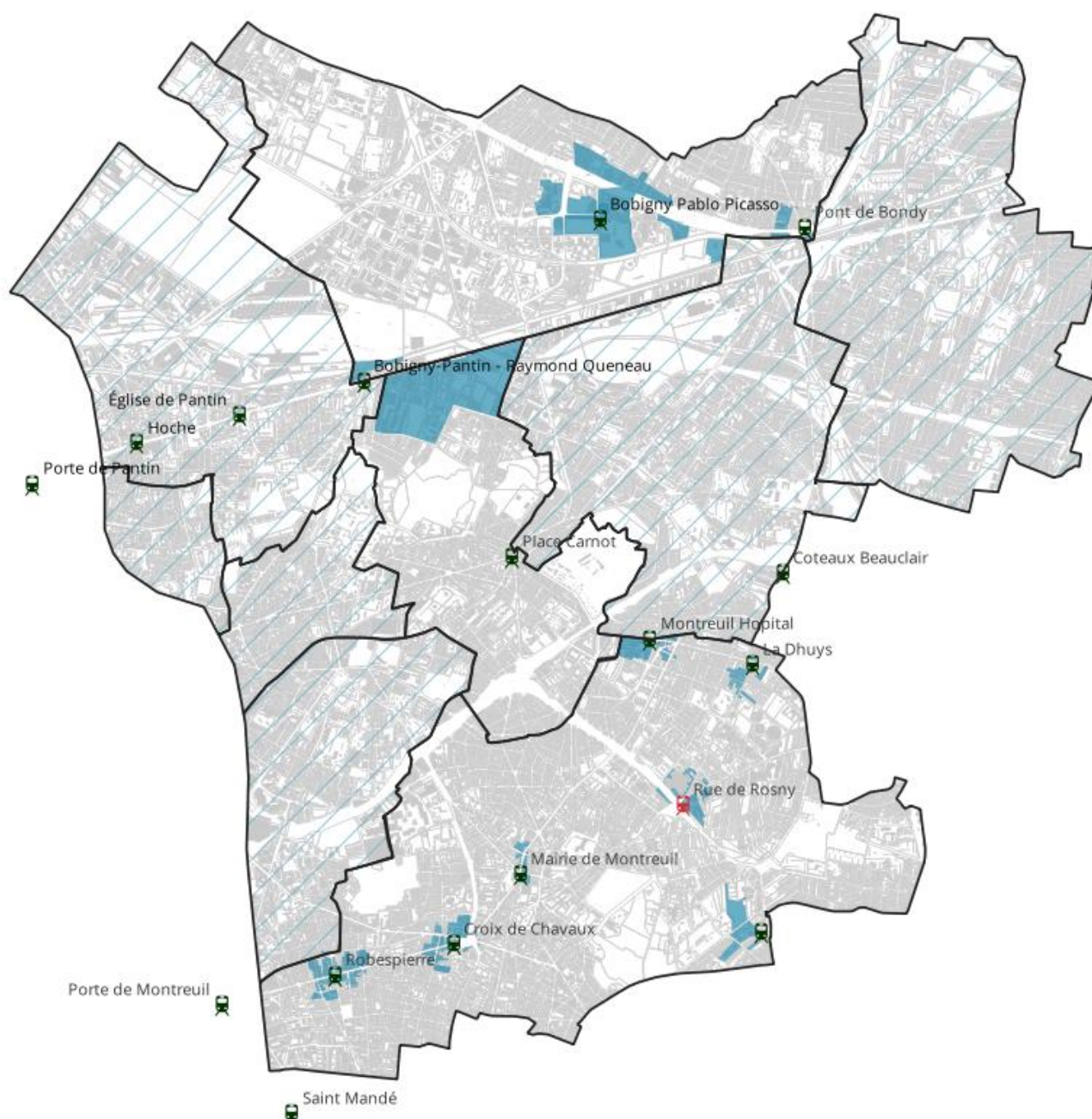
Qualité architecturale

- Limiter les effets « blocs » en créant des ouvertures, des animations ou des ruptures sur l'aspect du bâtiment
- Les éléments techniques ou de stockages peu qualitatifs devront être masqués, notamment par la végétation

Economie et commerces

1. Dynamique des espaces économiques :

Périmètres d'implantation des opérations de bureaux de plus de 5 000 m² de SDP



■ Secteurs ciblés d'implantation des opérations de bureaux de plus de 5 000 m²

□ Interdiction d'implantation des opérations de bureaux de plus de 5 000 m²

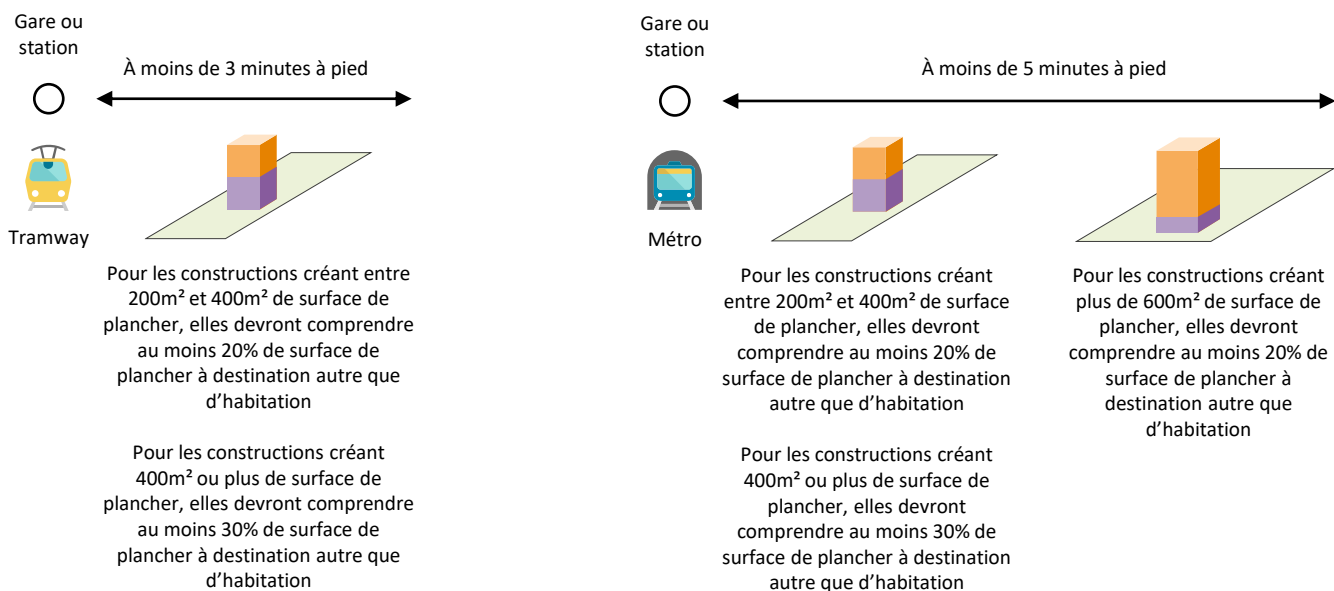
▨ Secteurs d'implantation des opérations de bureaux de plus de 5 000 m².

Economie et commerces

1. Dynamique des espaces économiques :

Sur la commune de Montreuil uniquement :

Assurer un développement économique diversifié (c'est-à-dire permettant le développement de commerces, de bureaux, d'artisanat etc. sur l'ensemble de la commune de Montreuil) **dans les secteurs situés à proximité des stations de transports en commun (actuelles ou futures), en zones UC et UM :**



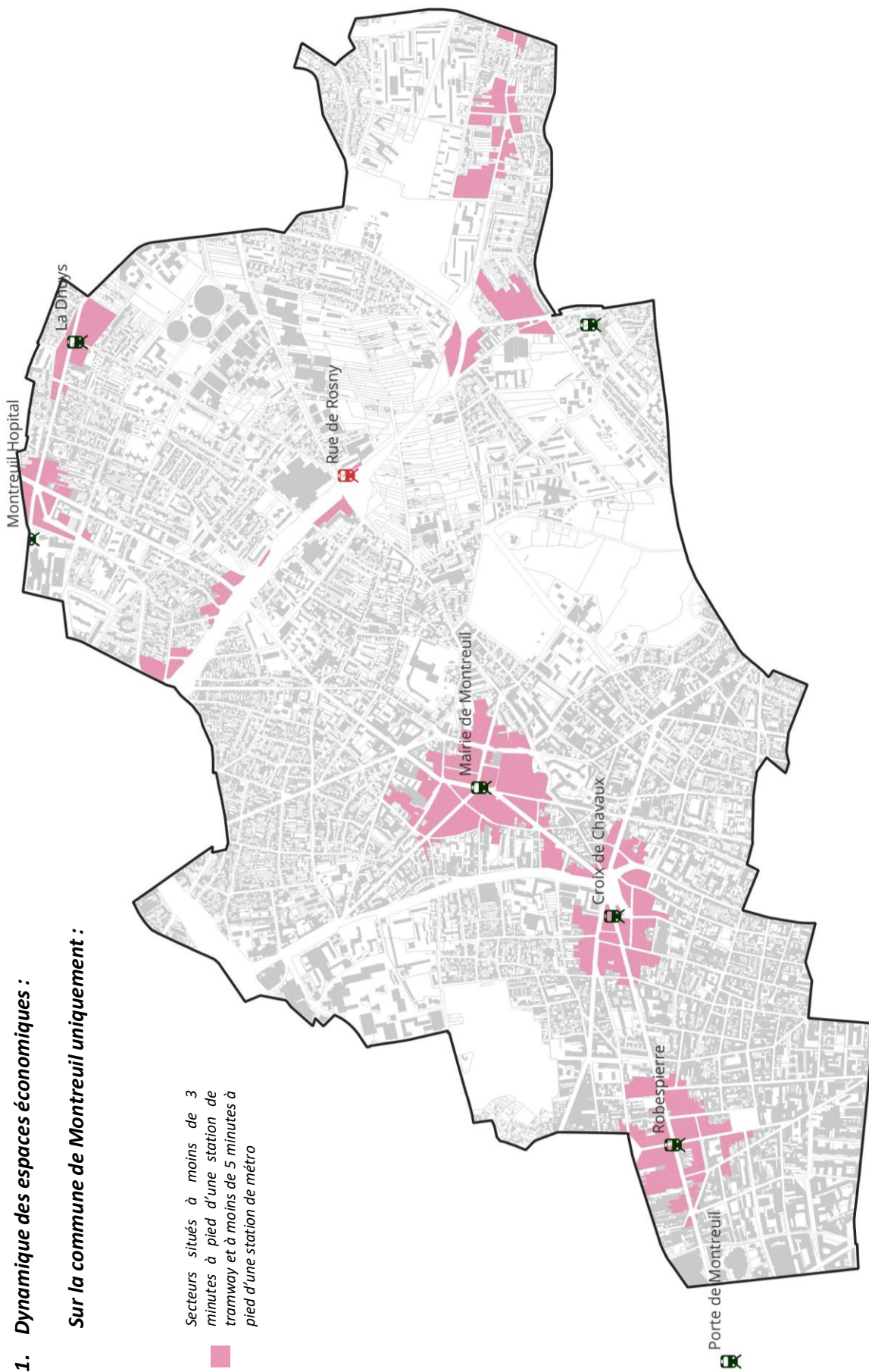
L'implantation de la surface de plancher à destination autre que d'habitation et hébergement touristique devra être privilégiée en rez-de-chaussée des bâtiments. Si le rez-de-chaussée ne suffit pas à accueillir l'ensemble de ces surfaces, l'implantation en R+1 est à privilégier, avec une mise en lien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

Economie et commerces

1. Dynamique des espaces économiques :

Sur la commune de Montreuil uniquement :

Secteurs situés à moins de 3 minutes à pied d'une station de tramway et à moins de 5 minutes à pied d'une station de métro





2. Organisation de l'armature commerciale :



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



Est Ensemble, 2018

Economie et commerces



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

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

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

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

Les centres commerciaux de proximité à dominante alimentaire Grand Angle (11 000 m² ouvert en 2012) et Croix de Chavaux (30 000 m²) structurent l'offre commerciale du « centre-ville » de Montreuil.

Le centre commercial de la Grande Porte situé Porte de Montreuil (40 000 m²), mixant alimentation et équipement de la personne, de par sa situation géographique (proximité de Paris) rayonne au-delà du territoire. Néanmoins, il perd en attractivité, connaît un phénomène de vacance important, ce qui interroge sur son évolution et son besoin de restructuration.

Le centre commercial Bel Est (40 400 m² de surface de plancher) situé à Bagnolet, via sa locomotive alimentaire Auchan (13 150 m² SDP) dispose d'une zone de chalandise extra-communale qui assoie la localisation du centre commercial et d'Auchan comme une centralité métropolitaine. Situé au sein de la Porte de Bagnolet et à proximité directe de la gare RATP Gallieni qui tous deux ont vocation à être transformés dans les années à venir, le centre commercial sera pris en compte dans cette réflexion de transformation.

Le centre commercial Babylone (7000 m²), situé au Pré Saint-Gervais, à proximité directe de l'axe commerçant des Lilas et de Paris, structure l'offre de commerces de proximité diversifiée de ce secteur du territoire

Le centre commercial Verpantin (13 000 m²), situé sur un axe commerçant, structure l'offre commerciale de proximité de son secteur, que l'on peut en partie considérer comme le centre-ville commerçant de Pantin.

Le centre commercial Leclerc (4 700 m² - ouvert en 2013) et les surfaces commerciales réalisées dans le cadre de l'opération Coeur de ville qui sera livrée à partir de 2024 par Altarea Cogedim (13 000 m² et un cinéma public), structurent et renouvèlent l'offre du centre-ville de Bobigny. Le centre commercial Bobigny 2 devenu obsolète va être déconstruit pour laisser place à l'horizon 2025 à un ensemble de programmes mixtes de logements et commerces, qui positionneront ce secteur comme le cœur de ville commerçant de Bobigny.

L'ensemble commercial (ensembles de bâtiments commerciaux distincts) organisé le long de l'avenue Gallieni à Bondy représentant environ 30 000 m² de surfaces commerciales de « destination » équipement de la personne et de la maison. Ce secteur rayonne à l'échelle extra-communale. Néanmoins, l'évolution de son organisation urbaine actuelle, semblable à une zone commerciale péri-urbaine, est nécessaire dans la perspective de l'aménagement de la centralité Pont de Bondy.

Le centre commercial Paddock (20 000 m² - ouvert en 2019) de destination de type City Outlet spécialisé dans le prêt à porter, situé à Romainville, rayonne à une échelle extra-communale.

Les enjeux du territoire :

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

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

Economie et commerces



Les objectifs en matière d'aménagement et de programmation :

Privilégier l'implantation des commerces au sein de polarités



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

- **Pôle structurant** : secteur bénéficiant d'une centralité et regroupant une offre commerciale qui rayonne à une échelle communale. Il se compose d'un ou plusieurs supermarchés, de commerces alimentaires spécialisés, de cafés/restaurants et de commerces liés à l'équipement de la personne et de la maison. Il dispose d'un volume total de surfaces commerciales supérieur à 5 000 m².
- **Pôle de proximité** : il propose une offre commerciale de proximité attractive qui permet de répondre aux besoins quotidiens, notamment alimentaires des habitants d'un quartier (entre 3 000 et 6 000 habitants) et dispose donc d'une zone de chalandise réduite. Il s'organise souvent autour de commerces « locomotives » comme un petit supermarché, une boulangerie ou encore une pharmacie. Son volume total de surfaces commerciales type est généralement de 1 500 m², mais peut aller au-delà.
- **Pôle d'hyper proximité** : il développe une offre commerciale réduite aux composantes de base des besoins de proximité d'un petit quartier (entre 2 000 et 3 000 habitants). Il s'organise souvent autour d'une supérette et d'une boulangerie. Son volume total de surfaces commerciales type est généralement inférieur à 1 000 m².

Ces pôles font l'objet de dynamiques différentes et sont confrontés à différents enjeux :

- **Pôle à conforter** : Secteur où l'offre commerciale répond aux besoins des habitants et des usagers. L'objectif est de conforter la dynamique commerciale locale.
- **Pôle à requalifier** : Secteur où l'offre commerciale est peu diversifiée et/ou en proie à la vacance commerciale. Le bâti commercial peut y être en partie dégradé. L'objectif est de favoriser une diversification de l'offre et l'activation des locaux vacants.
- **Pôle à créer** : Secteur où l'offre commerciale est inexistante ou très peu développée sur le secteur. L'objectif est de créer une offre de commerces et de services, notamment dans le cadre de projets d'aménagement. Pour accompagner la création de cette polarité, l'encadrement des projets immobiliers, dans toutes ses dimensions, doit être favorisé (prescriptions techniques, stratégie de maîtrise foncière, accompagnement à la commercialisation).

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

Maitriser la production de locaux commerciaux neufs

Dans un objectif d'équilibre entre les différents pôles commerciaux du territoire, il convient de contenir la production de locaux commerciaux neufs qui viendrait apporter une suroffre non adaptée aux caractéristiques et au potentiel commercial des pôles. Une attention particulière doit être portée sur les unités commerciales (local d'un seul tenant) supérieures à 300 m², afin notamment de maîtriser le développement de superettes et supermarchés.

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

Par ailleurs, dans un souci d'esthétique des constructions nouvelles et de faciliter leur commercialisation, la pose de vitrines temporaires (carreaux de plâtre, planches de bois) est interdite dans les linéaires commerciaux. Les vitrines définitives devront être posées, avec menuiseries et rideaux métalliques.

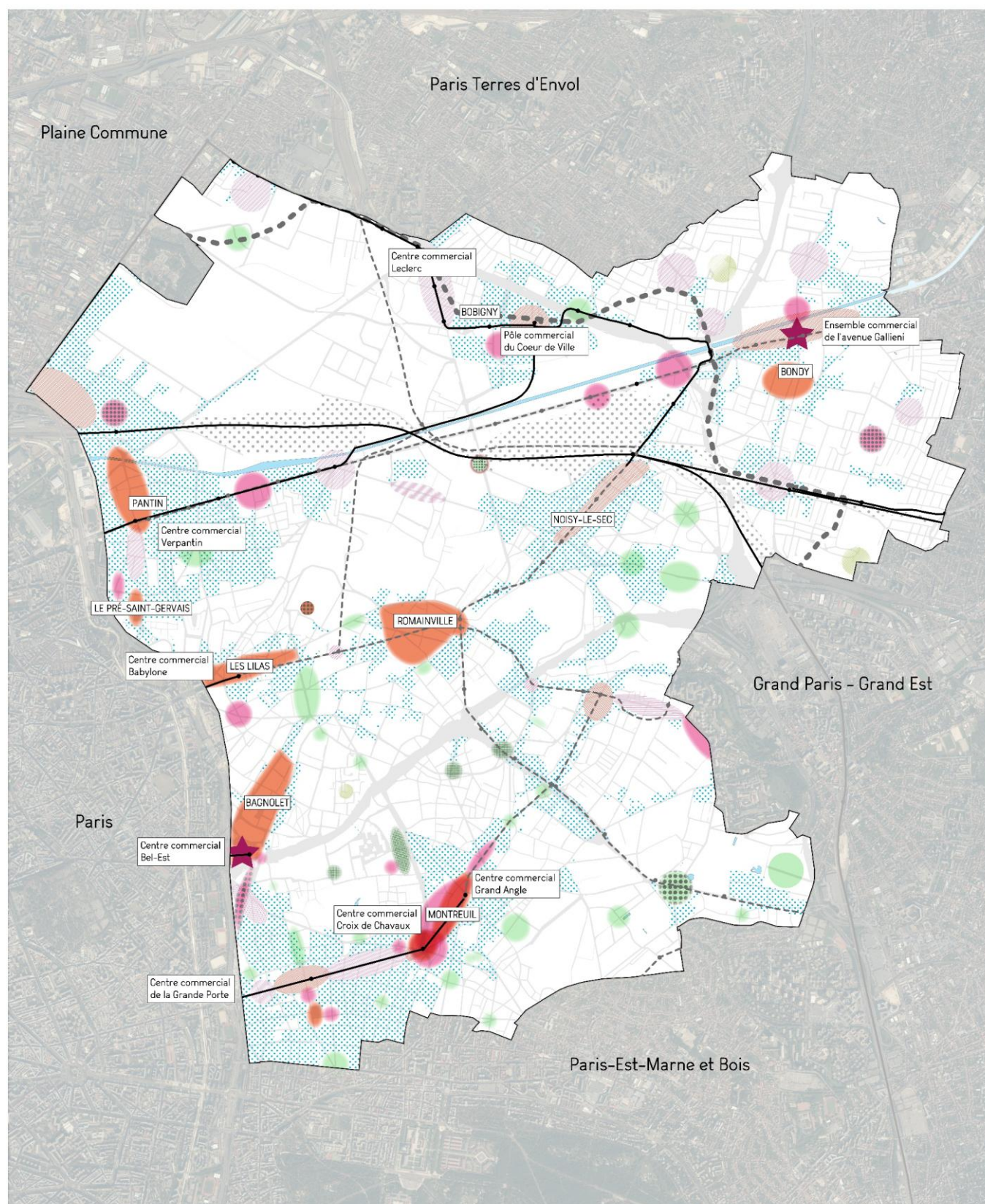
Pour toute création de local neuf en rez-de-chaussée actif, les porteurs de projets devront se référer au "Référentiel des rez-de-chaussée économiques d'Est Ensemble", en annexe du PLUi. Ce référentiel donne des bonnes pratiques de conception et des prescription techniques types pour ces locaux.

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

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

Economie et commerces

2. Organisation de l'armature commerciale :



Espace ville, PLUi modifié 2025



Economie et commerces

2. Organisation de l'armature commerciale :

	A conforter	A requalifier	A créer
Pôle structurant			
Pôle de proximité			
Pôle d'hyper proximité			



Nouveau pôle d'hyper proximité à créer compte tenu d'une brasserie et 1 superette qui seront installées sur place et des immeubles livrés.

Secteur compris par les rues : Paul Vaillant Couturier et l'avenue de Bobigny (Noisy-le-Sec).



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

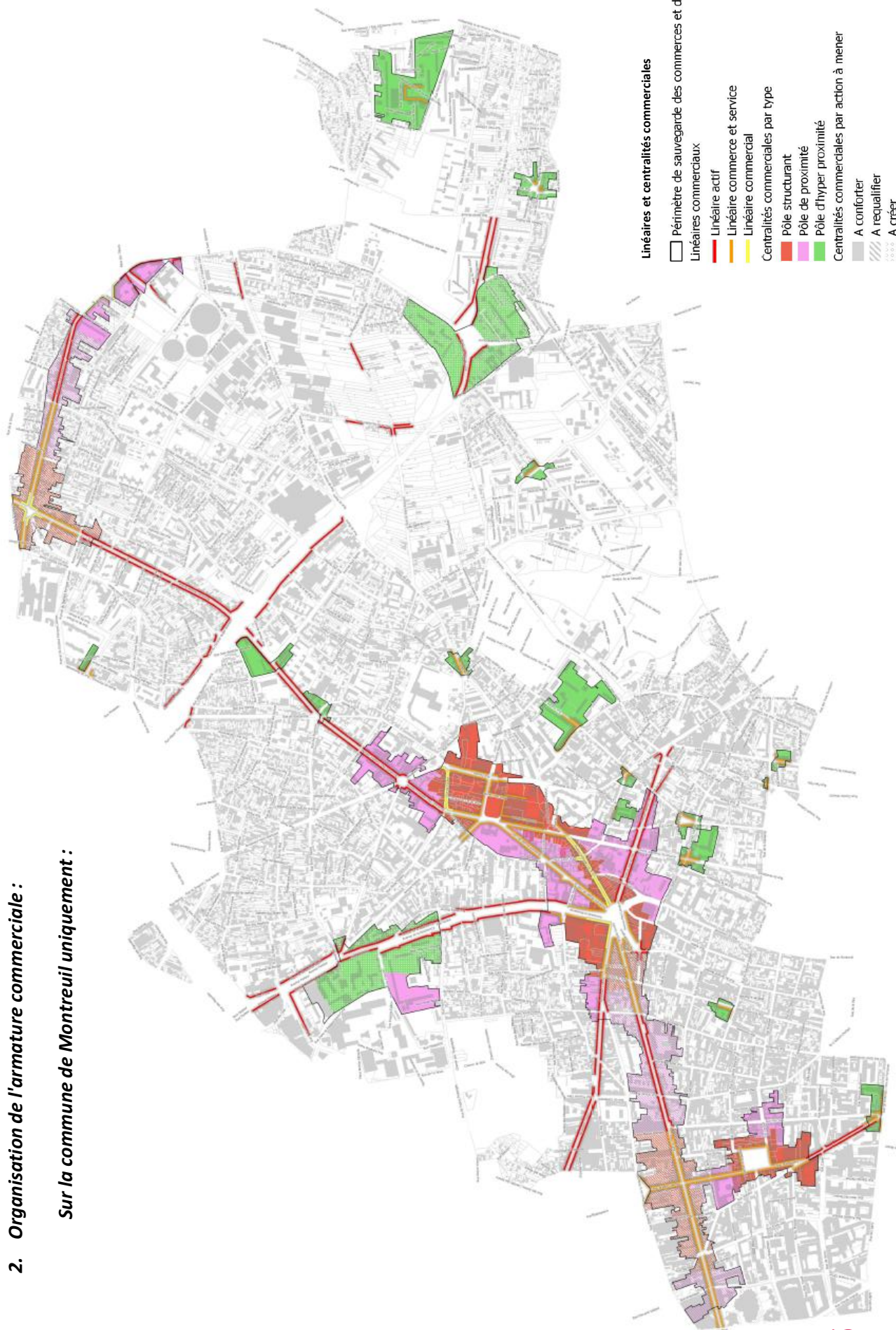


Espaces commerciaux à rayonnement métropolitain

Economie et commerces

2. Organisation de l'armature commerciale :

Sur la commune de Montreuil uniquement :



Environnement



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

Elle comporte trois volets :

- Le volet « **Renaturation** » vise à renforcer la place de la trame verte et bleue (TVB), à mettre en valeur une armature paysagère socle, à valoriser l'agriculture urbaine et la place de l'eau dans la ville et à lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.
- Le volet « **Santé : Risques, nuisances sonores et qualité de l'air** » a pour vocation d'intégrer l'ensemble des risques et nuisances afin de promouvoir un urbanisme favorable à la santé dans les aménagements futurs.
- Le dernier volet « **Énergie, carbone et sobriété de la construction** » expose les principes de conception sobre et bioclimatique des projets, notamment via la production d'énergies renouvelables et le recours à des matériaux issus de l'économie circulaire, biosourcés et géosourcés.



Est Ensemble, 2018

Environnement

1. RENATURATION

- **Actions renaturation : une stratégie territoriale de développement de la nature en ville**

Le territoire d'Est Ensemble souffre d'une carence en espaces verts importante, dans un contexte de forte densité urbaine. En effet, en 2020, 88% du territoire dispose de moins de 10m² d'espaces verts, pour une moyenne à l'échelle du territoire de 6,4m² / habitant.

Ainsi, la démarche "Actions Renaturation" lancée par Est Ensemble et les 9 Villes, vise à **améliorer l'offre d'espaces de nature pour les habitantes et habitants**, tout en **opérationnalisant les objectifs fixés dans les documents cadres tels que le schéma Trame Verte de Bleue de 2017, le Plan Climat Air Energie Territorial révisé, adopté en 2024 et la Charte territoriale d'agriculture urbaine** adoptée en 2023.

Plus précisément, elle doit permettre d'atteindre les grands objectifs suivants :

- > Viser 10m² d'espaces verts accessibles et disponibles par habitant,
- > Mettre en valeur l'armature paysagère,
- > Développer les espaces plantés et de nature favorables à la biodiversité,
- > Préserver et développer les espaces de nature comestible,
- > Lutter contre les îlots de chaleur urbain et multiplier les îlots de fraîcheur.

Dans ce contexte, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation présente les dispositions permettant **de planter, désimperméabiliser, renaturer partout où cela est possible**, tant en linéaire que dans des espaces surfaciques plus généreux, dans l'espace public par des interventions lourdes comme dans l'espace privé dans le cadre de projet de rénovation urbaine.

Ces dispositions sont déclinées suivant 5 grands thèmes :

- 1- La protection et la restauration de la biodiversité
- 2 – La valorisation du paysage, du patrimoine et de la biodiversité de la trame bleue
- 3 – L'aménagement d'une grande figure de renaturation
- 4 – La pérennisation et le développement des lieux d'agriculture urbaine
- 5 – La lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain.



Environnement

1. RENATURATION

• La protection et la restauration de la biodiversité : introduction

Cette OAP porte l'ambition de **maintenir et valoriser les espaces de biodiversité et les continuités écologiques au sein du territoire** d'Est Ensemble, en cohérence avec les enjeux de biodiversité de la Métropole du Grand Paris et au-delà de la Région Île-de-France.

La biodiversité s'entend dans ses composantes rares et patrimoniales, comme dans la flore et la faune communes des villes, participant à un écosystème urbain, qu'il faut s'attacher à rendre le plus équilibré possible.

Ainsi, il est recherché la protection des réservoirs de biodiversité ainsi que la mise en place de principes pour maintenir et qualifier les trames écologiques suivantes :

- **la trame verte**, pour protéger et renforcer le maillage des espaces terrestres fonctionnels pour la flore et la faune ;
- **la trame bleue** pour mettre en évidence l'eau dans la ville, assurer une meilleure infiltration diffuse des eaux, et valoriser dans le paysage l'hydrographie historique ;
- **la trame brune** pour retrouver des sols vivants, assurer la perméabilité des sols, gérer les déchets organiques;
- **la trame noire**, pour une limitation des effets de la lumière sur la faune lucifuge.

Ces objectifs de qualité de l'écosystème végétal et urbain s'inscrivent pleinement dans la **réduction des impacts du changement climatique**.

Les trames écologiques visent à freiner l'érosion de la biodiversité résultant de l'artificialisation et de la fragmentation des espaces, à mieux prendre en compte la végétation en place, les arbres dans les espaces publics et privés, la faune et la flore dans l'aménagement du territoire. Leur identification sur le territoire d'Est Ensemble vise à préserver et restaurer un réseau écologique constitué de noyaux de biodiversité et de zones relais qui accueillent les espèces. Les continuités servent prioritairement à assurer les déplacements des espèces qu'ils soient routiniers, de dispersion ou de migration. La partie « verte » correspond aux milieux à caractère naturel terrestre et la composante « bleue » fait référence au réseau aquatique et humide (canal, milieux humides, mares...).

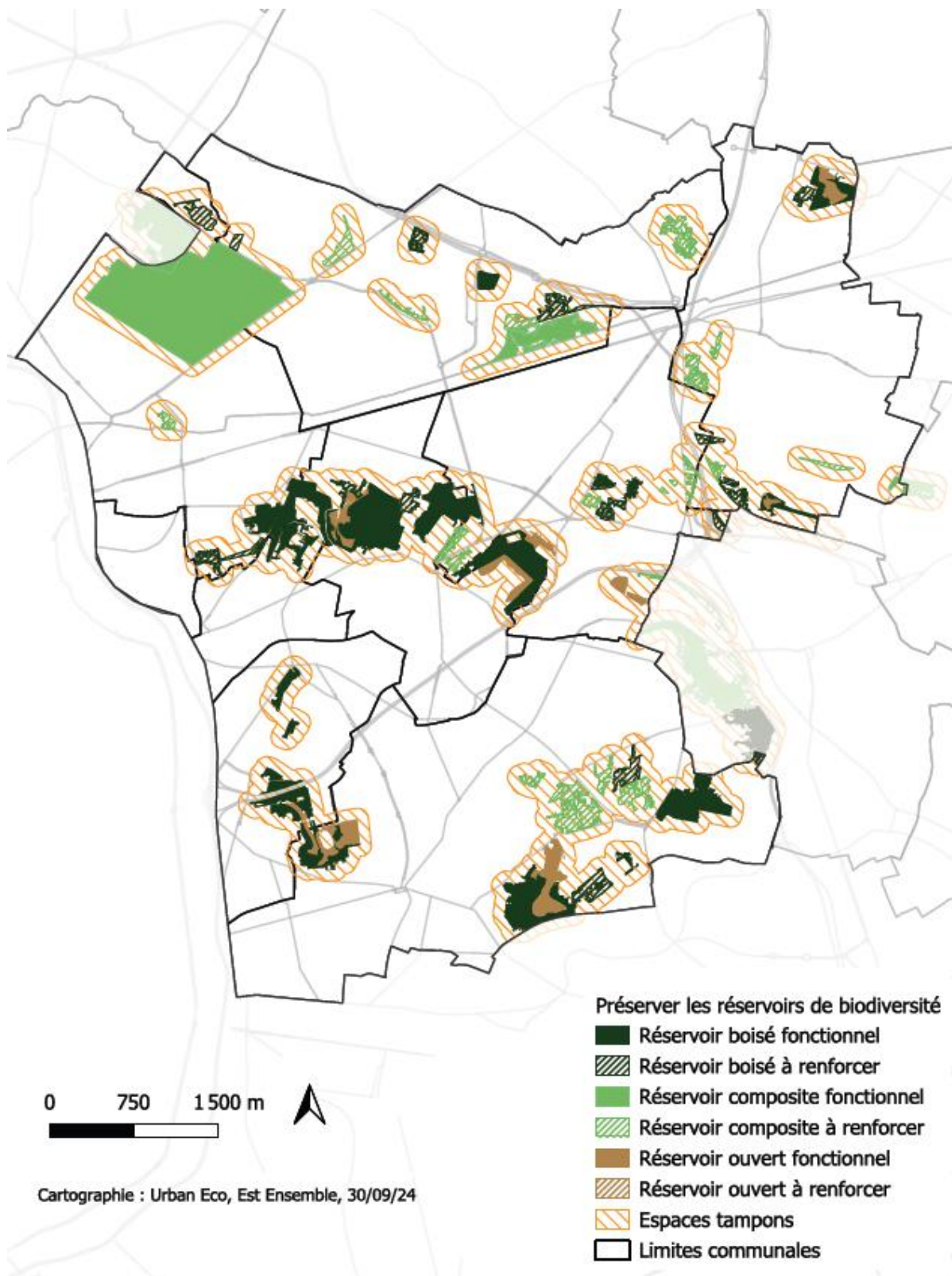
On distingue **2 types de réservoirs de biodiversité et des espaces dits relais** sur le territoire d'Est Ensemble :

- **Les réservoirs de biodiversité primaires**, de par leur composition avec des habitats écologiques assez structurés et leur surface importante, ils offrent aux espèces la possibilité d'assouvir leurs besoins fonctionnels : giter, se nourrir et se reproduire. Cela à toutes les phases de leur développement et pour la grande majorité des espèces présentes sur le territoire. Ces noyaux demandent à être préservés dans leur surface et leur qualité végétale.
- **Les réservoirs de biodiversité secondaires**, qui proposent une capacité fonctionnelle plus réduite et ne permettent pas aux espèces les plus exigeantes, forestières ou des milieux semi-ouverts/ouverts, de réaliser la totalité de leur cycle biologique ou de développement. La plupart de ces espaces demande une plus forte qualification écologique de leurs habitats en augmentant leur surface et en qualifiant leur végétalisation. Ces espaces doivent être autant que possible des espaces d'accueil qualitatifs pour la faune urbaine et pour rendre un certain nombre des services écosystémiques.
- **Les espaces relais**, ils sont de surface et de typicité limitées, assurant quasiment uniquement l'accueil temporaire de la petite faune urbaine. Ils jouent pourtant un rôle majeur dans les continuités en « pas japonais » du territoire, afin de permettre aux espèces de rejoindre des habitats plus vastes et plus fonctionnels. Ils sont nombreux, hétérogènes, et dispersés sur le territoire. Il s'agit surtout des espaces verts des grands ensembles, des jardins du tissu pavillonnaire, des abords d'infrastructures routières... qui supposent des modalités de maintien du végétal et une diversification des strates de végétation. Une attention spécifique à la qualité des sols, leur piétinement et tassement voire leur artificialisation est aussi attendue.

Environnement

1. RENATURATION

- La protection et la restauration de la biodiversité : préserver les réservoirs de biodiversité



Environnement

1. RENATURATION

• La protection et la restauration de la biodiversité : préserver les réservoirs de biodiversité

L'ensemble des réservoirs de biodiversité identifiés dans les cartes, bénéficieront d'une protection forte visant leur préservation ou leur amélioration au regard de leurs enjeux écologiques ; d'où la déclinaison en « réservoirs de biodiversité à renforcer » ou « réservoir de biodiversité à préserver ».

Orientations concernant les réservoirs de biodiversité :

- **Réservoirs de biodiversité fonctionnel** : Il s'agit des espaces les mieux conservés ou présentant le plus fort potentiel écologique. Il est attendu une sanctuarisation des parties végétalisées, des arbres et des écosystèmes vivants. Une attention spécifique sera portée sur les milieux humides, le maintien ou le développement de sols fonctionnels, une réduction des espaces imperméabilisés et, en cas d'artificialisation, la mise en place d'une compensation *in situ*, la plantation uniquement d'espèces locales adaptées au contexte pédoclimatique et au changement climatique, une suppression des éclairages ou une très forte limitation en durée, intensité et température ($\leq 3\,000\text{ K}$ et avec des couleurs chaudes).
- **Réservoirs de biodiversité à renforcer** : Il s'agit des espaces moins bien composés et conservés, avec une part artificialisée assez importante et donc une capacité plus réduite d'accueil de la biodiversité locale. Il est attendu de proposer des moyens de qualification des plantations existantes, voire la création de nouveaux milieux naturels adaptés au contexte local avec un travail spécifique sur les sols et la trame noire.
- **Distinction selon les typologies d'habitats** :
 - o Dans les réservoirs boisés, le caractère arboré devra être préservé autant que possible, voire tendre vers la constitution d'habitats forestiers ;
 - o Dans les réservoirs ouverts, les friches et prairies seront majoritairement maintenues avec une gestion adaptée.
 - o Dans les réservoirs composites, la diversité d'habitats écologiques est à favoriser.

Dans le cas d'un projet venant modifier ces milieux, celui-ci devra limiter son impact en choisissant ses conditions d'implantation en fonction des enjeux écologiques identifiés. Dans le cas d'incidences négatives notables sur les réservoirs de biodiversité (destruction ou altération des milieux naturels présents) des mesures compensatoires (a minima équivalentes à l'existant) devront être trouvées sur le site ou à proximité immédiate de celui-ci en fonction de la perte de la fonctionnalité comme par exemple :

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

Autour des réservoirs de biodiversité, un tampon défini comme à protéger dans lequel le caractère progressif des aménagements est recherché, pour réduire l'effet des impacts anthropiques sur la flore et la faune et pour ne pas entraver la circulation de la faune. Un passage d'un milieu à dominante naturelle à un autre plus aménagé (du parc à l'îlot, par exemple) doit être proposé afin de favoriser le respect du réservoir de biodiversité et de faciliter la dispersion des espèces. Les projets et aménagements doivent y faire preuve d'une exigence renforcée en matière de préservation et développement de la nature.

Orientations concernant les espaces tampons :

- Une attention à la préservation des espaces végétalisés et à la désimperméabilisation des sols autant que possible,
- La végétalisation des reculs des bâtis par rapport à l'alignement sur rue, lorsqu'ils existent ou sont prévus dans les projets,
- Mise en place de clôtures permettant le passage de la petite faune ;
- Aires de stationnement végétalisées et perméables ;
- Maintien des failles et création de niches et abris pour la faune dans le bâti.
- Le renforcement quantitatif et qualitatif des actions de micro-végétalisation et de végétalisation du bâti (plantes grimpantes, terrasse végétalisée...) ;
- La réduction des coupures que représentent les principales voies aux abords des réservoirs, avec notamment la réduction de la place de la voiture (circulation et stationnement) et des aménagements visant à limiter les risques de collisions entre les véhicules et la faune : régulation de la vitesse, signalétique, aménagement de poches végétales « refuges » aux abords des traversées sensibles....

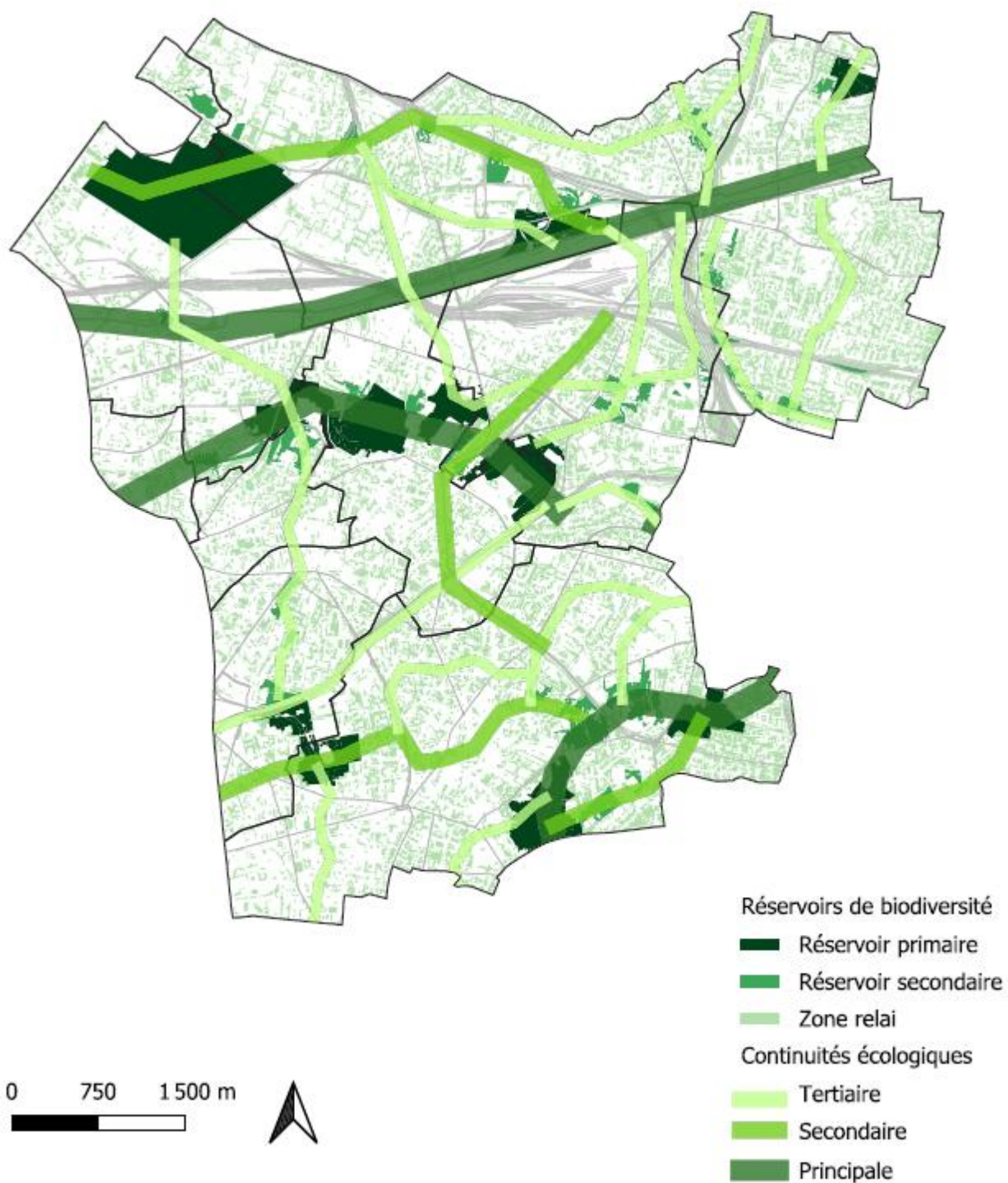
Les futures opérations d'aménagement qui s'appuieront sur un réservoir de biodiversité et notamment au sein des espaces tampons identifiés devront :

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

Environnement

1. RENATURATION

- La protection et la restauration de la biodiversité : renforcer les continuités écologiques



Cartographie : Urban Eco, Est Ensemble, 30/09/2024

Environnement

1. RENATURATION

- **La protection et la restauration de la biodiversité : renforcer les continuités écologiques**

Les continuités écologiques identifiées doivent être maintenues et restaurées. Elles s'appuient sur les réservoirs, sources de biodiversité, et sur les espaces relais nombreux dans les interstices du tissu urbain des communes d'Est Ensemble. Ces continuités sont fragiles et le plus souvent discontinues à cause de fortes coupures comme les autoroutes (A3 et A86), les routes départementales, les voies ferrées, les tissus urbains très denses et peu perméables pour la circulation de la petite faune. Il a été distingué 3 niveaux de continuités :

- **Les continuités écologiques principales**, qui sont des axes efficaces et qualitatifs sur la très grande majorité du tracé et connaissant ces dernières années des aménagements favorables par des plantations et la restauration d'espaces imperméables. Il s'agit du canal de l'Ourcq, d'une partie du parc des hauteurs entre les noyaux sur les villes de Bagnolet, Haut-Montreuil, Rosny-sous-Bois et le bas Montreuil jusqu'à Vincennes ;
- **Les continuités écologiques secondaires** à travers le nord du territoire et une partie des liens avec Paris, ainsi que le long des infrastructures viaires et ferrées ;
- **Les continuités écologiques tertiaires** pour les continuités de proximité souvent seulement en pas japonais, pas suffisamment soutenues par des plantations de jardins et d'espaces publics comme des alignements coplantés ou continus.

Orientations :

- Le maintien et le renforcement des connexions entre les réservoirs de biodiversité en préservant les cœurs d'îlots, les espaces verts d'accompagnement des infrastructures, les espaces verts, les pieds d'immeuble ;
- Lors de toutes nouvelles opérations d'aménagement prenant place dans le faisceau d'une continuité écologique, la préservation des éléments relais. En cas d'incompatibilité avec l'opération d'aménagement prévue, ils pourront être reconstitués ou réaménagés avec au moins une qualité équivalente au sein de l'opération.
- Pour toute requalification d'un espace public inscrit dans une continuité écologique, l'augmentation de la part des espaces végétalisés et arborés de 10 % au moins par rapport à l'existant, avec une végétation diversifiée et étagée répondant aux besoins d'une pluralité espèces faunistiques et floristiques ;
- Aux abords des infrastructures routières, autoroutières et ferroviaires :
 - o L'évitement de la suppression des espaces végétalisés présents et en assurer une gestion frugale et écologique préservant les cycles naturels de décomposition ; l'ensemble des espaces d'accompagnement (bande enherbée, talus, etc.) sera préservé.
 - o L'identification, la préservation et le complément des alignements d'arbres en évitant les plantations d'une même espèce et en privilégiant des fosses continues.
- Dans tous les cimetières, la priorité est à la renaturation de tous les espaces libres, en tenant compte des enjeux patrimoniaux et paysagers ;
- De manière générale, dans le faisceau des continuités écologiques ou à proximité, il s'agit de privilégier :
 - o La mise en œuvre d'aménagements écologiques tels que : la création d'espaces de pleine terre, la création de nouveaux espaces verts ou d'espaces végétalisés (toitures, murs, accompagnement de voirie, etc.), la mise en lien de mares, l'aménagement d'équipements d'accueil pour la faune, etc.
 - o Une approche économe des éclairages artificiels en préservant des plages horaires nocturnes sans lumière ;
 - o L'installation de clôtures laissant libre circulation à la faune, en intégrant des creux en ras du sol d'une largeur d'au moins 10 cm, des barreaudages lâches, des haies simples...
 - o Des solutions pour améliorer les sols en place plutôt que d'effectuer des apports de terre végétale extérieure. Cela peut se faire par des solutions de semis direct, d'apport de matière organique, par la plantation d'arbres... il s'agit de considérer le sol comme puits carbone et puits de biodiversité.

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

Environnement

1. RENATURATION

• La protection et la restauration de la biodiversité : améliorer les conditions de plantation

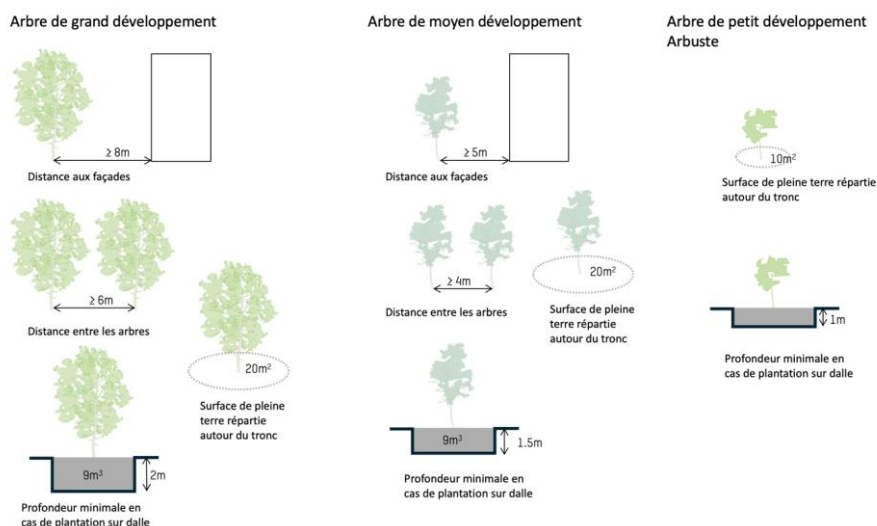
L'aménagement végétal des espaces non bâtis est privilégié, en visant le principe du « bon végétal au bon endroit » qui permet d'éviter les tailles blessantes, de permettre la floraison et la fructification, de contribuer à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain et d'optimiser les services écosystémiques que peuvent rendre les végétaux.

Orientations :

- Pour tout aménagement végétal, de respecter la cohérence avec les plantations existantes le cas échéant, tout en choisissant des espèces adaptées au contexte pédoclimatique (ombre, lumière, humidité, sécheresse, profondeur des sols...), en diversifiant les strates et les modes de végétalisation.
- De compenser l'abattage des arbres à petit développement en s'appuyant sur le principe de compensation décliné au règlement pour les arbres à grand et moyen développement ;
- D'intégrer les enjeux de protection des arbres en présence lors des phases chantiers et sensibiliser les aménageurs sur leur valeur, afin de favoriser la préservation du végétal ;
- Lorsque l'espace disponible le permet :
 - Privilégier la plantation d'arbres de grand développement, et ce dans les meilleures conditions de plantation possibles afin de garantir leur pérennité, notamment vis-à-vis des projets d'aménagements et de construction projetés à proximité.
 - Favoriser des aménagements paysagers utilisant les quatre strates de la végétation : herbacée, buissonnante, arbustive et arborée. Ces différentes strates correspondent à des hauteurs de végétation différentes, qui permettent de garantir une diversité de milieux naturels et l'accueil d'une richesse de biodiversité.
- Pour tout projet de plantation, soumis aux obligations du règlement, de respecter les modalités suivantes, dans le respect du rapport de compatibilité :

	Arbre à grand développement (> 15m)	Arbre à moyen développement (8 à 15m)	Arbre à petit développement ou arbuste (< 8m)
Surface de pleine terre répartie autour du tronc	20 m ²	20 m ²	10 m ²
Distance minimale entre les arbres	6 mètres	4 mètres	—
Distance minimale avec les façades des constructions	8 mètres	5 mètres	—
Profondeur minimale de terre végétale nécessaire en cas de plantations sur dalle	2 mètres dans une fosse de 9m ³	1,5 mètres dans une fosse de 9 m ³	1 mètre

En cas d'impossibilité technique liée à la découverte de réseaux existants entraînant des autorisations modificatives, il pourra être dérogé sur les critères de distances requises à l'OAP



Environnement

1. RENATURATION

- **La protection et la restauration de la biodiversité : les Zones Préférentielles de renaturation**

Ce volet de l'OAP est défini conformément aux articles L.163-1 du Code de l'environnement et R.151-7 du Code de l'urbanisme. La carte identifie, de manière non exhaustive, des sites pouvant accueillir des mesures de compensation des atteintes à la biodiversité. Il s'agit de Zones Préférentielles de Renaturation (ZPR), propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation. Ces mesures doivent permettre de contribuer à la fonctionnalité écologique du territoire d'Est Ensemble, en cohérence avec le Schéma de Trame Verte et Bleue.

ORIENTATIONS

- Mener préférentiellement localement les actions de compensation lorsque qu'un projet sur le territoire d'Est Ensemble affecte la biodiversité, conformément à l'article L.163-1 du Code de l'Environnement. Ces actions doivent s'appuyer prioritairement sur la cartographie qui recense les Zones Préférentielles de Renaturation sur le territoire d'Est Ensemble;
- Assurer la compatibilité des enjeux : les actions de compensation devront être étudiées finement pour correspondre aux enjeux de biodiversité – faune & flore – cohérents avec chacune des zones identifiées et leur situation dans la Trame Verte et Bleue d'Est Ensemble ;
- Prendre en compte les enjeux d'amélioration de la carence en espaces verts ouverts au public et s'inscrire dans le cadre des projets portés par les collectivités : par exemple, ne pas systématiquement entraver la fréquentation par le public des zones préférentielles de renaturation identifiées, ni le développement d'aménagements sportifs et de loisirs de mise en valeur de ces espaces.

Environnement

1. RENATURATION

- La protection et la restauration de la biodiversité : les Zones Préférentielles de renaturation



 Zone préférentielle de renaturation

 Espaces verts

 Canal de l'Ourcq

Environnement

1. RENATURATION

- **La protection et la restauration de la biodiversité : protéger la trame brune**

La trame brune est à protéger durablement pour son rôle dans la mise en œuvre de la transition écologique.

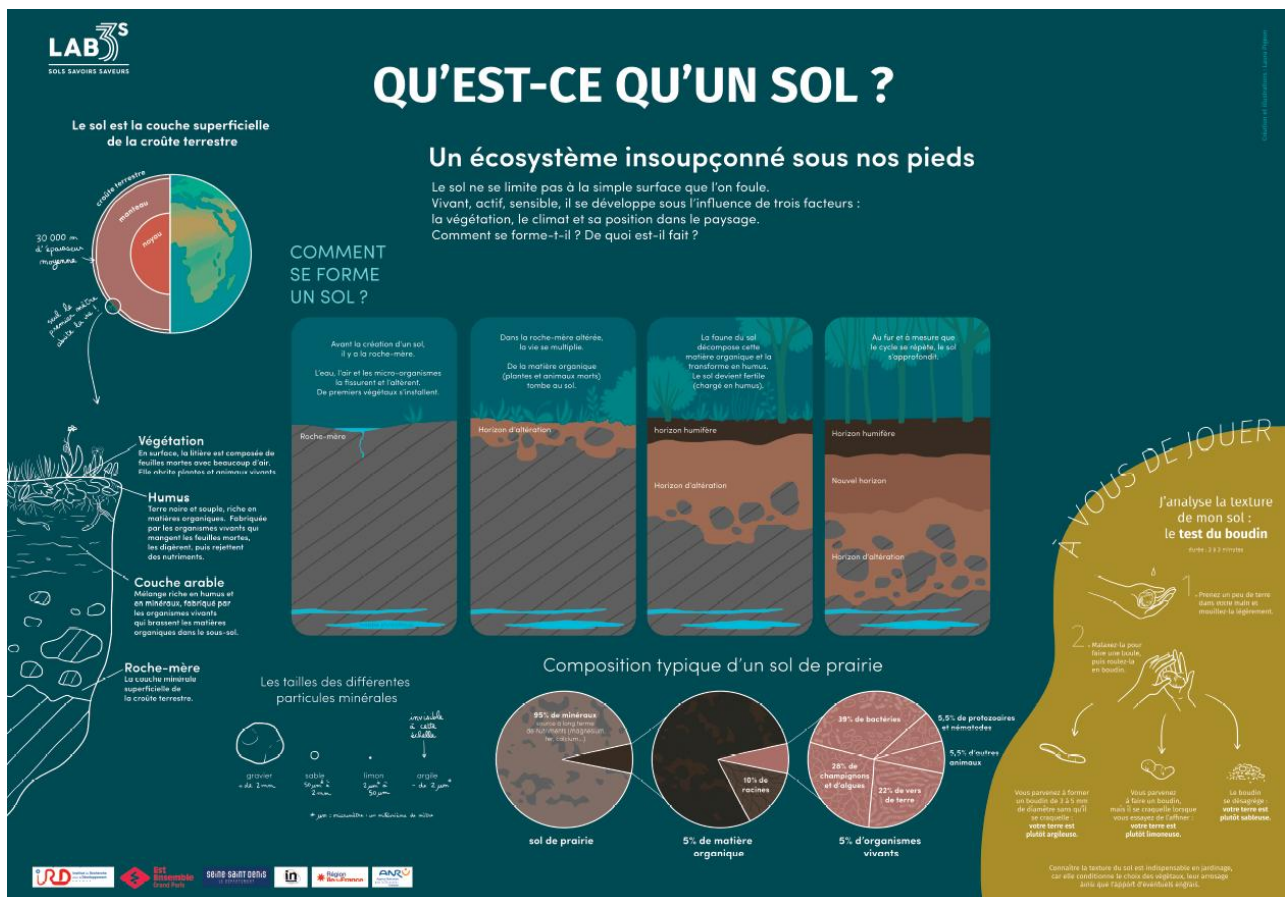
Cette trame traite des sols, ensemble tridimensionnel des éléments biotiques et abiotiques, permettant d'assurer les fonctions et continuités écologiques nécessaires aux organismes réalisant tout ou partie de leur cycle de vie en souterrain.

Le sol est considéré avec ses 2 horizons complémentaires et différents qui jouent un rôle majeur dans le fonctionnement du cycle de l'eau, dans la pédogénèse et l'organisation de la vie souterraine : une couche vivante de surface et une couche plus profonde de structure.

Dans une épaisseur faible souvent de moins d'1 m de profondeur et dans seulement quelques m³, plusieurs milliers d'espèces animales, et plusieurs dizaines à centaines de milliers d'espèces bactériennes et de champignons cohabitent contribuant notamment à la présence de nutriments dans le sol et donc à la croissance et la bonne santé des végétaux ou permettent parfois de dégrader certains polluants. Un sol non imperméabilisé participe également de la gestion des eaux de pluie et réduit le phénomène urbain d'îlot de chaleur.

Orientations :

- De développer la continuité des sols non minéralisés et améliorer leur intégrité physique, chimique et biologique, notamment dans le cadre des aménagements de voiries et des opérations d'aménagement ;
- Privilégier lorsque possible la dissociation du bâti par rapport aux fondations (pilotis) par « vide sanitaire » dans les constructions, afin d'assurer une continuité des sols vivants.
- Limiter autant que possible les volumes de terres excavées ;
- Garantir le recyclage des sols après amendement en cas d'excavation, si possible en les maintenant sur le site de projet ;
- Saisir l'opportunité des projets dans les secteurs concernés (voir carte) pour confirmer et traiter le cas échéant les pollutions des sols
- Privilégier les techniques de dépollution des sols in situ autant que possible en fonction des contextes de projets.



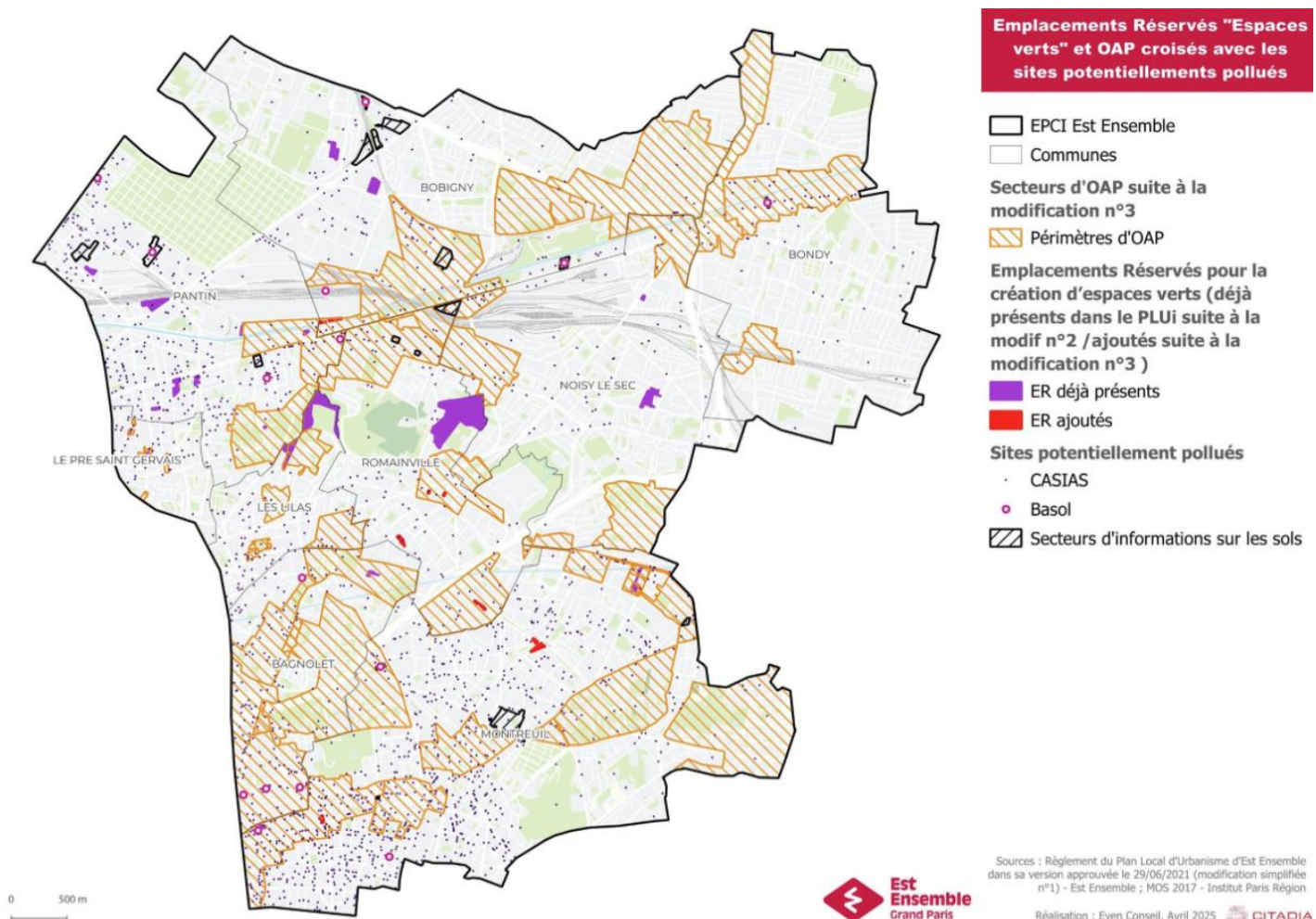
Crédits : Lab3S

Environnement

1. RENATURATION

- La protection et la restauration de la biodiversité : protéger la trame brune

La trame brune est à protéger durablement pour son rôle dans la mise en œuvre de la transition écologique.



Environnement

1. RENATURATION

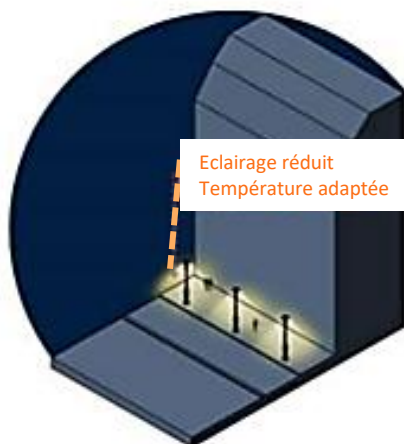
- **La protection et la restauration de la biodiversité : protéger la trame noire**

L'objectif porte sur la constitution d'une trame noire, en complément des trames verte, bleue et brune, en cohérence avec l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif aux nuisances lumineuses à maîtriser pour la protection de la biodiversité nocturne.

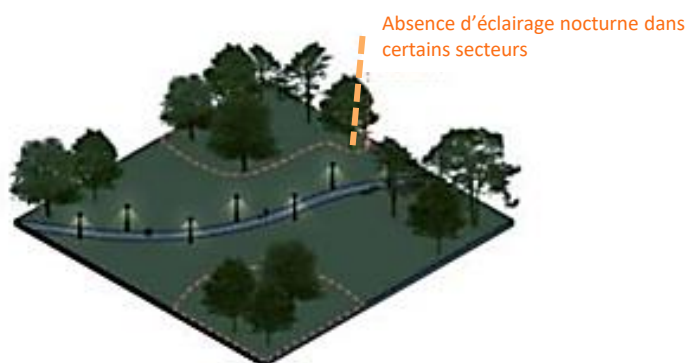
Les éclairages des villes, notamment les lampadaires publics, les enseignes lumineuses, et les halos de lumière des bâtiments sur tout le territoire, engendrent l'absence de nuit dans la plupart du territoire, ce qui peut perturber la faune locale. En effet, l'éclairage perturbe le repos des espèces diurnes ainsi que l'activité de nombreuses espèces nocturnes, par la destruction massive d'insectes attirés par les éclairages, la perturbation des rythmes et des migrations, la réduction du succès reproductif ainsi que la diminution des ressources alimentaires plus limitées des oiseaux.

Orientations :

- Adapter la présence d'éclairage artificiel nocturne pour limiter ses impacts sur la biodiversité et réaliser des économies d'énergie, sans entraver la sécurité ni le confort des activités humaines :
 - Dans les réservoirs de biodiversité et dans les espaces tampons autour de ces derniers, aménager autant que possible des zones « noires » sans éclairage ;
 - Dans le faisceau des continuités écologiques, privilégier autant que possible des éclairages restreints avec des dispositifs d'éclairage uniquement vers le bas pour le sol, possiblement avec un détecteur de présence et des teintes ajustées ;
 - Dans l'ensemble du territoire, adapter les intensités d'éclairage « au plus juste » en fonction des usagers (cycliste, automobiliste, piéton...).
- Privilégier autant que possible les teintes lumineuses jaune à orangée et éviter les lumières blanches. Les longueurs d'ondes nocives, notamment le bleu sont à éviter. Les lumières de couleur orange apparaissent moins néfastes tant pour la biodiversité nocturne que pour l'espèce humaine, en l'état des connaissances actuelles ; elles sont à privilégier.



Réduire et adapter la durée, l'intensité et la température de l'éclairage nocturne

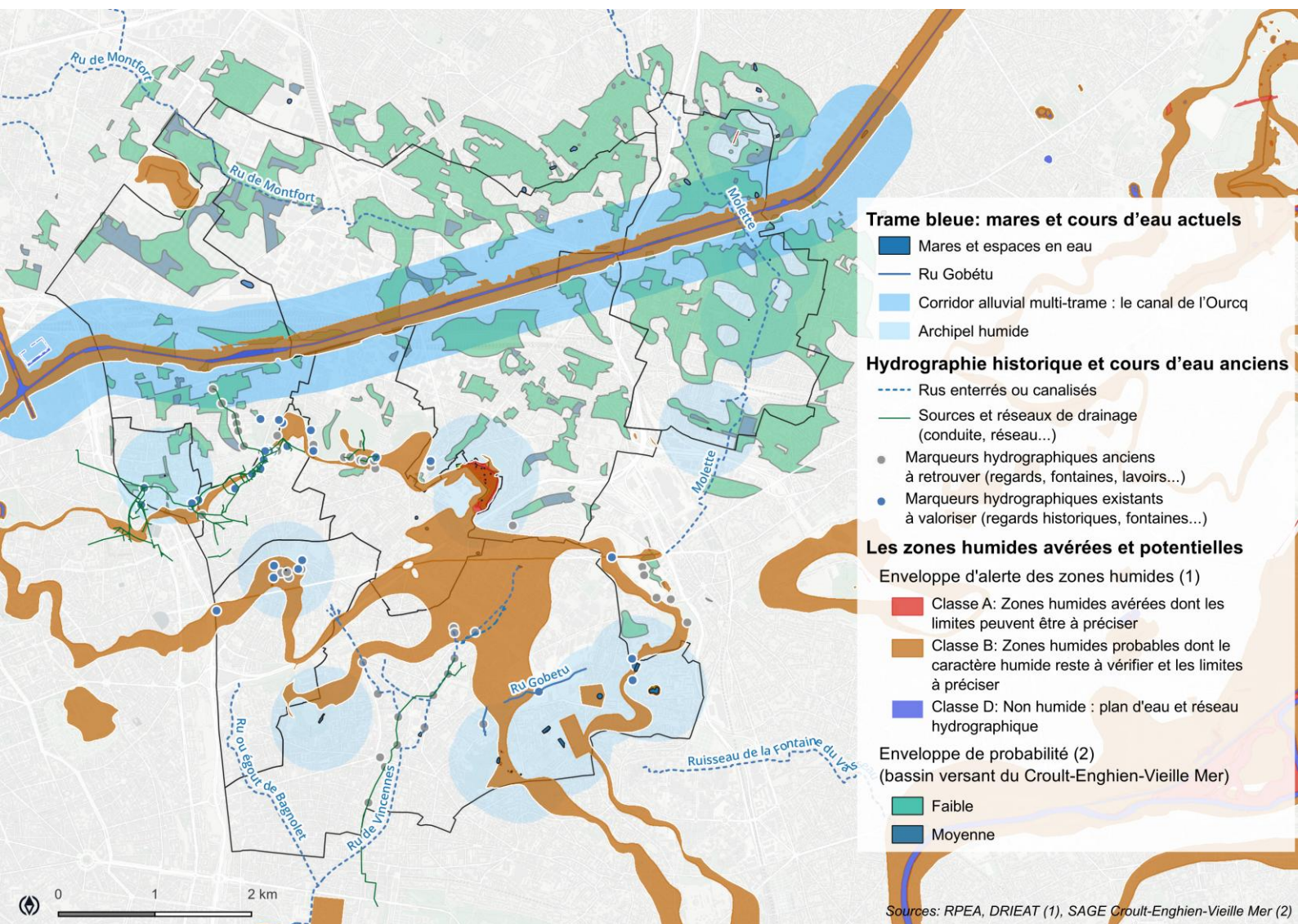


Préserver des secteurs et des espaces noirs

Environnement

1. RENATURATION

- La valorisation du paysage, du patrimoine et de la biodiversité de l'eau et de la trame bleue



Environnement

1. RENATURATION

- La valorisation du paysage, du patrimoine et de la biodiversité de l'eau et de la trame bleue

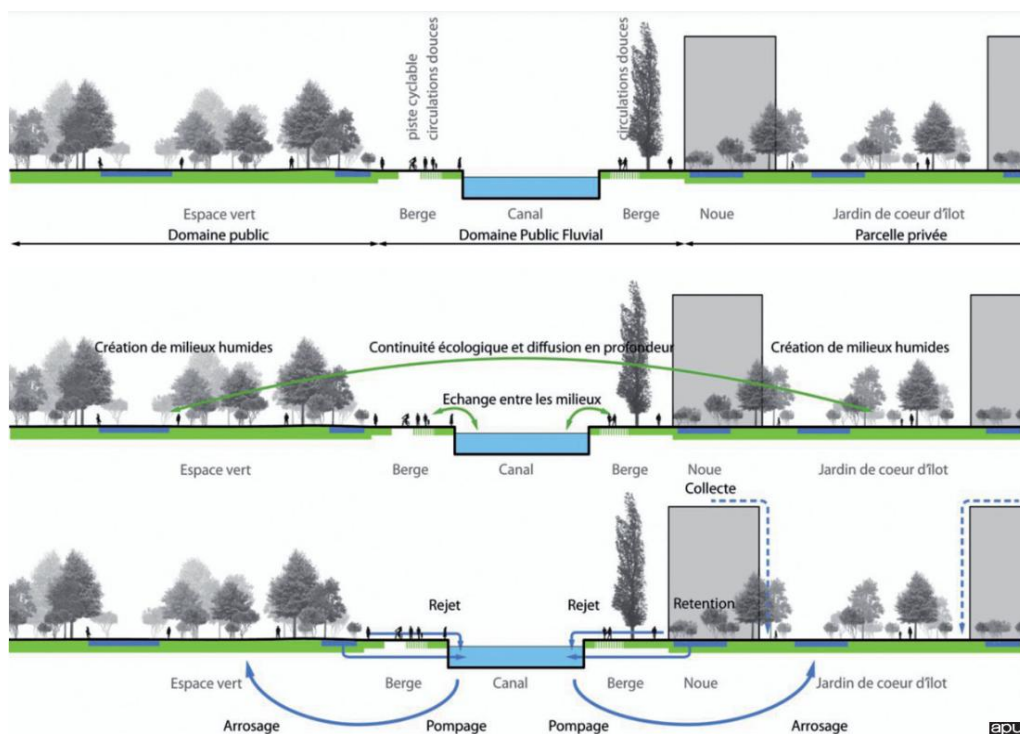
La Trame Bleue et l'eau doivent être valorisées dans leurs dimensions paysagère, patrimoniale et pour leurs fonctions écologiques en particulier vis-à-vis de la biodiversité associée et des enjeux de gestion diffuse des eaux pluviales. La trame bleue est constituée des eaux courantes et stagnantes. Elle se caractérise par des milieux aquatiques, les berges des cours d'eaux et des milieux humides terrestres. Elle fonctionne en symbiose et complémentarité avec les trames vertes et brunes en particulier.

Le territoire de Seine Saint Denis regorge d'un riche tissu hydrographique, néanmoins, les rus, zones humides et marécages ont progressivement été effacés des paysages au profit d'une urbanisation galopante. Ainsi, l'eau est peu visible sur le territoire d'Est Ensemble, à l'exception du canal de l'Ourcq et de quelques mares et plans d'eau dans les parcs, dont certains sont bien connus et d'autres plus confidentiels. Les ruisseaux et rus historiques ont tous disparus, busés ou détournés.

L'écoulement des eaux de pluies est alors majoritairement renvoyée au réseau d'assainissement dans une vision tout-tuyau et la présence de l'eau enfouie ou canalisée. Cette vision n'est aujourd'hui plus envisageable et les noues humides et ouvrages hydrauliques de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert se développent progressivement en tant qu'alternatives plus sobres et écologiques, et peuvent conserver une fraîcheur dans le sol ou par leur végétation. A ce titre, ils peuvent également jouer un rôle dans la trame bleue.

Orientations :

- **La poursuite de la renaturation du Canal de l'Ourcq** qui constitue un axe primaire de la trame écologique, pour les espèces des milieux aquatiques et humides mais aussi plus largement.
 - o Elargir et renaturer les berges, pour épaissir et renforcer le corridor écologique du canal, et améliorer ses connexions à la trame verte et bleue du territoire. La renaturation des berges doit permettre notamment :
 - l'accueil d'une végétation dense et diversifiée support de biodiversité,
 - le développement d'un système de noues végétalisées, connecté aux sentes et jardins, qui retient l'eau avant renvoi au canal,
 - le renouvellement et le développement de l'alignement d'arbres fastigiés qui caractérise le paysage du canal.
 - o Développer les dispositifs d'accueil de la biodiversité au fil de l'Ourcq tel que les radeaux végétalisés et autres enrochements, zones refuges, ..., tout en veillant à conserver la navigabilité.
 - o Eviter les rejets polluants dans le canal de l'Ourcq
 - o Favoriser les connexions entre les grandes emprises végétales (privées et publiques) aux abords du Canal de l'Ourcq.

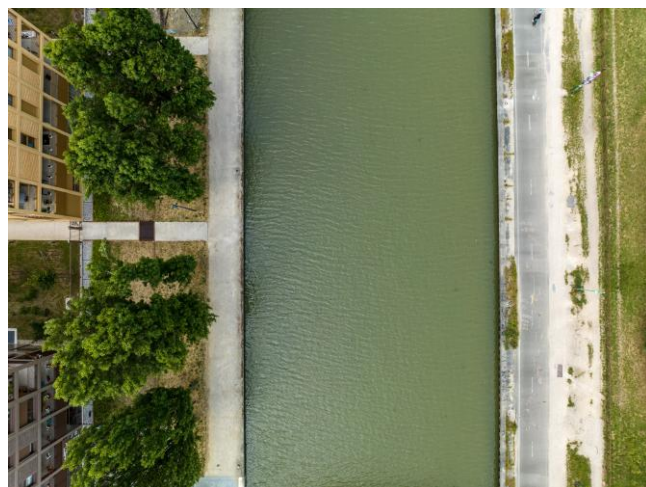
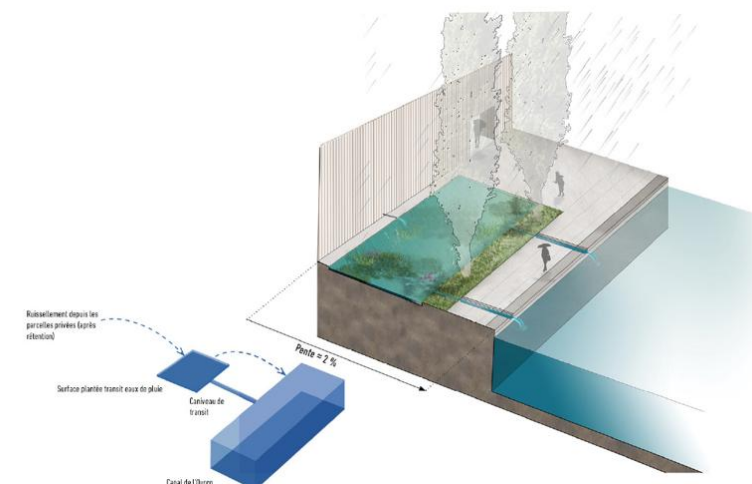


La trame Verte et Bleue comme élément de structuration des projets urbains - Apur, 2014
Valorisation du paysage hydraulique du Canal de l'Ourcq

Environnement

1. RENATURATION

- La valorisation du paysage, du patrimoine et de la biodiversité de l'eau et de la trame bleue



Exemple de projet de renaturation mené dans la ZAC Ecocité à Bobigny

Elargissement des berges de 7m à 15m, plantations basses dans une noue travaillée, et développement des capacités de rétention d'eau avant renvoi au Canal de l'Ourcq

Schéma Inuits
Photographies Est Ensemble ; Séquano F. Badaire et T. Guyenet

Exemple de radeaux végétalisés installés à Pantin

Dans le cadre d'un projet issu du budget participatif de 2021, des radeaux végétalisés ont été installés avec pour objectif de favoriser l'essor de la biodiversité au bord du canal de l'Ourcq et sous l'eau. A l'interface entre le milieu aquatique et les berges, ces îlots de verdure participent à valoriser le Paysage en venant renforcer la présence du végétal.

Photographie Est Ensemble



Environnement

1. RENATURATION

- **La valorisation du paysage, du patrimoine et de la biodiversité de l'eau et de la trame bleue**
- **La préservation des mares, cours d'eau affleurants (ru Gobétu), plans d'eau** identifiés et pour certains protégés au titre des Espaces Paysagers Protégés pour des motifs d'ordre écologique et de gestion de l'eau de pluie. A ce titre, il convient de :
 - Interdire les déblais/remblais, l'ennoiment et l'assèchement, sauf pour la gestion écologique,
 - Obliger un retrait de l'urbanisation par rapport aux berges d'un minimum de 6m notamment pour le ru de Gobétue.
 - Au sein des « espaces tampons » de la cartographie de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, prévoir dans les futurs aménagements la création d'autres mares, zones humides ou jardins de pluie dans les aménagements. Cette disposition ne concerne pas les projets de construction et installation liés à un transport collectif souterrain et les secteurs comportant un risque de dissolution du gypse ou lié à la présence de carrière.
- **La protection forte des zones humides** et le respect de mesures permettant d'assurer leur fonctionnalité :
- La cartographie de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation localise les zones humides avérées et potentielles présentes sur le territoire. En cas de projet dans les secteurs ainsi délimités, il s'agit d'une part de vérifier la véracité du caractère humide de la zone dans le respect des méthodes légales, et d'en détailler les limites. Les zones humides avérées devront prioritairement être protégées via des mesures d'évitement des impacts sur les fonctionnalités de ces zones. En dernier recours, en cas d'impacts potentiels et maîtrisés, des mesures de réduction devront être mises en œuvre pour assurer la fonctionnalité écologique et hydraulique de ces milieux fragiles et rares.
 - Les mesures de protection des zones humides concernent :
 - ✓ L'interdiction des dépôts de matériaux, du remblaiement et des déblaiements, ainsi que l'ennoiment et l'assèchement.
 - ✓ La restauration des mares en cours de comblement,
 - ✓ L'évitement de l'amendement des pelouses et prairies concernées (apport de matière dans le sol pour le rendre plus productif),
 - ✓ Le renforcement des fonctions hydrologiques des zones humides, notamment pour la gestion des eaux pluviales des projets d'aménagement et de constructions avoisinants. Les eaux dirigées vers les zones humides devront préalablement transiter par des aménagements maîtrisant les transferts de contaminants et de polluants.
- **La mise en valeur du réseau hydrographique historique :**
 - **Valoriser dans le paysage des espaces publics, les rus historiques enterrés**, via des travaux de plantation et signalétique en surface, dans le faisceau de ce patrimoine de la trame bleue afin de faire connaître son existence au grand public ;
 - **Poursuivre en particulier les travaux de mise en valeur et résurgence de tout ou partie du ru de Gobétu à Montreuil ;**
 - **Rechercher dans la mesure du possible l'évitement de toute construction en surface sur l'emprise des cours d'eau historique enterrés**, s'ils s'avèrent localisables et respecter un retrait de l'urbanisation par rapport aux berges d'un minimum de 6m.
- **La récréation d'un lien avec l'eau pour favoriser le bien-être en ville et assumer le passage de l'eau à ciel ouvert** dans la conception de la ville. A ce titre, il convient de :
 - **Limiter l'imperméabilisation et redonner place à l'eau**, en permettant à cette ressource de réinvestir le territoire qui est naturellement le sien. Différents types d'aménagement doivent ainsi être mis en œuvre : désimperméabilisation des sols en développant des espaces verts, des carrés de plantation ou encore des noues afin de multiplier les surfaces perméables et végétalisées et de donner davantage de possibilité à l'eau de pluie de s'infiltrer, aux plantes de se développer et ainsi apporter de nombreux bénéfices écosystémiques.
 - **Concevoir des ouvrages de gestion des eaux pluviales favorables aux ralentissements des écoulements, créer des cheminements d'eau, stocker de façon temporaire et infiltrer les eaux pluviales** dans le cadre des projets. L'enjeu est de penser les usages urbains à partir de la place que l'on donne à l'eau dans la ville. Un jardin de pluie ou un espace public inondable sont des espaces multifonctionnels servant à la fois à la gestion des eaux pluviales et aux usages urbains, ils restent avant tout des espaces disponibles, ouverts au public, leur caractère inondable n'est que temporaire.
 - **Intégrer pleinement au paysage urbain et architectural les aménagements de gestion des eaux** afin qu'ils deviennent des éléments structurants de l'espace public. Les différents aménagements participant ainsi à la gestion des eaux pluviales devront être identifiables afin de rendre visible l'eau en ville.

Environnement

1. RENATURATION

- L'aménagement d'une grande figure de renaturation

Cartographie de la grande figure de renaturation 2050 à Est Ensemble
(données présentées à titre indicatif et d'illustration, non opposables)



Environnement

1. RENATURATION

• L'aménagement d'une grande figure de renaturation

La démarche Actions renaturation répond à l'ambition d'améliorer le cadre de vie des habitants et des habitants du territoire, en augmentant l'offre d'espaces verts accessibles mais également en luttant contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain particulièrement prononcé à Est Ensemble en raison de la densité urbaine.

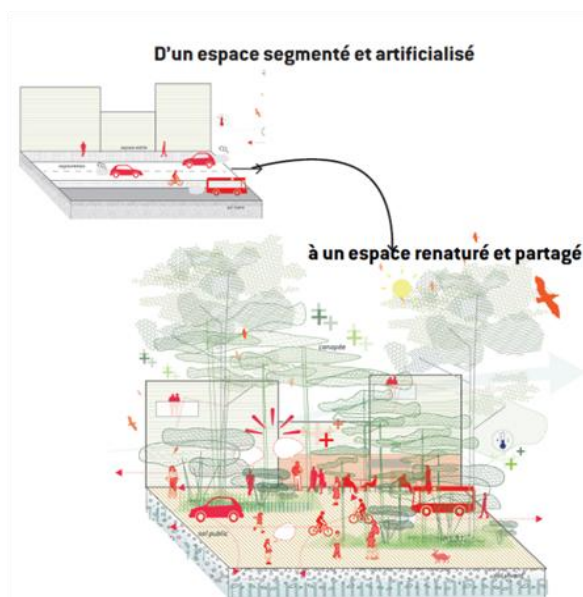
Pour ce faire, il s'agit de **désimperméabiliser, planter et renaturer les secteurs propices** à des travaux et réaménagements d'espaces publics et privés, en parallèle des projets de développement résidentiel et de requalification des zones d'activités, et en particulier en cohérence avec les orientations de la Grande figure de renaturation d'Est Ensemble.

L'ambition pour 2050 est de tendre vers 3 grands objectifs :

- **Assurer la préservation à long terme d'espaces verts**, notamment privés, qui constituent des zones refuges pour la biodiversité et participent à la lutte contre l'îlot de chaleur urbain,
- **Augmenter les espaces verts accessibles** au public, et notamment ceux supérieurs à 1ha pour les habitants et la biodiversité,
- **Augmenter les linéaires renaturés**, pour résorber les coupures dans la trame verte et favoriser les parcours fraîcheurs.

Orientations :

- **Mettre en œuvre le projet du Grand Chemin, qui consiste en un "parc linéaire" de 55 km à l'horizon 2030**, dont 36 km sur les 9 communes du territoire d'Est Ensemble, reliant des réservoirs de biodiversité, parcs, squares et prenant appui sur le réseau viaire. Il s'agit par ce projet de :
 - Créer une promenade dans un cadre apaisé *via* un aménagement qui privilégie les mobilités douces (cycles, piétons, rollers...) Le Grand Chemin est en effet conçu, autant que possible, comme une continuité d'aires piétonnes ou partagées où les véhicules restent tolérés (avec des vitesses réduites) et la place accordée au stationnement fortement réduite.
 - Augmenter la présence du végétal dans le tissu urbain des villes, de favoriser l'accueil de la faune et l'adoption d'essences locales et diversifiées, et plus largement consolider les continuités écologiques existantes. La diversification des strates écologiques sera privilégiée pour les plantations le long du tracé du Grand Chemin.
 - Permettre la désimperméabilisation totale ou partielle des sols et la restauration de la trame brune tout le long du parcours du Grand Chemin et inciter à une gestion de l'eau à ciel ouvert.
 - Valoriser le paysage d'Est Ensemble en renforçant les liens entre les territoires du Faubourg, de la Plaine de l'Ourcq et du Parc des Hauteurs, et en assurant la mise en valeur des vues depuis les hauteurs sur le plateau vers les points bas notamment la Plaine de l'Ourcq.



Environnement

1. RENATURATION

• L'aménagement d'une grande figure de renaturation

Orientations :

• Réaliser les projets d'espaces verts structurants planifiés à court, moyen et long termes :

○ Armature verte et parc de la ZAC Ecoquartier à Pantin :

Le projet d'Écoquartier gare de Pantin, conçu comme le trait d'union entre le quartier des Quatre-Chemins au Nord et la partie Sud de la ville, prévoit de transformer plus de 20ha d'espace ferroviaire, en un quartier mixte et vivant. Dans ce contexte, il s'agit d'**aménager une armature verte d'au moins 6ha**, et ainsi de constituer un nouveau réservoir de biodiversité en connexion avec les voies ferrées et le cimetière parisien de Pantin, qui participe à la qualité paysagère du quartier en développement et à la gestion des eaux pluviales, comme à l'atténuation du phénomène de surchauffe urbaine.

Cette armature verte devra s'appuyer sur :

- **Un parc urbain central** : création d'un espace vert d'un seul tenant d'environ 4 ha dont 2,3 ha de parc clôturé en cœur de quartier;
- **Des ramifications vertes** qui participeront au renforcement de la trame verte et à la restauration de la faune-flore dans le quartier, et serviront de support pour les mobilités douces et de parcours fraîcheur.

○ Parc des Deux rives, secteur Gallieni – Canal à Bondy :

Dans le cadre du projet urbain du secteur Gallieni-Canal à Bondy, il s'agit de **poursuivre le développement des espaces verts et la multiplication des traversées paysagères nord-sud soignées et bien dimensionnées** pour améliorer l'accessibilité au canal de l'Ourcq, et participer à la constitution du grand parc depuis La Villette à Paris jusqu'au parc de la Poudrerie à Sevran.

En particulier, il est attendu **la réalisation du projet du Parc des deux rives, d'une surface d'environ 1,4 ha**, de part et d'autre du Canal de l'Ourcq à Bondy, le long des berges et sur une partie de l'emprise de l'ancien hôpital Jean Verdier. Ce nouvel espace vert doit permettre d'épaissir les espaces de nature favorables pour la biodiversité liée au Canal par séquence et de répondre au besoin d'usages dans les espaces verts pour les habitants.

○ Couverture de l'échangeur de la Porte de Bagnolet :

Dans le secteur aride et imperméabilisé en creux de vallon de la Porte de Bagnolet, où 85% des sols sont imperméabilisés et où le phénomène d'îlot de chaleur est fort, il convient de **travailler une renaturation importante** en retrouvant le sens de la géographie.

Au croisement de deux séquences paysagères du Grand Chemin et de la ceinture verte parisienne, il s'agit d'**améliorer la connectivité entre les espaces verts du Parc des Guilands / Square Schnarbach à Bagnolet au Square Séverine / futur parc Python Duvernois à Paris** par une trame verte.

La végétalisation de l'ensemble du secteur doit être pensée dans un souci de réduction de l'îlot de chaleur urbain, d'amélioration de la qualité paysagère et d'amélioration de la continuité écologique.

○ « Planter d'abord » le long du prolongement du tramway T1 à Noisy-le-Sec, Romainville et Montreuil :

Le projet des abords du prolongement du tramway T1 offre une opportunité unique de construire une ville renaturée à travers un développement urbain qui pense les espaces libres comme des futurs espaces plantés et non comme des fonciers au potentiel constructible.

Il s'agira de « **planter d'abord** » pour créer et relier de nouveaux lieux de nature et de respiration favorables à la santé, à la biodiversité, à l'amélioration du cadre de vie et au développement de nouveaux usages pour les habitants.

Ainsi sur les communes de Noisy-le-Sec, Romainville et Montreuil, **plusieurs figures d'espaces plantés sont à concevoir comme socle du développement urbain, pour un total de 8,4ha d'espaces publics créés dont 5,5ha de parcs et jardins** sous la forme d'un cordon vert intercommunal, d'un parc « Libre pensée » d'1,7 ha et de nouveaux jardins et espaces relais pour la biodiversité.

Environnement

1. RENATURATION

- **L'aménagement d'une grande figure de renaturation**

Orientations :

- **Poursuivre les aménagements du Parc des Guillaumes à Noisy le Sec :**

Situé à la limite entre Noisy-le-Sec et Rosny-sous-Bois, le Parc des Guillaumes est un espace de 5,35ha constitué de trois espaces discontinus, séparés par le passage de la rue du Trou Morin : le secteur central, le secteur nord et le secteur sud, non encore aménagé.

Il est attendu de **poursuivre l'aménagement du Parc des Guillaumes** en réalisant le secteur sud (1ha), tout en améliorant la qualité des secteurs déjà aménagés pour favoriser l'accueil du public et de la biodiversité, tout en optimisant le rôle du parc dans la gestion des eaux de pluie du secteur.

- **L'aménagement du parc central de l'Abreuvoir à Bobigny**

Dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain de la cité de l'Abreuvoir, il s'agit d'intégrer le **réaménagement du parc central de 4ha, par sa revalorisation d'un point de vue écologique et paysager**. Sa trame originelle sera maintenue en termes de structures et d'éléments végétaux, et de nouvelles percées seront développées pour créer des accroches visuelles et faciliter les déambulations.

Il est également attendu de **développer les usages par de nouveaux aménagements** tels qu'assises, aires sportives, aires de jeux ou encore jardins partagés. Ces nouvelles installations devront permettre de renforcer le lien social du quartier, et d'élever le parc en tant que colonne vertébrale du quartier.

Il s'agit par ailleurs de rendre ce parc public afin de garantir son entretien et les usages qui y seront développés.

- **Poursuite de la renaturation des berges du Canal de l'Ourcq**

Les berges et les abords du canal de l'Ourcq constituent un parc linéaire sur un corridor écologique majeur qui traverse le territoire sur 7 kilomètres. Le parc départemental de la Bergère à Bobigny et le futur parc des deux Rives à Bondy, attenants aux berges, sont constitutifs de cet ensemble. Il est attendu la **poursuite de l'effort d'élargissement et renaturation des berges**, et de **multiplication des connexions au reste de la ville par des sentes piétonnes végétalisées** engagé par les projets urbains de la Plaine de l'Ourcq (cf. OAP territoire).

- **Relier les espaces naturels du Grand chemin et du Canal de l'Ourcq par les Bas Pays**

Dans le cadre de la Zac de l'Horloge à Romainville, il s'agit de **créer une continuité écologique reliant les espaces verts de la Corniche des forts et les berges du Canal de l'Ourcq**, par l'aménagement au cœur du secteur Coteau d'un jardin largement végétalisé, prolongé par un mail piétons-cycles généreusement planté traversant le secteur Biocitech, et débouchant sur une voie nouvellement réaménagée.

Cet axe offrira aux usagers une nouvelle porosité dans le quartier des Bas-Pays, historiquement contraint par de grandes emprises foncières. Il sera le support à la fois de la promenade du Grand chemin et un corridor écologique favorisant les déplacements des espèces. (cf. OAP Raymond Queneau).

- **Création d'un jardin-forêt linéaire le long du Chemin de Groslay**

Dans le cadre du projet d'aménagement de la future centralité du Pont de Bondy, le projet consiste en la création d'un **jardin-forêt linéaire sur les talus de l'autoroute A3** reliant les espaces verts existants (du parc de la Bergère au Bois de Bondy) en s'appuyant sur les poches de verdure existantes et les berges du canal à renaturer. Il s'agit de **réinvestir les abords des autoroutes pour fabriquer un espace linéaire paysager**, un jardin-forêt linéaire qualitatif proposant différentes states végétales qui pourront jouer un rôle dans l'amélioration de la qualité de l'air pour les habitants les plus proches de l'autoroute. En effet, grâce au recul des constructions et à la plantation de strates basses, la dispersion des polluants de l'autoroute sera favorisée. Cette forêt linéaire sera un support de biodiversité qui permettra de relier les quartiers nord (Abreuvoir, Terre-Saint-Blaise, Noue Caillet) et le parc de la Bergère en passant par les berges du canal.

Environnement

1. RENATURATION

- **L'aménagement d'une grande figure de renaturation**

- **Multiplier les projets d'espaces verts accessibles, en priorité dans les cinq zones de doublement carencées**

Pour analyser le rapport entre l'offre et la demande en espaces verts et de nature accessibles aux habitants, différents indicateurs basés sur l'offre physique d'espaces verts et le nombre d'habitants, ainsi que des données portant sur la présence végétale sont utilisés.

Carence en accessibilité : Part de la population située à plus de 10 minutes (600m) de l'espace vert de plus d'un hectare le plus proche.

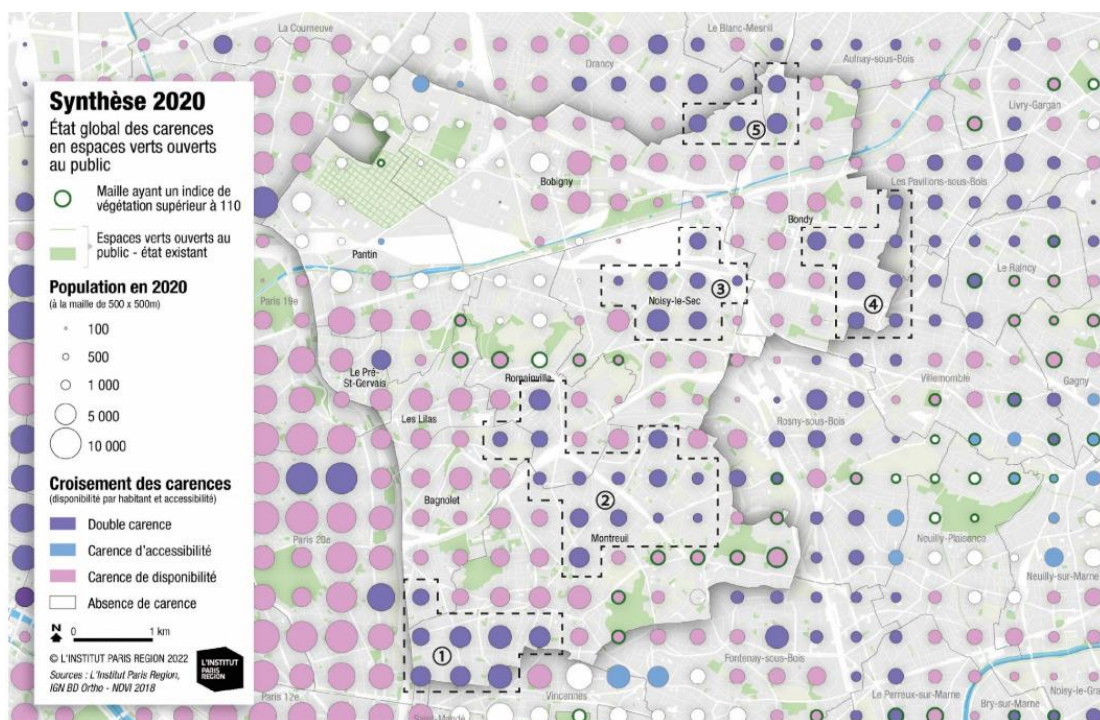
Carence en disponibilité : Part de la population résidant dans un environnement offrant moins de 10 m² d'espaces verts par habitant. Les zones de carence en disponibilité peuvent exister même à proximité de grands parcs, compte tenu de la densité de la population.

Double carence : Phénomène qui concerne les secteurs au sein desquels les indicateurs de carence en accessibilité et en disponibilité se cumulent.

Indice de végétation : Cet indice permet de nuancer la notion de "carence en espaces verts" en prenant en compte des espaces de verdure publics ou privés qui participent à l'ambiance végétale de certains quartiers, tels que les boisements privés et les plantations d'arbres d'alignement le long des voiries.

Orientation :

- **Préserver autant que possible les espaces verts existants et créer de nouveaux espaces verts et de nature de proximité**, y compris de petite surface, en priorité dans les zones doublement carencées en espaces verts. Cette orientation majeure doit être considérée en compatibilité avec les objectifs de production de logements et d'emplois, dans une logique d'équilibre global, et sous réserve de faisabilité technique, foncière et financière.



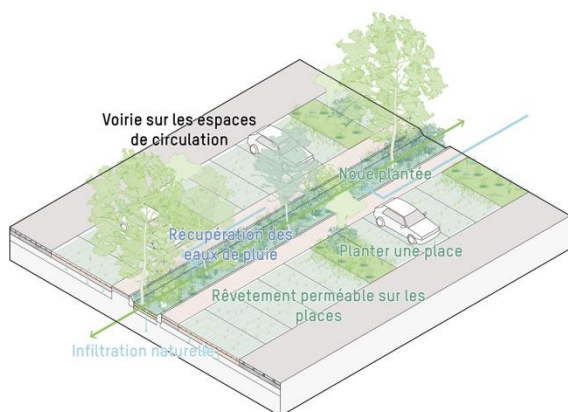
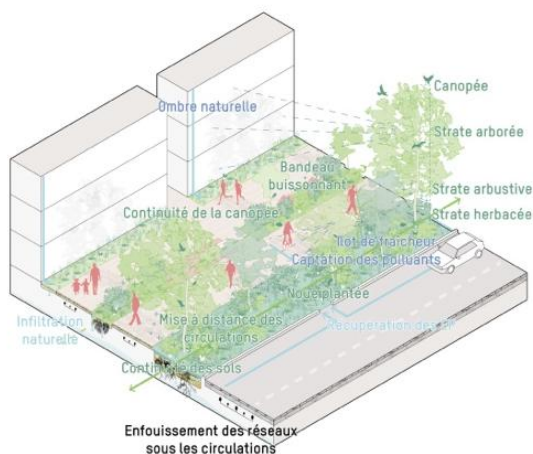
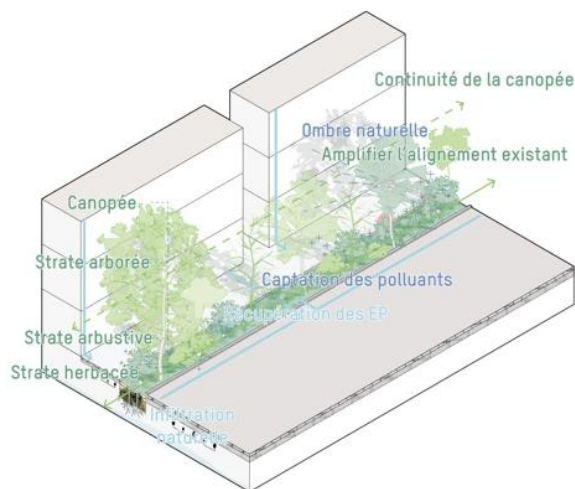
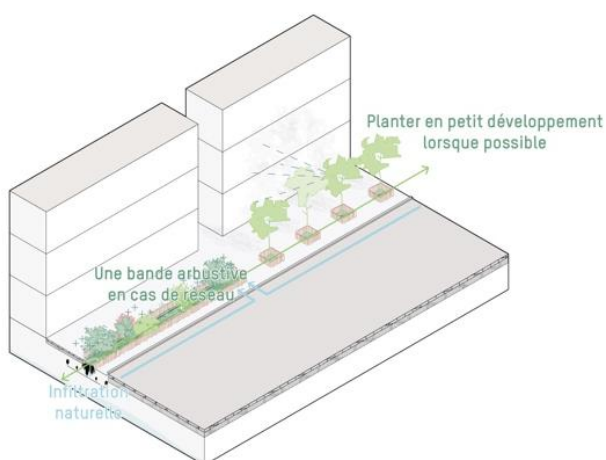
Carte de Synthèse montrant les cinq secteurs fortement carencés en espaces verts sur le territoire d'Est Ensemble
Source : "Les espaces verts d'Est Ensemble demain – phase 1: la mesure des besoins", Institut Paris Région, 2022

Environnement

1. RENATURATION

• L'aménagement d'une grande figure de renaturation

- Dans l'ensemble du territoire, aménager progressivement des linéaires végétalisés pour relier les différents parcs, squares et espaces verts entre eux, fabriquer les parcours fraîcheurs du territoire. Cela concerne en particulier les abords de voiries, trottoirs et stationnements longitudinaux, au sein desquels sont à développer différentes typologies d'aménagements en faveur de la renaturation :
 - Les parcours structurants privilégiant une désimperméabilisation importante nécessitant des dévoiements de réseaux et la plantation de plusieurs strates (arborée, arbustive et herbacée),
 - Les parcours arborés avec la création ou le renforcement d'un alignement composé de fosse filante ;
 - Les parcours végétalisés avec la plantation de strates basses et arbustives ou d'arbres de petit développement quand les contraintes techniques (réseaux, proximité des façades, ...) sont trop importantes ;
 - Un accent sera mis sur la désimperméabilisation des stationnements longitudinaux et la déconnexion des eaux pluviales de voirie et trottoir dans les zones plantées.



Avenue Jean Jaures, Pré Saint-Gervais

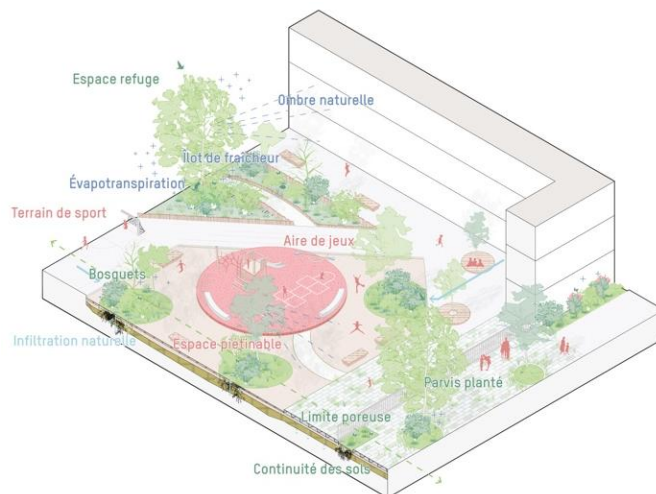
Photographie Est Ensemble

Désimperméabilisation d'un trottoir large pour plantation multi-strates des pieds d'arbres de manière continue et pavage des circulations piétonnes en partie via des joints enherbés.

Environnement

1. RENATURATION

- **L'aménagement d'une grande figure de renaturation**
- **Rechercher la végétalisation des cours et parvis d'équipements, notamment scolaires, qui sont en grande majorité artificialisés, sous réserve de la faisabilité technique, foncière et financière :**
 - Réaliser des travaux de désimperméabilisation des cours d'école et autres équipements publics tout en veillant au maintien de surfaces adaptées pour les usages de sport et loisirs. Une attention particulière doit être portée sur la gestion de l'eau dans ces espaces. L'infiltration dans les zones de plantation et sur les sols perméables est à privilégier.
 - Multiplier les plantations de strates diversifiées et autres aménagements permettant de générer des zones d'ombre dans les cours d'équipements scolaires ;
 - Améliorer la porosité des limites pour la faune en privilégiant des clôtures végétalisées et perméables, tout en respectant les enjeux sécuritaires ;
 - Intégrer les parvis d'équipements, notamment scolaires dans la dynamique de renaturation : désimperméabilisation, plantations nouvelles ;
 - Envisager l'ouverture au public des cours d'équipements scolaires renaturés à moyen – long terme tout en tenant compte des enjeux de sécurisation (hors temps scolaires).



Ecole Jean Jaurès, Pré Saint-Gervais

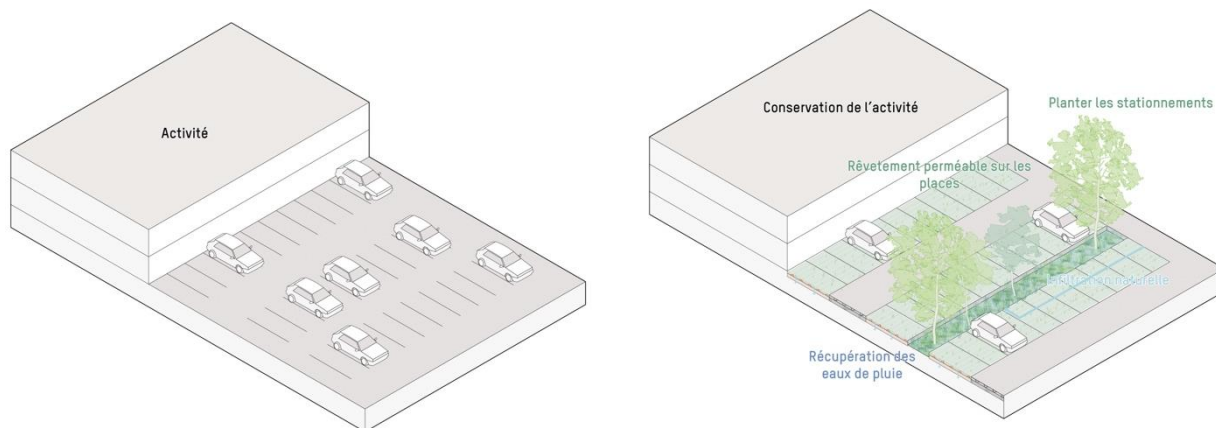
Photographie Est Ensemble

Un projet de désimperméabilisation de la cour a été mené (terre battue en partie centrale, pavés de pierre naturelle), avec la création d'un espace de pleine terre, venant créer des liaisons écologiques avec des alignements d'arbres existants. Le projet paysager vise ainsi à réduire le phénomène d'îlot de chaleur urbain en rendant les espaces plus frais et agréables.

Environnement

1. RENATURATION

- **L'aménagement d'une grande figure de renaturation**
- **Envisager la requalification progressive des espaces de stationnement pour amplifier la renaturation, sous réserve de la faisabilité technique et financière :**
 - **Envisager la désimperméabilisation des espaces de stationnements de surface**, le long des rues ou dans les parkings et la réduction de leurs emprises lorsqu'ils ne répondent pas à un besoin impératif, pour favoriser des surfaces d'infiltration des eaux de pluie et de nouvelles plantations. Ces travaux peuvent être envisagés suivant 2 typologies principalement :
 - La désimperméabilisation et la plantation tout en conservant l'usage de stationnement, avec la mise en œuvre de sol perméables (pavés enherbés, sols perméables, ...) et la plantation d'arbres de grand ou moyen développement entre les places.
 - La transformation de ces espaces en zone de renaturation avec suppression des stationnements et création d'un espace vert de proximité.



- **Reconquérir les cœurs d'îlot verts les plus généreux et envisager de les rendre accessibles pour le public**
 - **Préserver autant que possible les cœurs d'îlot verts** qui constituent des espaces relais de la trame verte, en particulier les plus étendus et plantés
 - **Favoriser les vues sur les cœurs d'îlot verts depuis l'espace public** dans les projets, afin d'améliorer la qualité paysagère des parcours.



Environnement

1. RENATURATION

- **L'aménagement d'une grande figure de renaturation**
- **Profiter de la requalification des sites mutables d'activités économiques, résidentiels ou mixtes, et des projets d'aménagement – renouvellement urbain pour amplifier la présence de la nature et de l'eau dans le tissu urbain**
 - **Profiter des projets de construction, rénovation, aménagement, renouvellement urbain pour :**
 - Augmenter la part d'espaces désimperméabilisés sur les parcelles autant que possible,
 - Amplifier les espaces plantés autant que possible en réservant une part pour la plantation d'arbres et en veillant par ailleurs à diversifier les strates végétales pour favoriser l'accueil de la biodiversité,
 - Amplifier les espaces de pleine terre, dans la mesure du possible d'un seul tenant pour favoriser l'infiltration des eaux et l'intérêt pour la biodiversité,
 - Favoriser les reculs de construction et la constitution de bandes plantées en abords de voirie, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et en fonction des contextes bâtis environnants,
 - Etudier les possibilités de végétalisation des constructions et l'intégration de dispositifs d'accueil de la biodiversité au bâti neuf ou dans le cadre de rénovation, y compris ravalement de façade (briques-nichoirs, gîtes à chauve-souris, ...),
 - Développer des venelles et autres continuités paysagères plantées accessibles au public ou de desserte interne aux projets, participant aux continuités écologiques locales.
 - **Porter une attention particulière aux transitions entre les différents types d'espaces et notamment :**
 - Prévoir des espaces plantés, jardins, la végétalisation des places de stationnement, si possible multi-strates, entre l'espace public de desserte et les constructions, lorsque le retrait est possible;
 - Aménager des transitions vertes entre les espaces verts et les projets urbains.

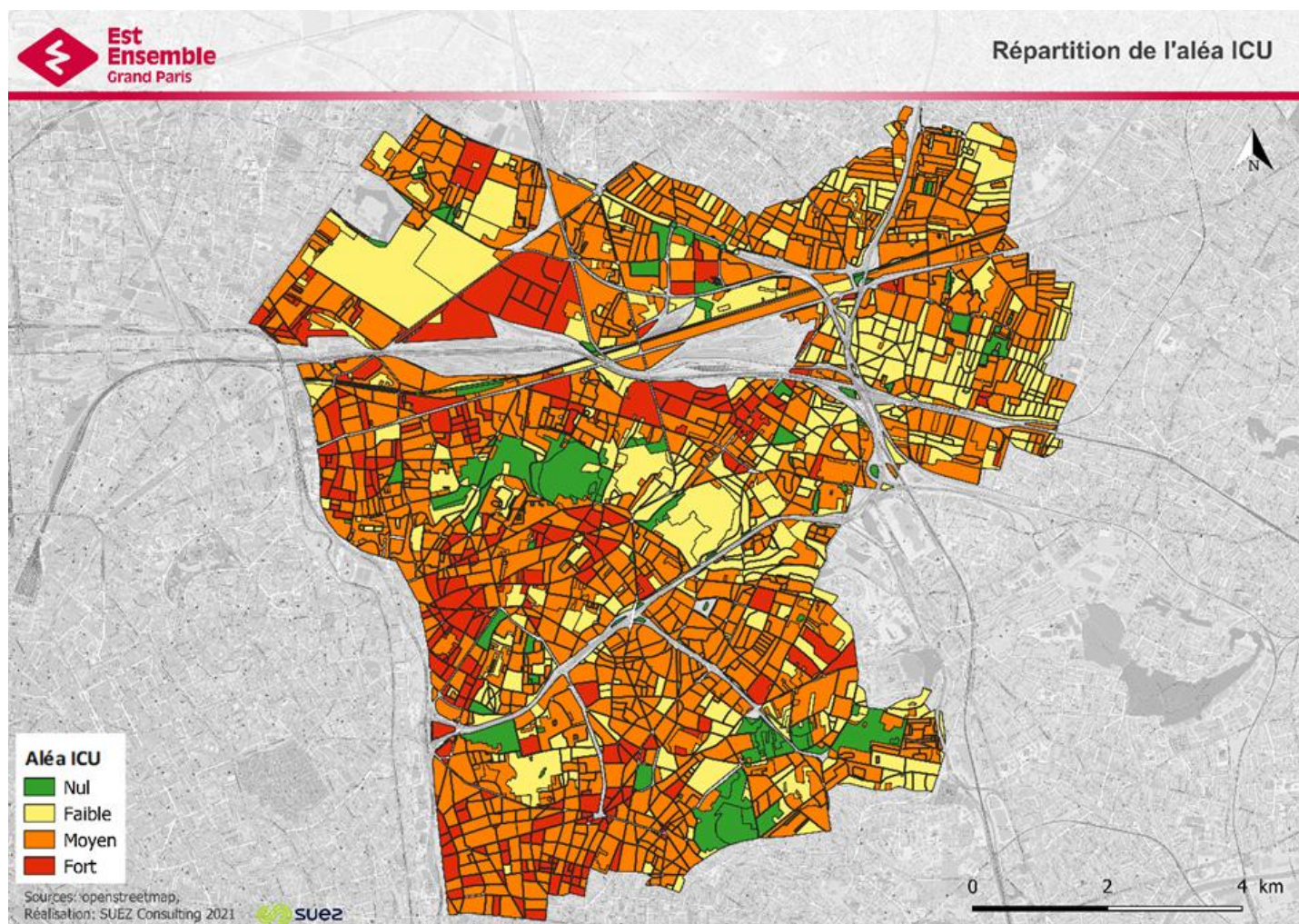
Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations des projets de transports collectifs souterrains, sauf si ceux-ci font l'objet d'une programmation de logements également. Cependant, ces projets feront néanmoins l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir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

Environnement

1. RENATURATION

- La lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain

Cartographie de l'aléa potentiel d'îlot de chaleur à Est Ensemble



Source PCAET en 2024 – données 2021

La cartographie de l'aléa potentiel classe le territoire selon 4 catégories : aléa nul, faible, moyen et fort. Les zones à fort aléa sont les plus touchées par les vagues de chaleur, tandis que les points à l'aléa nul sont plus susceptibles d'être des points de fraîcheur.

Pour l'obtenir, une carte théorique de l'aléa basée sur la classification des LCZ (Local Climate Zone, théorie des Local Climate Zone de Stewart et Oke, classification effectuée par l'IPR) selon leur effet climatique potentiel a été croisée avec une image satellite de l'été 2018, révélatrice des zones les plus chaudes en surface sur le territoire.

Environnement

1. RENATURATION

• La lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain

Un îlot de chaleur est caractérisé par une température au niveau du sol ou de l'air plus élevée en zone urbaine par rapport aux zones plus végétalisées, particulièrement des températures nocturnes, due à des microclimats artificiels d'origine anthropique. L'absence de végétation et la présence de certains types de matériaux et de sols tendent à accumuler fortement la chaleur et à créer ponctuellement et localement une élévation des températures. Aussi la morphologie de la ville et des différents bâtis contribue au développement de microclimats (vents, chaleur, humidité...) qui ont un impact important sur la santé des usagers et qui participent pour beaucoup au confort extérieur.

A Est Ensemble, **49,3% du territoire est concerné par un aléa moyen ou fort au phénomène d'îlot de chaleur urbain**, principal risque lié au changement climatique, très prononcé en raison d'une forte minéralité des espaces publics et privés, d'une mauvaise circulation de l'air, de rues types canyons et de la diffusion de chaleur anthropique (circulation, climatisation...). Cela concerne la totalité des territoires du faubourg et de la plaine de l'Ourcq, tandis que les quartiers pavillonnaires du Parc des hauteurs sont les seuls globalement préservés en raison d'un indice de végétation plus élevé dans ces secteurs.

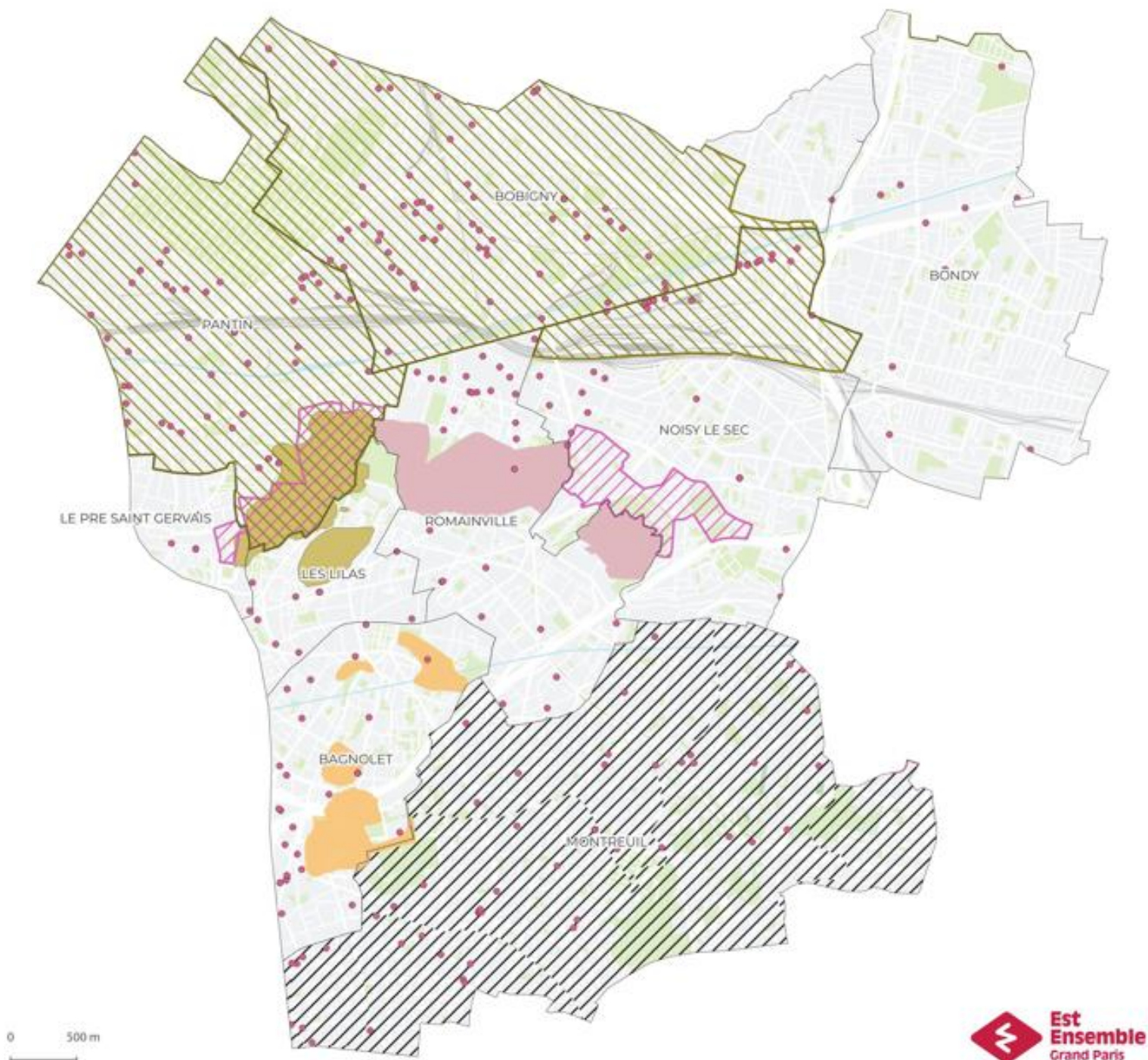
Orientations :

- **Dans les zones d'aléas moyen et fort** cartographiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :
 - o Renforcer autant que possible les travaux de désimperméabilisation, végétalisation des espaces libres et la bonne circulation de l'air dans les espaces publics et dans tout projet de construction et rénovation sur l'espace privé;
 - o Prioriser la plantation de linéaires d'arbres pour favoriser la logique de « parcours fraîcheur » pour les déplacements;
 - o Installer prioritairement des fontaines d'eau potable, brumisateurs et mobiliers urbains pour s'arrêter dans des endroits ombragés (bancs, ombrières, pergolas, ...);
 - o Prioriser la plantation des équipements sensibles pour créer des zones de refuges en cas d'épisodes de chaleur intenses (équipements scolaires, de santé, EHPAD, ...);
 - o Empêcher la création de zones en eau stagnante permanente, ou prévoir en accompagnement de favoriser les prédateurs naturels (poissons et invertébrés), afin de ne pas favoriser le développement de gîtes larvaires (moustiques).
- **Dans l'ensemble du tissu urbain**, en complément des obligations du règlement sur la réalisation des espaces libres végétalisés, il est attendu dans le cadre des projets de construction et rénovation, d'aménagement et de renouvellement urbain de chercher à favoriser autant que possible :
 - o Des morphologies urbaines permettant la circulation de l'air,
 - o Des alternatives à la climatisation par des systèmes de ventilation naturelle ou mécanique,
 - o L'utilisation de matériaux clairs ou à forte inertie thermique,
 - o Des terrasses et toitures basses végétalisées autant que possible et retenant les eaux pluviales,
 - o Des systèmes de rétention des eaux de pluie à la parcelle.
- **Dans l'ensemble du tissu urbain, les travaux dans les espaces extérieurs publics et privés** devront respecter les dispositions suivantes :
 - o Une distribution de la végétation adaptée en privilégiant aussi les plantations groupées et denses pour maximiser l'effet de climatisation,
 - o Le maintien prioritaire de la pleine terre, et en cas d'impossibilité, la mise en œuvre systématique de matériaux perméables avec :
 - Une densité et une diversité de végétation utilisant les quatre strates (herbacée, buissonnante, arbustive et arborée) et permettant la création de zones d'ombre,
 - L'humidité naturelle des espaces par une gestion intégrée des eaux pluviales favorisant le ruissellement à ciel ouvert et l'infiltration,
 - Une végétation sur le bâti à proximité, en système de plantes grimpantes ou sur les terrasses, etc.

Environnement

2. SANTE : RISQUES, NUISANCES SONORES ET QUALITÉ DE L'AIR

- Intégrer les risques :



Environnement

2. SANTE : RISQUES, NUISANCES SONORES ET QUALITÉ DE L'AIR

- **Intégrer les risques :**

-  EPCI Est Ensemble
 -  Communes
 - Installations classées pour la protection de l'environnement
 -  PPR mouvement de terrain liés aux anciennes carrières sur la commune de Romainville
 -  PPR mouvement de terrain liés aux anciennes carrières de Pantin, Les Lilas et Le Pré-Saint-Gervais
 -  PPR mouvements de terrain liés aux anciennes carrières de terrain de Bagnolet
 -  PPR mouvements de Terrain sur la commune de Montreuil (Argile/carrière-argile/carrière-gypse-argile)
- Périmètre des zones de risque**
-  Ancienne carrière
 -  Dissolution du gypse

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

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

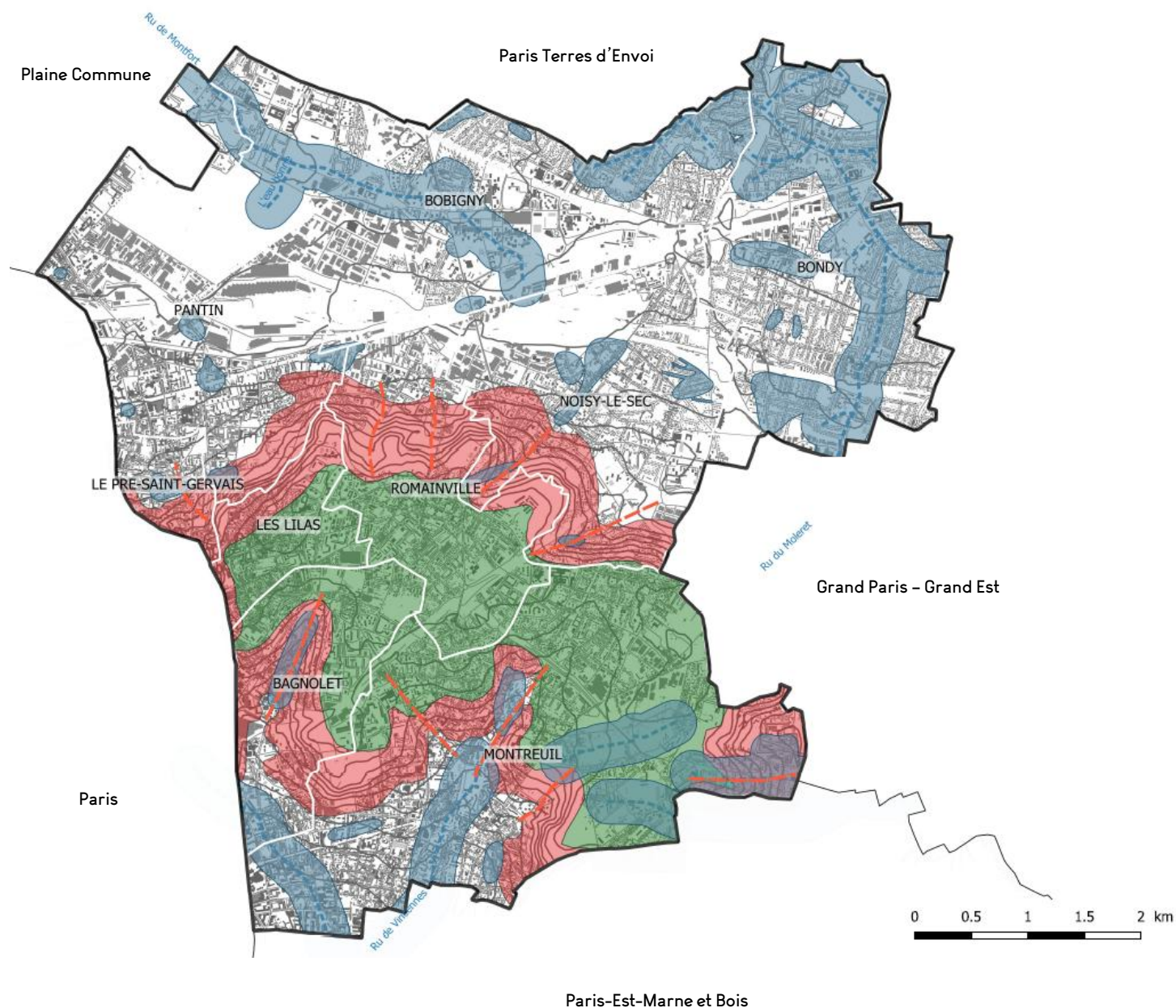
Les Plans de Prévention des Risques et périmètres de zones à risque s'imposent au PLUi. Leurs dispositions seront donc respectées.

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

Environnement

2. SANTE : RISQUES, NUISANCES SONORES ET QUALITÉ DE L'AIR

- Construire en intégrant la sensibilité du territoire aux inondations :



Biotopie, PLUi approuvé 2020



Environnement

2. SANTE : RISQUES, NUISANCES SONORES ET QUALITÉ DE L'AIR

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

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

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

Secteurs de plateau :

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

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

Secteurs de fortes pentes :

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

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

Environnement

2. SANTE : RISQUES, NUISANCES SONORES ET QUALITÉ DE L'AIR ~~SANTE, RISQUES ET NUISANCES~~

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

Secteurs particulièrement sensibles aux inondations :

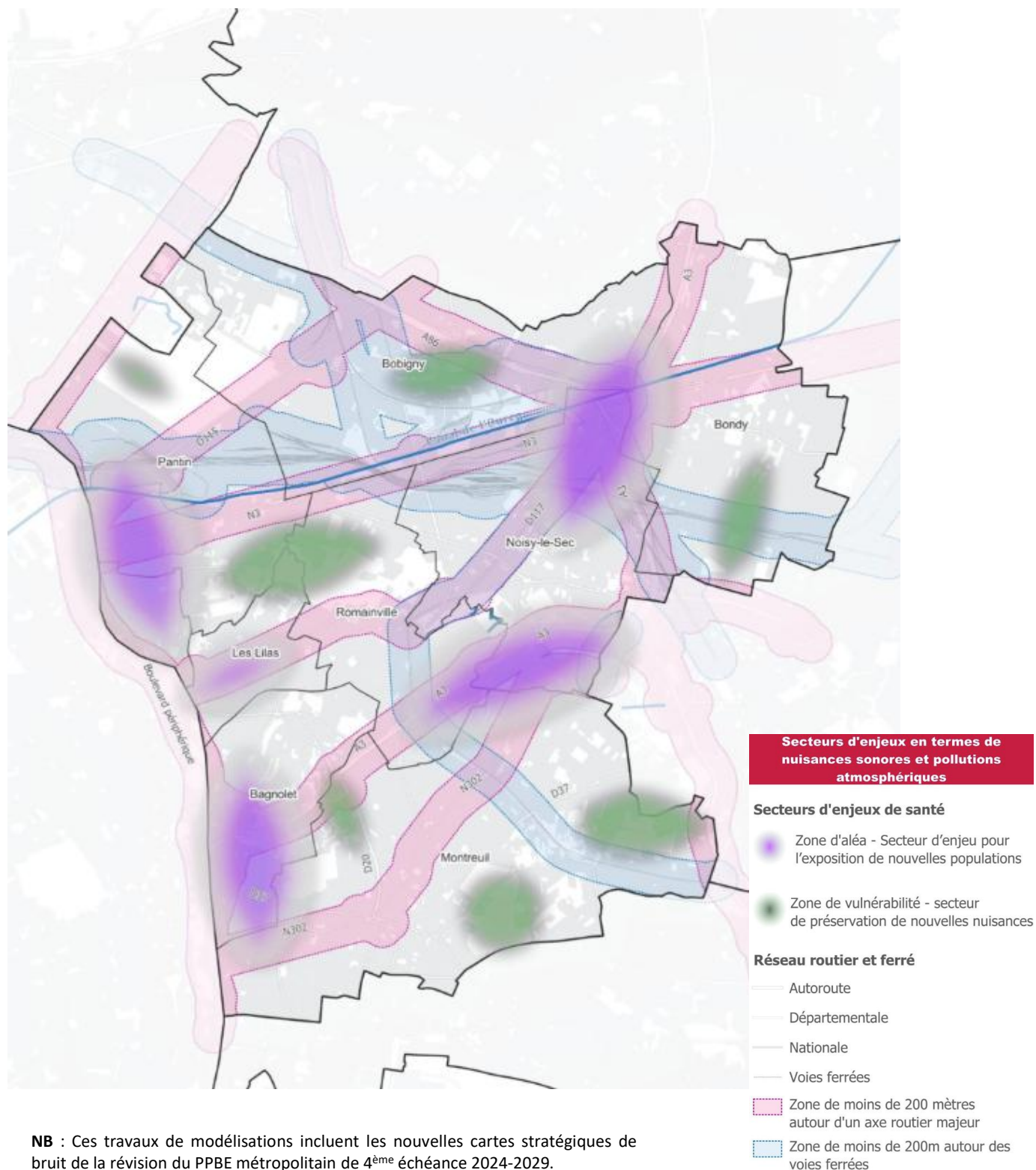
Ces secteurs correspondent à des points bas du territoire où les eaux de ruissellement peuvent se concentrer, à des zones de faibles pentes où l'écoulement est contraint et aux lits des anciens rus canalisés. Si l'ensemble du territoire d'Est Ensemble peut être confronté à des phénomènes d'inondation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

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

Environnement

2. SANTE : RISQUES, NUISANCES SONORES ET QUALITÉ DE L'AIR

- Promouvoir un urbanisme favorable à la santé :



Environnement

2. SANTE : RISQUES, NUISANCES SONORES ET QUALITÉ DE L'AIR

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

Prendre en compte les risques dans l'aménagement du territoire et la définition des projets urbains

Les abords des grandes infrastructures routières et ferroviaires constituent des zones fortement exposées à des concentrations importantes de polluants atmosphériques et de nuisances acoustiques. L'OMS a édité de nouvelles lignes directrices sur la qualité de l'air en 2021 afin de protéger les populations des effets nocifs de la pollution atmosphérique. Elles entendent notamment fournir des recommandations sous forme de niveaux de qualité de l'air, fournir des cibles intermédiaires pour guider les efforts de réduction et mettre à disposition des relevés qualitatifs sur les bonnes pratiques de gestion de certains types de particules.

Orientations : Dans les « zones de 200m autour d'un axe routier majeur » repérées sur la carte :

- **Eloigner autant que possible les constructions vis-à-vis des axes circulés, afin de protéger au mieux les personnes des sources de bruit et de pollution de l'air. Dans ces zones, rechercher en particulier l'éloignement des équipements sensibles et habitations.** Ces orientations doivent rester compatibles avec les enjeux urbains et paysagers, environnementaux, patrimoniaux et avec les objectifs de production de logements et d'équipements.
- **Mettre en œuvre des mesures constructives de limitation de l'exposition des populations vis-à-vis des pollutions et des vibrations.**

Dans les « secteurs d'enjeux en termes d'exposition aux pollutions atmosphériques et nuisances sonores » repérés sur la carte :

- **Réaliser des études approfondies dans le cadre des projets urbains, intégrant des mesures des ambiances acoustiques (modélisations, etc.) et intégrant des mesures de qualité de l'air, sur les particules, poussières et gaz polluants, et faire preuve d'une vigilance particulière (mesures constructives, choix d'aménagement, ...) dans les secteurs présentant des résultats supérieurs aux niveaux d'exposition définis par l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) et repris dans le Plan Climat Air Energie Territorial d'Est Ensemble, valeurs limite au-delà desquelles des effets nuisibles sur la santé ont été observés :**
 - Pour la qualité de l'air (valeurs OMS 2021) :
 - o Dioxyde d'azote NO₂ : moyenne annuelle de 10 µg/m³ ;
 - o Particules PM_{2,5} : moyenne annuelle de 5 µg/m³ ;
 - o Particules PM₁₀ : moyenne annuelle de 15 µg/m³.
 - Pour l'environnement sonore (valeurs OMS 2018) :
 - o Trafic routier : Lden > 53 dB (A) quotidien et Ln > 45 dB (A) de nuit,
 - o Trafic ferroviaire : Lden > 54 dB (A) quotidien et Ln > 44 dB (A) de nuit,
 - o Trafic aérien : Lden > 45 dB (A) quotidien et Ln > 40 dB (A) de nuit ».
- **Les projets devront, dans la mesure du possible, réduire l'exposition aux nuisances subies et porter une attention particulière à la promotion d'un cadre de vie sain, prenant en compte la santé environnementale :**
 - o En représentant les effets des polluants sur les projets en 3 dimensions, ils devront optimiser la réduction de l'exposition aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques, et démontrer leur impact favorable sur la santé dans leur forme et leur programmation.
 - o La création de nouvelles zones de calme devra être recherchée.
 - o Les projets devront contribuer à diminuer les sources d'émissions de nuisances et pollutions en particulier liées au trafic individuel motorisé via un renforcement des itinéraires dédiés aux mobilités actives.

Sur tout le territoire d'Est-Ensemble :

- **L'implantation d'activités susceptibles de générer des nuisances et pollutions atmosphériques devra être évitée,**
- Les aménagements prévus dans les projets urbains devront limiter l'impact du bruit. Notamment, les maîtres d'ouvrage devront porter une attention particulière sur :
 - o La morphologie urbaine, afin de favoriser l'écoulement des masses d'air et la dispersion des polluants atmosphériques, et limiter les effets de canyons urbains et la protection contre les nuisances sonores :
 - Géométrie des rues comme des ruptures d'alignements, largeur de bâti inférieures à la voirie, évitement des effets de canyon...
 - Organisation des bâtiments les uns par rapport aux autres en implantant des bâtiments écrans, des constructions parallèles aux axes générateurs de nuisances quand il s'agit de constructions à destination des secteurs secondaire ou tertiaire, en « râteau » quand il s'agit de constructions à destination d'habitation

Environnement

2. SANTE : RISQUES, NUISANCES SONORES ET QUALITÉ DE L'AIR

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

Agir pour un apaisement des autoroutes et infrastructures routières

Les autoroutes urbaines (Périphérique, A3, A86) et autres infrastructures routières sont sources de nuisances (pollution sonore, atmosphérique et visuelle, coupure urbaine, ambiances dégradées) sur Est Ensemble et notamment pour les 42% d'habitants (180 000 habitants) résidant à 500m de ces infrastructures qui ont 3 fois plus de chance de décéder.

Par exemple à la Porte de Bagnole, le taux de dioxyde d'azote (NO₂) est 8 fois supérieur au seuil annuel à ne pas dépasser selon l'OMS. Les projets urbains du territoire (les NPRU 4 Chemins, Ilot 27-Sept Arpents, Le Londeau, Abreuvoir, Noue Caillet, Le Morillon, les projets de Porte de Bagnole, Pont de Bondy, avenue Gallieni à Bondy, abords du T1) sont contraints par ces autoroutes alors qu'elles pourraient devenir des liens plutôt qu'une fracture.

Une démarche collaborative élus/techniciens des Villes et du Territoire d'Est Ensemble a été mise en œuvre en 2022-2023, qui a permis d'aboutir à une Stratégie d'action à court, moyen, long termes.

Dans ce contexte, il est attendu de :

- **Concrétiser la réalisation des projets des transports en commun (bus, métro, tramway) et du réseau de pistes cyclables** afin de garantir une mobilité alternative crédible aux habitants (cf OAP mobilités) ;
- **Organiser la baisse progressive des vitesses sur l'A3 et l'A86 ;**
- **Organiser la baisse de trafic sur l'A3 puis l'A86 et le développement de mobilités alternatives à l'autosolisme** sur 1 puis progressivement 2 voies dédiées ;
- **Réparer les fractures territoriales:**
 - D'une part, par le financement des grands nœuds infrastructurels du territoire que sont la Porte de Bagnole-Gallieni et le Pont de Bondy,
 - D'autre part, par la plantation et la renaturation des abords et des délaissés gagnés sur les autoroutes transformées.



Visuels non opposables, insérés à titre illustratif

Environnement

3. ÉNERGIE, CARBONE ET SOBRIÉTÉ DE LA CONSTRUCTION

- Orientation des façades
 - L'utilisation de matériaux de construction non émetteurs (bâtiments et sols) tels que le bois, à privilégier.
 - La configuration et le dimensionnement des dispositifs de ventilations, à travailler afin d'optimiser leur fonctionnement (positionnement des prises d'air des VMC, éloignées des axes de circulations).
- Dans le cadre de la rénovation de constructions existantes, une attention particulière devra être apportée à l'amélioration de l'environnement sonore et atmosphérique.

Ce volet vise à diffuser des pratiques sobres, peu émissives et économes en ressources pour les projets d'aménagement et de construction du territoire.

Il s'agit de concevoir les projets selon une approche bioclimatique, en portant une attention particulière au bilan carbone du projet et en limitant la consommation de matière. Cela passe par le recours aux énergies renouvelables et à l'approvisionnement local en matériaux dont la production dégage relativement moins d'émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) : matériaux issus du réemploi et du recyclage, biosourcés, géosourcés.

• Concevoir bioclimatique

À l'échelle des projets urbains ainsi que de toutes les opérations de construction et de rénovation, il est attendu une conception bioclimatique des projets. La conception du projet doit permettre d'optimiser les atouts climatiques et géographiques du site, en s'adaptant au contexte dans lequel il s'insère (topographie, forme du parcellaire, orientation du réseau viaire, morphologie du tissu urbain, prise en compte des vues) et en limitant l'effet d'îlot de chaleur. L'objectif est ainsi d'apporter le maximum de confort thermique tout en minimisant les consommations énergétiques du bâtiment.

La conception bioclimatique touche pour cela à un panel de critères sur l'opération : l'emplacement, l'orientation, l'isolation, la ventilation, l'aménagement intérieur, le choix des matériaux et le recours aux énergies (notamment l'utilisation de l'énergie solaire disponible, sous forme de lumière et/ou de chaleur).

Des outils de simulation et des ratios permettent d'attester de la bonne mise en œuvre des principes bioclimatiques : irradiation, indice d'ouverture, ensoleillement Héliodon, facteur lumière jour, vue, confort aéraulique, simulation thermique dynamique,...

• Sobriété énergétique et usages

La conception bioclimatique a pour objectif de réduire au maximum les besoins en énergie (chauffage, refroidissement, éclairage...) tout en améliorant le confort, en particulier thermique, des occupants.

Dans ce but, le projet cherchera à favoriser des dispositifs techniques et des choix de constructions permettant de capter, transformer, diffuser et conserver la chaleur en hiver et de s'en protéger tout en amplifiant et conservant la fraîcheur en été.

Les dispositifs techniques choisis devront être basse technologie, simples, accessibles, faciles à entretenir et à renouveler. L'exploitation et l'entretien devront être anticipés afin de garantir la bonne mise en œuvre des équipements installés et de faciliter les usages liés aux modes constructifs.

Enfin, le projet devra également permettre aux occupants d'agir directement sur leurs consommations d'énergie (individualisation du comptage et des charges, mise en place de systèmes de régulation comme des température de consigne ou des horaires de chauffe) pour éviter un « effet rebond » (réduction ou annulation des économies d'énergie par des modifications du comportement).

• Végétalisation et circulation d'air

La présence végétale doit être considérée comme un atout, en protégeant les bâtiments des rayonnements solaires estivaux (arbres au feuillage caduc) et en contribuant au confort hygrothermique des espaces extérieurs. La végétalisation participe ainsi à la lutte contre les îlots de chaleur urbains, notamment par le choix d'une diversité d'essences adaptée au contexte de sécheresse. **Ces orientations s'inscrivent en cohérence avec le volet « renaturation » de l'OAP thématique « Environnement ».**

Les trajectoires des vents dominants seront prises en compte pour assurer le confort des espaces extérieurs. Le bâtiment devra, lorsque cela est possible, être protégé des vents dominants, l'hiver, en utilisant à la fois la topographie du site et les écrans végétaux. Les capacités de ventilation naturelle du bâtiment seront recherchées (bâtiment traversant, ouverture des façades sous le vent, écopage de toiture,...).

• Orientation des façades

Pour permettre une mobilisation optimale de l'ensoleillement, on recherchera une orientation des façades équilibrée et complémentaire, en fonction du réseau viaire et du découpage parcellaire. Il s'agit de tirer le meilleur profit de l'ensoleillement en hiver, au printemps et à l'automne, et de s'en protéger en été par des protections solaires adaptées.

Environnement

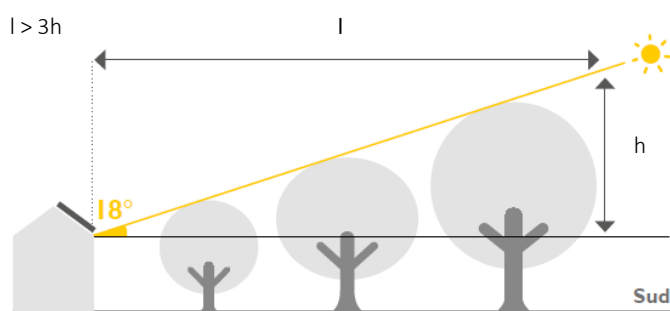
3. ÉNERGIE, CARBONE ET SOBRIÉTÉ DE LA CONSTRUCTION

- **Limitation des masques**

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

Pour favoriser ces apports solaires, on cherchera à ce que la disposition, le volume et la hauteur des bâtiments sur une même parcelle limitent les effets de masques solaires sur les toitures et les façades.

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



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

- **Répartition des surfaces vitrées**

Les surfaces vitrées seront réparties afin d'optimiser les apports solaires en hiver, à l'automne et au printemps (façade sud), de les limiter en été (façades est et ouest) tout en limitant les déperditions thermiques des surfaces vitrées au nord. De même, la mise en place de protections solaires (brise-soleils, débords de toiture, stores extérieurs, volets, etc.) s'adaptera à la création des surfaces vitrées, notamment pour les façades sud, est et ouest.

Des espaces vitrés non chauffés entre intérieur et extérieur (serre, véranda, jardin d'hiver, coursive, atrium, double-peau, etc.) pourront être créés afin de générer un microclimat naturel (diffusion de la chaleur en hiver et maîtrise de la surchauffe en été).

La construction cherchera à trouver un équilibre dans la taille des ouvertures entre l'optimisation énergétique, l'impact carbone et le confort de vie.

- **Distribution des espaces intérieurs**

La distribution des espaces intérieurs doit permettre de tirer profit du lieu dans lequel il s'inscrit pour le confort des occupants et limiter l'usage des équipements du bâtiment (éclairage, chauffage, climatisation). **Ces orientations s'inscrivent en cohérence avec les orientations du volet "qualité de l'habitat" de l'OAP thématique « Habitat ».**

Environnement

3. ÉNERGIE, CARBONE ET SOBRIÉTÉ DE LA CONSTRUCTION

L'organisation architecturale du bâtiment permet d'optimiser les apports solaires. Pour ce faire, le projet s'appuie, lorsque cela est possible, sur les principes généraux suivants :

- La double-orientation des logements est privilégiée.
- Les pièces utilitaires ou les chambres à coucher, acceptant une température et un apport lumineux réduits, sont situées au nord.
- A l'ouest, on situe les espaces tampons (buanderie, chaufferie, garage...) pour se protéger de la chaleur estivale.

• Orientation et pentes des toitures

Afin d'optimiser les apports solaires pour l'accueil d'équipement solaire, l'orientation et la pente des toitures pourront s'appuyer sur le tableau ci-dessous.

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

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

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

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

• Qualité architecturale et patrimoniale

La conception bioclimatique doit permettre de préserver la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments existants d'intérêt patrimonial et architectural. Une attention particulière sera portée à l'aspect extérieur de ces constructions ainsi qu'aux propriétés hygrothermiques des murs anciens.

L'ensemble des solutions énergétiques et des modes constructifs déployés ayant un impact sur l'aspect extérieur de la construction devront garantir de leur bonne intégration à l'allure générale de la construction, de manière la plus harmonieuse possible.

Environnement

3. ÉNERGIE, CARBONE ET SOBRIÉTÉ DE LA CONSTRUCTION

• Mettre en œuvre l'économie circulaire dans l'aménagement, la construction et la rénovation

Le secteur du Bâtiment et des Travaux Publics représente en 2020 en France :

- 68% de la production de déchets en France,
- 50% des ressources naturelles extraites en France (sables, graviers,...).

Il représente également 27% des émissions de gaz à effet de serre (GES) à Est Ensemble.

Une étape centrale en faveur de la sobriété de la construction est de limiter l'extraction et la consommation de ressources naturelles, en questionnant la nécessité du recours au matériau et en réutilisant un maximum l'existant dans une logique d'économie circulaire de l'aménagement et de la construction. **Les principes méthodologiques précis sont détaillés dans la Charte pour l'économie circulaire dans l'aménagement et la construction d'Est Ensemble, en annexe du PLUi.**

Orientations :

- **Privilégier la rénovation de l'existant à la démolition – reconstruction dans toute intervention, sous réserve de faisabilité technique et de cohérence économique.** La conception architecturale devra tenir compte des possibles évolutions du bâtiment, en anticipant sa réversibilité et sa démontabilité et en proposant une flexibilité dans l'organisation des espaces (murs démontables, localisation des conduits techniques,...).
- **Intégrer aux opérations de démolition et de rénovation les principes de déconstruction sélective**, en déposant soigneusement les matériaux afin de favoriser leur réemploi in-situ ou sur d'autres opérations. Les possibilités de valorisation des matériaux et des déchets sont définies avec la réalisation d'un diagnostic Produits – Equipements – Matériaux – Déchets (PEMD), réglementaire pour les démolitions et rénovations significatives de plus de 1 000 m² de surface de plancher, qu'il est conseillé de compléter par un diagnostic ressources pour mieux appréhender les conditions de dépose, de conditionnement et de remise en œuvre des matériaux réemployables.

Une démarche de déconstruction sélective est à articuler avec la mise en œuvre de lieux de stockage in-situ dès que cela est possible et la mise en relation avec des acteurs locaux du reconditionnement de matériaux.

- **Généraliser le recours aux matériaux issus du réemploi et du recyclage pour toutes les opérations consommatrices de matériaux (constructions, rénovations, aménagements extérieurs).**
 - **Pour les opérations de plus de 15 logements ou de 900 m² de surface de plancher**, il est souhaité l'intégration de matériaux issus du réemploi et de la réutilisation à hauteur de 1 à 5% en masse ou en montant des travaux sur les opérations de construction neuve et de rénovation de bâtiments, si possible en recourant à des gisements présents in situ.
 - **En aménagement extérieur**, il sera aussi privilégié l'utilisation de matériaux issus du réemploi et de la réutilisation (par exemple pour les revêtements de sol, le mobilier urbain, les espaces clôturés éventuels).
 - **La gestion des terres est aussi un élément-clé du projet d'aménagement**, à anticiper au moyen de diagnostics de sols et d'études de faisabilité. L'objectif est de viser un équilibre des déblais-remblais et d'anticiper la gestion des terres éventuellement polluées in-situ. Il s'agira notamment de favoriser le recours aux terres végétales recyclées pour les aménagements paysagers, sous réserve de faisabilité technico-économique et d'adaptation d'une palette végétale locale, à partir de terres inertes saines d'excavation et de compost contribuant à la refertilisation des terres.



DEMOLITION

- => Déconstruction sélective (dépose soignée des matériaux en vue de leur réemploi)
- => Réemploi/réutilisation/recyclage



CONSTRUCTION NEUVE

- => Fourniture en matériaux issus du réemploi et en béton recyclé
- => Valorisation si possible in-situ des terres excavées



L'économie circulaire mobilisable dans tout type d'opération

RENOVATION

- => Réemploi/réutilisation/recyclage des matériaux et des déchets non conservés dans le projet
- => Fourniture en matériaux issus du réemploi



AMENAGEMENTS EXTERIEURS

- => Gestion des terres in-situ, fourniture en terres végétales recyclées / substrats fertiles
- => Fourniture en matériaux issus du réemploi (mobilier urbain, revêtements de sol,...)



Environnement

3. ÉNERGIE, CARBONE ET SOBRIÉTÉ DE LA CONSTRUCTION

• Recourir aux matériaux biosourcés et géosourcés

Les matériaux biosourcés et géosourcés présentent généralement une faible empreinte carbone ainsi que, pour certains, des propriétés isolantes et hygrothermiques, qui permettent à la fois une réduction des émissions liées à la construction et un confort pour les usagers.

Dans les opérations d'aménagement et de renouvellement urbain (périmètres ZAC et PRU), Est Ensemble porte un objectif de 20% des surfaces construites et réhabilitées avec des niveaux d'intégration renforcés de matériaux biosourcés, en lien avec le Pacte « Bois-Biosourcés » de l'association FiBois signé en 2022. Le Pacte porte une attention particulière sur l'origine des bois, devant être certifiés et s'appuyer sur la filière de production française.

Orientations :

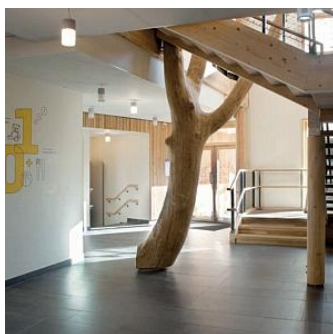
- **Développer le recours aux matériaux biosourcés (bois, paille, chanvre,...) et aux matériaux géosourcés (terre crue, terre cuite, pierre,...) pour toutes les opérations de construction et de rénovation :**
 - o Le bois peut être utilisé en structure et charpente ainsi que pour les menuiseries et les revêtements.
 - o Différents matériaux biosourcés peuvent être utilisés en isolation comme la paille et la laine de bois.
 - o La terre crue peut notamment être utilisée en cloisonnement avec des briques de terres compressée ainsi qu'en enduit.
- **Rechercher l'atteinte des quantités de biosourcés suivantes dans les périmètres de Zones d'Aménagement Concertée (ZAC) et Projets de Renouvellement Urbain (PRU) en cohérence avec le Pacte FiBois niveau argent dans lequel Est Ensemble est engagé pour 20% des constructions et réhabilitations sur le territoire :**
 - o 35 kg de matériaux biosourcés / m² de surface de plancher en moyenne pour les constructions neuves,
 - o 15 kg de matériaux biosourcés / m² de surface de plancher en moyenne pour les réhabilitations.

L'atteinte de ces objectifs est à calculer sur la base de l'annexe IV de l'arrêté du 19 décembre 2012 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « Bâtiment biosourcé ». Cette annexe détaille des ratios par défaut pour estimer la masse de matière biosourcée contenue dans des produits de construction biosourcés mis en œuvre dans un bâtiment.

- **Pour les constructions de plus de 15 logements ou plus de 900 m² de surface de plancher**, et en lien avec le respect du jalon supérieur de l'indicateur IC_Construction de la RE2020, il est demandé l'atteinte du niveau pertinent du label Bâtiment Biosourcé, en conservant une logique de conception sobre du bâtiment et qui favorise le réemploi.



Enduit terre crue sur cloison en panneaux terre/chaux/chanvre © Terramano – Paris Habitat (Paris)



Environnement

3. ÉNERGIE, CARBONE ET SOBRIÉTÉ DE LA CONSTRUCTION

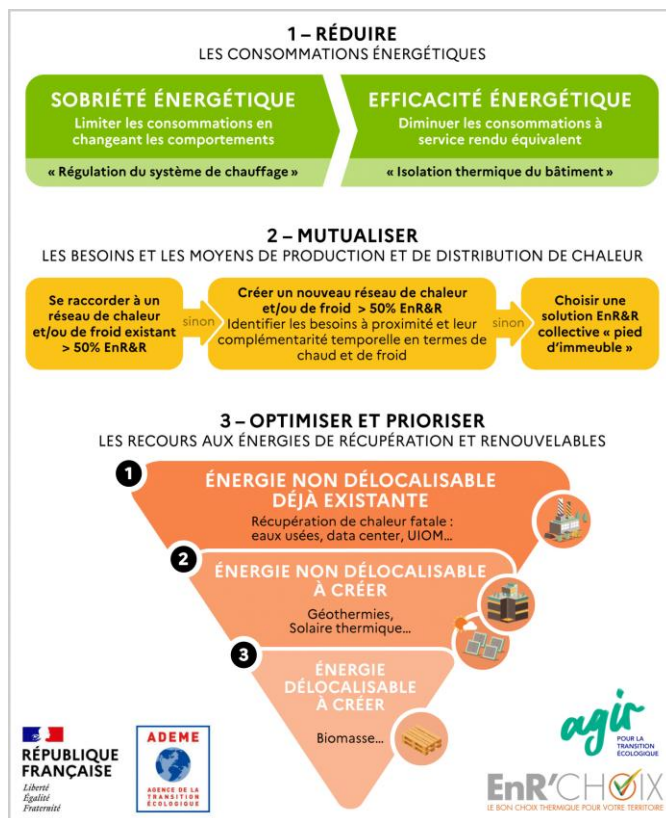
• Développer le recours aux énergies renouvelables :

Développer les énergies renouvelables et de récupération (EnR&R) est primordial pour réduire les émissions de GES du territoire et limiter sa dépendance aux énergies fossiles afin de lutter contre la précarité énergétique en permettant un accès à l'énergie à des coûts compétitifs et/ou relativement stables.

Orientations :

- Pour les opérations créant au moins 10 logements ou 600m² de surface de plancher, de mettre en œuvre à l'échelle des projets urbains et des opérations de construction et dans la mesure du possible de rénovation, la démarche de transition énergétique EnR'Choix respectant une priorisation des actions à mener. Cette dernière s'inscrit dans la stratégie énergétique proposée par l'ADEME pour prendre en compte les priorités définies dans le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE).

Toutes les alternatives d'installations de production d'énergies renouvelables, en particulier celles qui ne sont pas délocalisables (chaleur fatale, géothermie) seront étudiées avant les pompes à chaleur (PAC) aérothermiques (air-air et air-eau). Cette alternative se situe dans la catégorie des énergies délocalisable à créer (comme la biomasse).



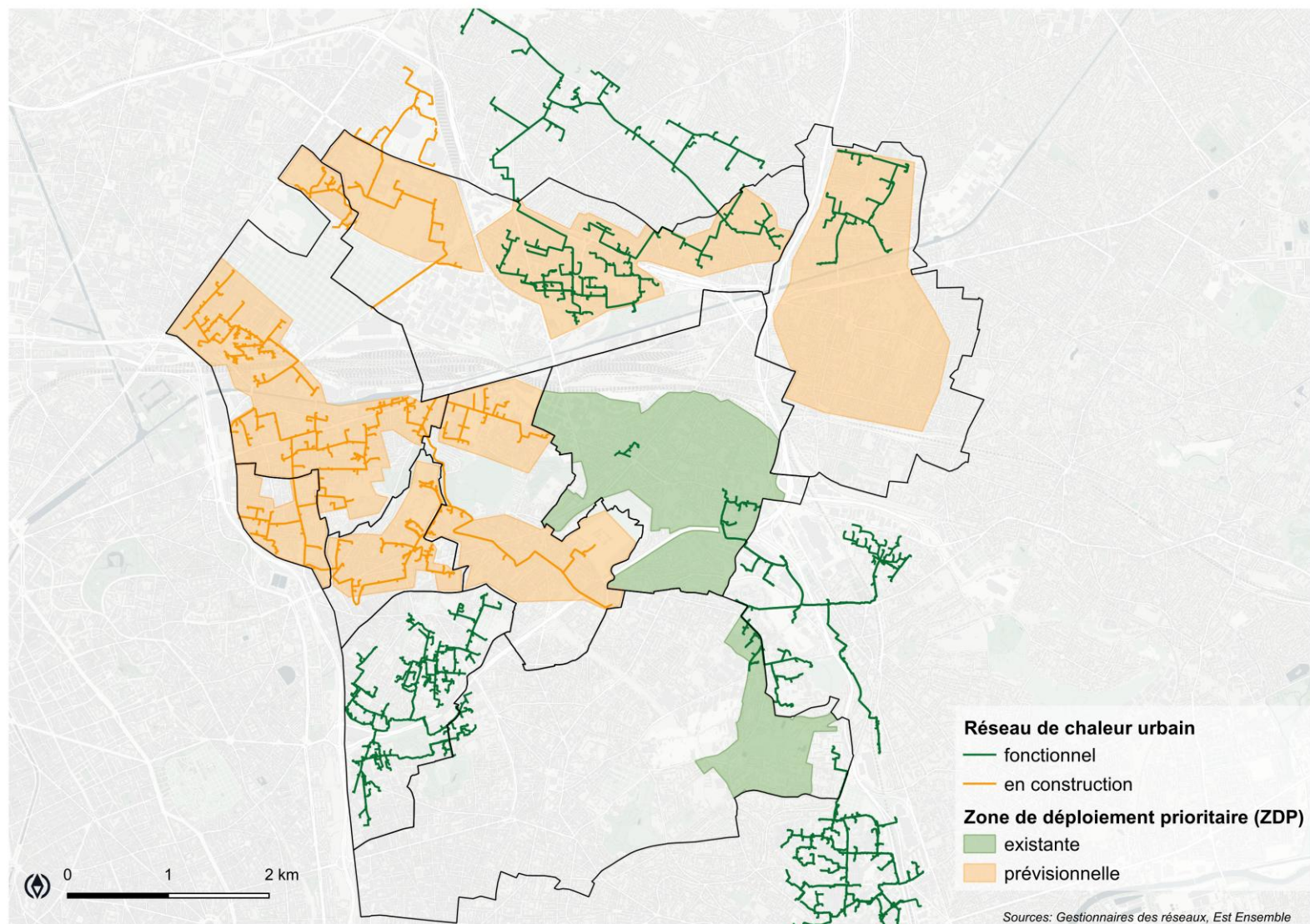
- Chercher prioritairement à réduire les consommations énergétiques via la sobriété énergétique (donner les moyens aux usagers d'agir sur leur consommation, rationaliser l'utilisation du bâti, optimiser l'entretien et l'exploitation des équipements et réseaux...) et l'efficacité énergétique (diminuer la consommation d'énergie en maintenant un niveau de service équivalent).
- Pour les besoins de chaleur spécifiquement, chercher à mutualiser les moyens de production et de distribution, notamment via le raccordement à un réseau de chaleur existant ou dont le projet a été validé. La mise en place de réseau de chaleur à l'échelle des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain (périmètres ZAC et PRU) pourra être étudiée.
Si le projet n'est pas raccordable, il devra être envisagé d'avoir recours aux EnR selon la priorisation suivante : énergie non délocalisable déjà existante (chaleur fatale), énergie non délocalisable à créer (géothermie, solaire thermique) et énergie délocalisable à créer (biomasse).
- Porter une attention particulière à l'aspect extérieur des constructions afin de permettre une bonne intégration des dispositifs de production d'énergies renouvelables. Pour l'ensemble des toitures, ces dispositifs devront être intégrés dans l'allure générale de la toiture, de manière la plus harmonieuse possible.

Certaines communes du territoire ont délimité des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAER) par type d'EnR&R. Elaborées dans le cadre de la loi APER, elles visent à indiquer aux porteurs de projets les zones où les communes souhaitent voire s'implanter prioritairement des installations de production d'EnR&R. Dans ces zones, selon les décrets d'application, les modalités d'instruction des futurs projets seront simplifiées et des incitations financières mises en place. Elles sont consultables auprès des communes ou de l'EPT Est Ensemble.

Environnement

3. ÉNERGIE, CARBONE ET SOBRIÉTÉ DE LA CONSTRUCTION

- Développer le recours aux énergies renouvelables



Mobilités



Afin de répondre aux nombreux enjeux de déplacements sur le territoire, Est Ensemble s'engage pleinement dans la transition écologique des mobilités en particulier à travers l'adoption de son Plan Local de Mobilité en juin 2024. Il est l'occasion de répondre aux enjeux de justice sociale et environnementale et permettra, via un plan d'action concret, de rendre les déplacements plus efficaces, plus accessibles et moins polluants.

Pour rappel, en 2024, seulement 42% de la population du territoire se situe à moins de 500m à pied d'un métro/tramway et moins de 1000 m à pied d'un RER. L'arrivée des grands projets de transports d'ici 5 à 15 ans (T1, Tzen, ligne 15 Est, T11 Express, ligne 1, ligne 9 et ligne 3) permettra d'améliorer le maillage et les déplacements sur le territoire. Mais le respect des calendriers annoncés est essentiel pour accompagner les forts développement et renouvellement urbain en cours sur les 9 communes et de permettre le réel rééquilibrage entre l'ouest et l'est de la métropole et le rétablissement de l'équité métropolitaine. Au-delà de l'arrivée des grands projets de transports, les enjeux de décarbonation des déplacements et de démotorisation sont des ambitions fortes portées par le territoire. Les transports pèsent en effet plus de 28% des émissions de CO2 d'Est Ensemble. Même si la quasi-totalité du territoire est inclus dans le périmètre de la Zone à Faible Emissions de la Métropole, la capacité de notre population à renouveler son parc est limitée et les mobilités alternatives à la voiture individuelle doivent donc être encouragées.

Le Plan Local de Mobilité porte ainsi 4 orientations principales (déclinées en 34 actions) :

- Transformer l'espace public pour réduire l'usage de la voiture et apaiser la ville
- Développer l'offre et les services pour des mobilités décarbonées et lutter contre l'autosolisme
- Construire un cadre référentiel et réglementaire pour agir sur les mobilités
- Accompagner le changement des pratiques

Ces grandes orientations ne trouvent pas toutes leur déclinaison dans le cadre de ce Plan Local d'Urbanisme intercommunal et sa partie réglementaire, mais cependant, l'objectif est d'intégrer au maximum la dimension « mobilités » au sein du PLUi. Ainsi, cette Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur la thématique mobilités " traite essentiellement des "liaisons et mobilités actives", afin de répondre en particulier aux deux premières orientations citées ci-dessus, notamment par le développement des zones 30 et des continuités cyclables et piétonnes à l'échelle du territoire, ainsi que par l'amélioration qualitative des espaces publics et leurs équipements en mobiliers et aménagements urbains favorisant les mobilités actives. Le stationnement, levier essentiel pour favoriser le report modal et qui figure dans l'orientation 3 du PLM, n'est pas traité dans cette Orientation d'Aménagement et de Programmation. Cependant, la partie règlement/zonage du PLUi traite de la question du stationnement privé dans le cadre des projets de construction, portant l'ambition d'adapter les normes de stationnement à la qualité de la desserte et au taux de motorisation des populations. Elle fait progressivement évoluer les règles du PLUi en cohérence et en coordination avec l'arrivée des nouveaux transports collectifs. Les livraisons et le transport de marchandises, intégrés dans l'orientation 3 du PLM, sont traités en partie dans le PLUi et les mesures seront amenés à être renforcés dans les prochaines années, suite aux études en cours sur ce thème.

La quatrième orientation du PLM relative aux changements des pratiques relève davantage de politiques publiques autres que le PLUi.

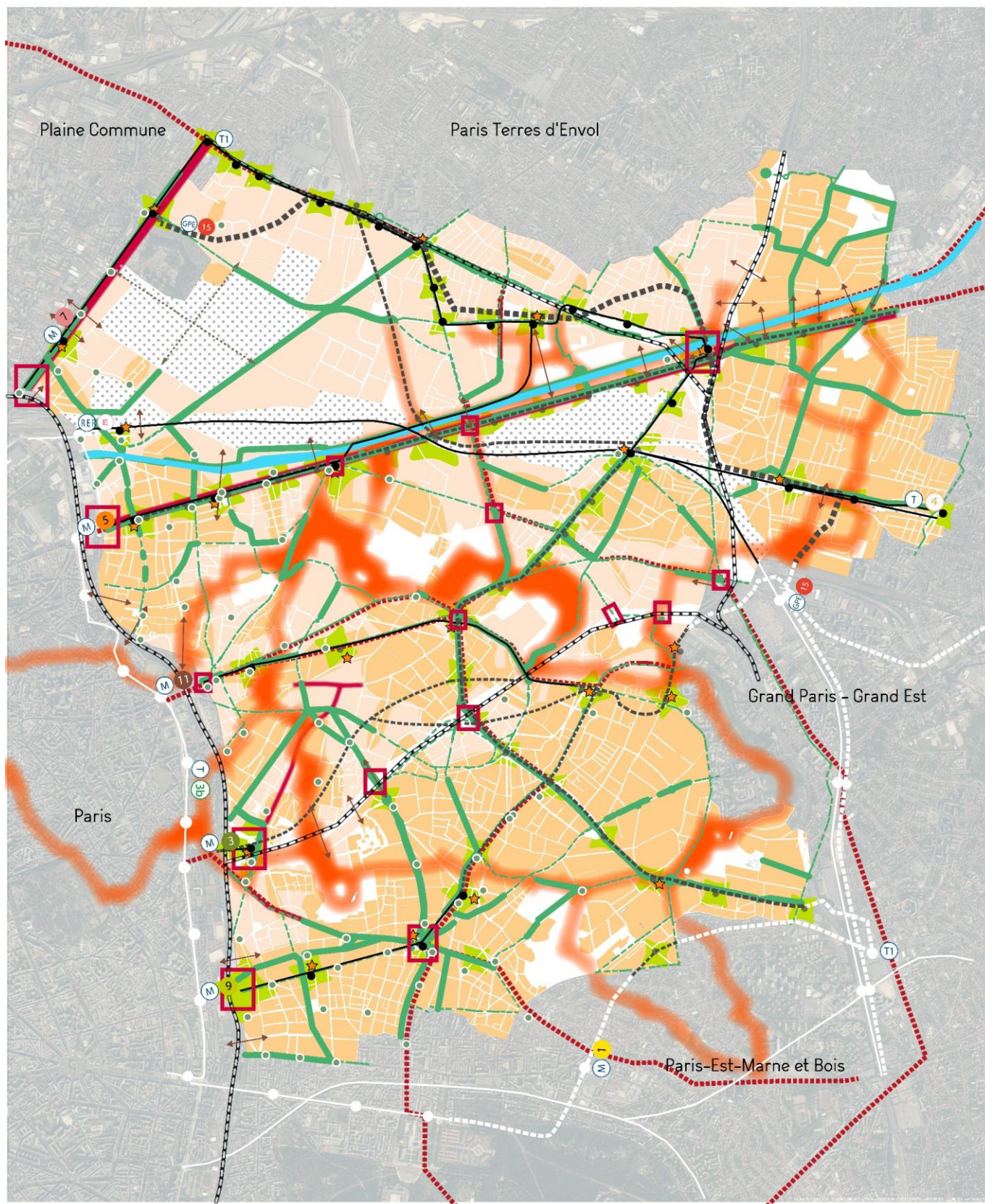
Une carte du fil vert, spécifique pour le Pré Saint Gervais, est présente dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique " Elle mêle les thématiques de continuité écologique et de mobilité active et est directement issue du Plan Local d'Urbanisme du Pré Saint Gervais. Une réflexion quant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



Est Ensemble, 2018

Mobilités

Liaisons et mobilités actives



Espace Ville, PLUi modifié 2025



Mobilités

Liaisons et mobilités actives

-  Transports collectifs existants
-  Projets de transports collectifs inscrits au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
-  Transports collectifs structurants sur les territoires limitrophes
-  Zones 30 actuelles
-  Mettre le territoire intégralement en zone 30 hors axes structurants de grande circulation (limités à 50 km/heure). Ces zones 30 bénéficieront, dans la mesure du possible, d'aménagements spécifiques : matérialisation de contre-sens cyclables sur la chaussée, suppression de places de stationnement de véhicules motorisés aux intersections pour dégager la visibilité des autres usagers, réflexions sur le sens de circulation,...
-  Faciliter les déplacements par les modes actifs autour des principales centralités et des principaux accès aux transports collectifs (gare, station de métro, tramway, TZen,...)

-  Requalifier les espaces publics des axes structurants en faveur des modes actifs et transports collectifs
-  Favoriser les modes actifs en développant un maillage d'axes principaux dotés d'aménagements larges, confortables et sécurisés pour les vélos sur l'ensemble du territoire et permettant des liens avec les territoires environnants (tracés de principe)
-  Intégrer les grands tracés du Plan vélo métropolitain et du Réseau vélo Ile-de-France dans le maillage pour les modes actifs sur le territoire
-  Stationnement vélo sécurisé à développer
-  Stations Vélib' existantes
-  Créer/valoriser le grand chemin
-  Etudier et développer le transport quotidien de voyageurs sur le canal

-  Améliorer la lisibilité des carrefours, requalifier les espaces publics et traiter les éventuelles sous-faces des ponts
 -  Réduire l'effet coupure des grandes emprises du territoire en développant si possible leur porosité
 -  Principe de porosité du cimetière de Pantin
 -  Réduire les coupures urbaines et créer ou améliorer les franchissements, notamment modes actifs
 -  Améliorer l'insertion urbaine des axes autoroutiers et voies rapides et réduire l'effet coupure de ces grands axes pour les modes actifs.
- Des études en cours notamment sur le Pont de Bondy et la Porte de Bagnole vont permettre de définir, avec les partenaires, dont l'Etat, les modalités d'insertion et le financement des éventuels aménagements nécessaires. Ces éléments seront ensuite déclinés lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi, dans le volet réglementaire

Mobilités

Liaisons et mobilités actives

Sur la commune du Pré Saint-Gervais uniquement :

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

L'objectif de l'OAP :

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

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



Pré Saint-Gervais, PLUi approuvé 2020

Patrimoine et paysages



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

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

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

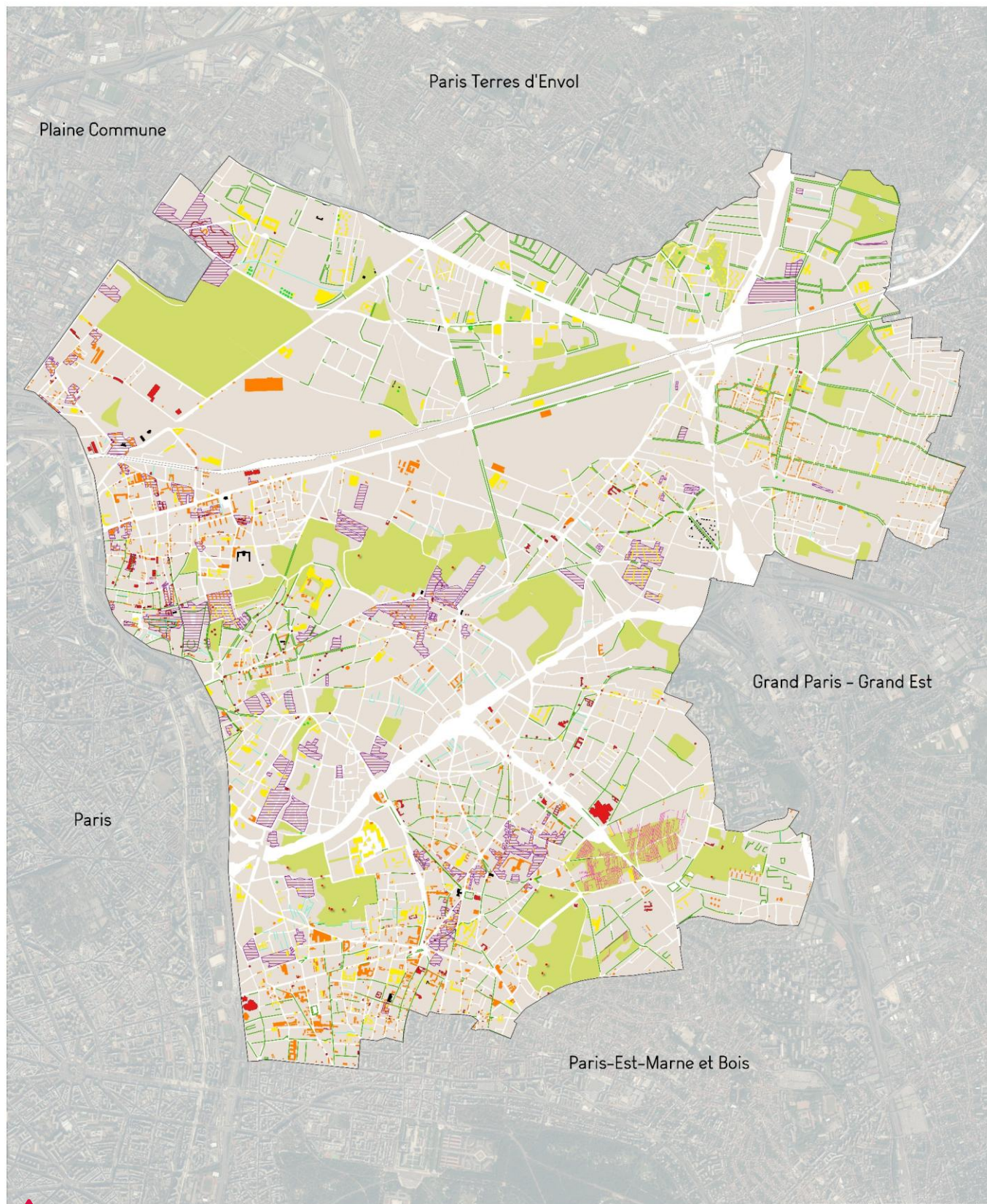
Le volet "prise en compte et mise en valeur des paysages" s'appuie sur la géographie du territoire et sur les qualités propres à chaque partie du territoire (canal de l'Ourcq et perspectives paysagères liées aux grandes emprises linéaires, points de vue depuis le Parc des Hauteurs, grands espaces verts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



Est Ensemble, 2018

Patrimoine et paysages

1. Protection et valorisation du patrimoine



Espace Ville, PLU modifié 2025



Patrimoine et paysages

1. Protection et valorisation du patrimoine



Monuments historiques



Élément de patrimoine ponctuel à préserver



Patrimoine exceptionnel



Patrimoine remarquable



Patrimoine représentatif



Ensemble bâti et/ou urbain remarquable à préserver



Murs à préserver



Sentes



Art urbain



Point de vue remarquable



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



Valoriser les alignements d'arbres et des arbres remarquables

Patrimoine et paysages

1. Protection et valorisation du patrimoine

- **Éléments de patrimoine ponctuel :**

Ces éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article 151-19 du Code de l'urbanisme ont été identifiés sur le plan de zonage. La présentation des prescriptions qui s'imposent au patrimoine repéré, est définie dans la notice de présentation et les fiches annexées au règlement (Cf. *Pièce n°5.1 Règlement*).

Patrimoine et paysages

2. Prise en compte et mise en valeur des paysages



Espace Ville, PLUi modifié 2025

Patrimoine et paysages

2. Prise en compte et mise en valeur des paysages

Entrée majeure



Entrées de Territoire à qualifier ou à requalifier

Entrée
secondaire



Valoriser le rôle paysager du canal



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



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



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



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



Créer et/ou préserver les principaux points de vue depuis et sur les totems du territoire, les grands éléments caractéristiques des territoires d'entraînement (canal de l'Ourcq, côteaux boisés,...) et les grandes infrastructures de transport (faisceau ferroviaire et voies rapides) tout en limitant au maximum le nombre d'arbres coupés et en compensant ces coupes d'arbres par des arbres replantés dans le cadre du projet "Parc des Hauteurs"



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

MH : Monuments historiques

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