



#### ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

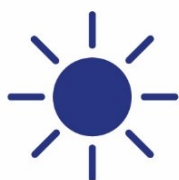
CLICHY-SOUS-BOIS · COUBRON · GAGNY · GOURNAY-SUR-MARNE · LE RAINCY  
LES PAVILLONS-SOUS-BOIS · LIVRY-GARGAN · MONTFERMEIL · NEUILLY-PLAISANCE  
NEUILLY-SUR-MARNE · NOISY-LE-GRAND · ROSNY-SOUS-BOIS · VAUJOURS · VILLEMOMBLE

PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

## Pièce n°3 Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique

### 3.1.3 O.A.P « Habitat »

Version pour approbation en conseil de territoire du 17  
décembre 2024



## Objectifs :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Habitat » vise à préciser les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) concernant le développement d'une **offre de logement diversifiée et de qualité, 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 et encourager son bon équilibre à l'échelle du territoire**, notamment entre les projets de développement d'opérations de logements et les projets en renouvellement urbain.

Ces projets doivent ainsi être mis en lien avec la mise en service des nouvelles infrastructures de transport et le développement de l'ensemble des équipements, services, et aménités urbaines nécessaires au maintien d'un **cadre de vie de qualité.**

Elle vise à maintenir et développer, tant pour l'existant que la construction neuve, la diversité des types d'habitats (logements collectifs, logements locatifs sociaux, zones pavillonnaires) pour offrir à tous de bonnes conditions de logement et **améliorer la qualité de l'habitat au service de la qualité de vie des habitants.**

Dans cette perspective, l'EPT Grand Paris Grand Est souhaite encourager la mixité sociale de l'offre en logements, en particulier en favorisant **une juste répartition** des logements locatifs sociaux au sein du territoire.

Pour cela, il convient de distinguer, au regard du taux de logements sociaux trois grands types de communes : les communes qui remplissent les impératifs de la loi SRU et qui disposent de 25 à 30% de logements locatifs sociaux, celles dont l'objectif est de poursuivre la démarche de rattrapage des objectifs de logements locatifs sociaux de la loi SRU et, enfin, celles qui disposent de plus de 30 % de logements locatifs sociaux et visent une diversification de l'offre de logements. **Ce rééquilibrage permettra une offre diversifiée sur l'ensemble du territoire.**

Elle vise enfin à **développer, tant dans le cadre de la rénovation que de la construction neuve, des logements offrant une qualité d'habitat élevée, adaptables et sobres**, participant à la nécessaire anticipation environnementale.

Il s'agit également de **veiller à une diversité de typologies de logements et d'occupation** pour favoriser un parcours résidentiel complet pour les habitants.

Ainsi, l'OAP Habitat est structurée en **deux grandes parties** :

- la première partie exprime des orientations concernant la dynamique de l'offre, sa diversification et sa répartition dans le territoire,
- la seconde partie développe quant à elle des orientations visant à favoriser une qualité élevée de l'habitat.

## □ L'équilibre de l'offre de nouveaux logements et sa répartition

**La construction de logements doit répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, en lien avec le cadre législatif et les orientations des documents supra-communaux. Il s'agit en particulier de construire un nombre suffisant de logements locatifs sociaux afin de répondre aux objectifs de la loi SRU dans toutes les communes.**

### Rénover le parc ancien et produire de nouveaux logements de manière équilibrée à l'échelle du Territoire :

Le renouvellement des équipes municipales en 2020 conjuguées aux exigences environnementales et au contexte post-Covid invitent à prendre en compte les souhaits de modération de la densité et des hauteurs des futurs programmes, ainsi que les objectifs de renaturation, de limitation de la consommation d'espaces de pleine terre et de préservation des espaces non bâtis.

Le PADD exprime toutefois la volonté d'accompagner la production de logements en cohérence avec les objectifs des documents supra territoriaux.

C'est pourquoi, l'objectif de production de logements est fixé à **2 335** logements par an de manière équilibrée à l'échelle du territoire et conformément au SDRIF et Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) 2017-2023, en vigueur.

#### Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Permettre la production de 2335 logements par an

- Garantir les objectifs de la production de logements dans les zones de centralité, de centre ancien, de tissus intermédiaires et dans les opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain, en cours et à venir au besoin par la création de secteur de projets permettant d'adapter, le cas échéant, les règles d'urbanisme.
- Favoriser et encadrer la production de logements par la rénovation et la reconversion de l'existant.
- Etaler la production de nouveaux logements dans le temps et en anticiper l'impact sur l'offre en équipements, notamment scolaires.
- Engager la rénovation des logements prévue dans le cadre des NPNRU et des dispositifs de l'habitat privé : environ 1 000 logements sociaux et 4 600 logements en copropriétés.
- Poursuivre la rénovation énergétique du parc pavillonnaire, construit notamment avant 1975 et repéré en état « passable » à « mauvais » (source DGFIP), soit 8 000 logements environ cibles du PREP (parcours de rénovation énergétique du pavillonnaire)

## Accompagner la production d'une diversité de logements afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs du Territoire dans leur diversité :

L'EPT Grand Paris-Grand Est est un territoire mixte dans ses formes urbaines, ainsi que dans le statut d'occupation des logements.

Ainsi, au 1<sup>er</sup> janvier 2021, un logement sur quatre (25,7 % du parc) est un logement locatif social.

L'EPT souhaite poursuivre la production d'une diversité de logements en vue de renforcer la mixité sociale du territoire et de répondre aux besoins des habitants dans leur diversité.

Il s'agit également de permettre une diversification des types de logements du territoire, notamment en accompagnant l'innovation dans les modes d'habiter.

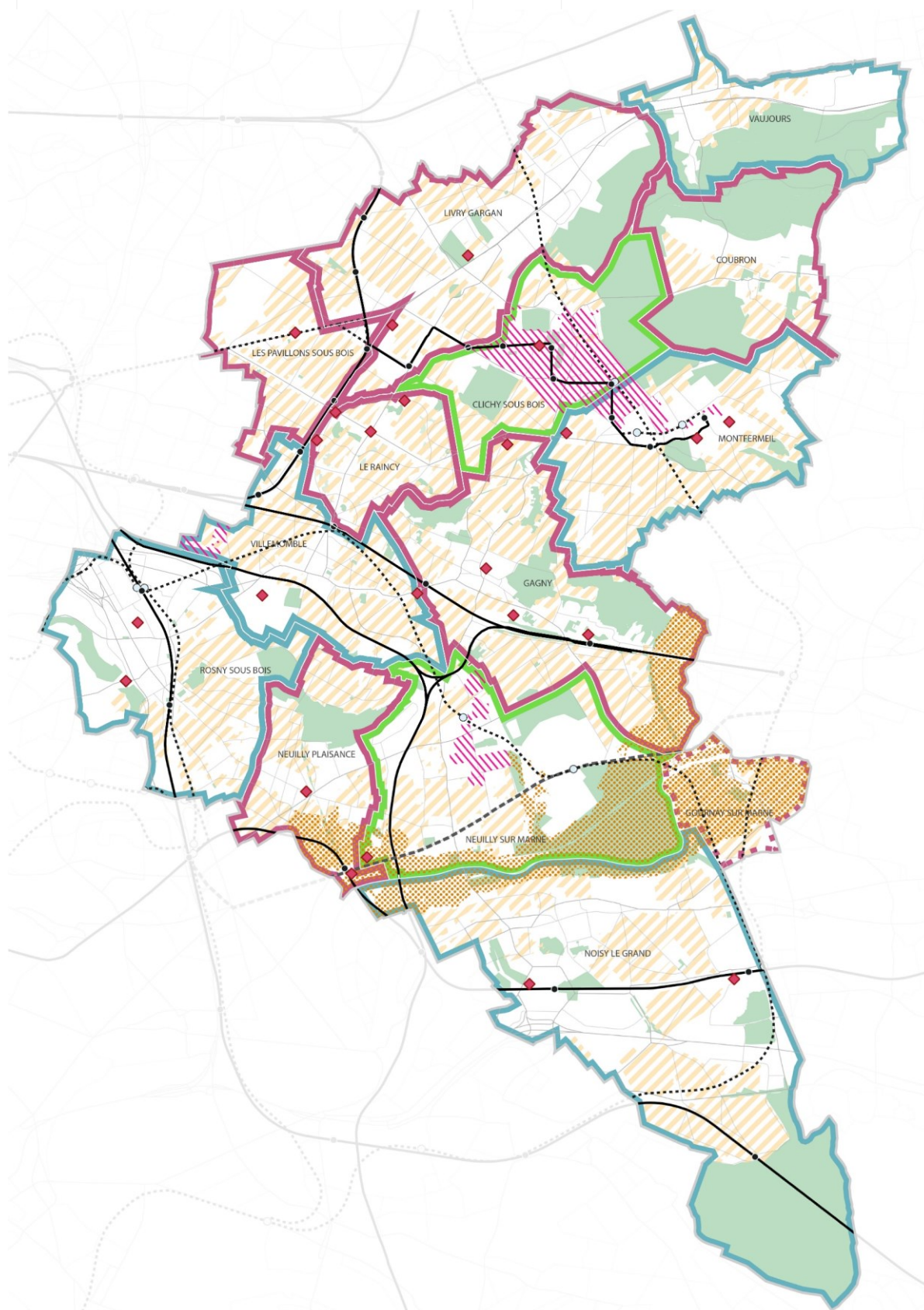
### Ainsi, les objectifs sont les suivants :

- Accompagner la création de logements locatifs sociaux de manière adaptée au territoire en mobilisant la construction de logements neufs, le conventionnement, et la réhabilitation le cas échéant des constructions existantes :
  - Pour les communes de Clichy-sous-Bois et Neuilly-sur-Marne : il convient de poursuivre un objectif de diversification de l'offre de logement ;
  - Pour les communes de Montfermeil, Noisy-le-Grand, Rosny-sous-Bois et Villemomble : il convient de poursuivre un objectif de maintien de la diversité de l'offre de logement ;
  - Pour les autres communes, il convient de poursuivre un objectif de rattrapage de la part de logements locatifs sociaux visée par la loi SRU, dans la mesure où les contraintes naturelles le permettent (PPRI notamment).
- Diversifier l'offre de logements dans les opérations de renouvellement urbain (NPNRU) afin de favoriser un renforcement de la mixité sociale dans les quartiers concernés.
- Accompagner la création d'une offre de logements spécifiques (personnes âgées, personnes en situation de handicap, étudiants, ...).
- Accompagner le développement d'opérations de logements innovantes et économes en ressources dans le cadre d'opération de logement locatif social ou non.

| Commune                          | Nombre de résidences principales en 2023 | Nombre de logements locatifs sociaux au 1 <sup>er</sup> janvier 2023 | Taux de logement social (1 <sup>er</sup> janvier 2023) |
|----------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Clichy-sous-Bois                 | 8 368                                    | 3 269                                                                | 39,07%                                                 |
| Coubron                          | 1 926                                    | 179                                                                  | 9,29%                                                  |
| Gagny                            | 15 887                                   | 3 704                                                                | 23,31%                                                 |
| Gournay-sur-Marne                | 2 992                                    | 279                                                                  | 9,32%                                                  |
| Livry-Gargan                     | 18 031                                   | 4 143                                                                | 22,98%                                                 |
| Montfermeil                      | 9 427                                    | 2 243                                                                | 23,79%                                                 |
| Neuilly-Plaisance                | 9 093                                    | 2 114                                                                | 23,25%                                                 |
| Neuilly-sur-Marne                | 13 883                                   | 6 228                                                                | 44,86%                                                 |
| Noisy-le-Grand                   | 28 045                                   | 8 666                                                                | 30,90%                                                 |
| Les Pavillons-sous-Bois          | 9 302                                    | 1 750                                                                | 18,81%                                                 |
| Le Raincy                        | 6 917                                    | 655                                                                  | 9,47%                                                  |
| Rosny-sous-Bois                  | 19 374                                   | 5 502                                                                | 28,40%                                                 |
| Vaujours                         | 2 842                                    | 788                                                                  | 27,73%                                                 |
| Villemomble                      | 12 622                                   | 3 379                                                                | 26,77%                                                 |
| <b>EPT Grand Paris Grand Est</b> | <b>158 709</b>                           | <b>42 899</b>                                                        | <b>27,03%</b>                                          |

# Habitat

## Cartographie de l'OAP Habitat :



# Habitat

## Légende :



Valoriser et accompagner la démarche du Parcours de Rénovation Énergétique Performante du pavillonnaire (PREP)



Poursuivre un objectif de diversification de l'offre de logement



Poursuivre un objectif de maintien de la diversité de l'offre de logement



Poursuivre un objectif de rattrapage de la part de logements locatifs sociaux visée par la loi SRU



Ville en situation de carence de logement social confrontée à des contraintes PPRI sur 80% du territoire communal.



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



Prendre en compte le risque inondation lié à la présence de la Marne et les exigences du PPRI de la Marne (zones rouge, orange et jaune du PPRI)

## Fond de plan



Transports collectifs existants



Projets de transports collectifs (métro, tramway)



Projets de transports collectifs en site propre (Tzen 3 et bus bords de la Marne)



Limites communales



Limites de Grand Paris Grand Est



Espaces verts/parcs et jardins

## □ La qualité de l'habitat :

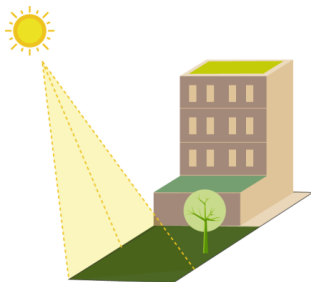
Le volet « Qualité de l'habitat » de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Habitat » a pour objectif de garantir la production de logements prenant en compte la diversité des besoins des résidents, au service de la qualité de vie des habitants et de leur parcours résidentiel.

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

- Concevoir des opérations offrant une diversité de logements (locatifs sociaux ou privés) tant en tailles qu'en typologies (à l'exception des opérations de la destination « hébergement »), afin de répondre aux besoins multiples et divers des ménages du territoire
- Des espaces extérieurs à vivre, confortables et agréables pour les logements (jardin privatif ou collectif, balcon, loggia, terrasse), seront intégrés à l'opération.

Les logements de 3 pièces et plus devront comporter un espace extérieur individuel (jardin privatif, balcon, loggia, terrasse) de minimum 6 m<sup>2</sup>.

- Prévoir des espaces de stockage distincts d'un box de stationnement (cave, cellier, ...) et intégrer au sein du logement des espaces pouvant accueillir des rangements (placards, penderies, ...)
- Offrir une double orientation aux logements (recommandée à partir du T3 et plus) en adaptant l'épaisseur des bâtiments
- Limiter les vis-à-vis entre logements au sein du même programme comme au regard des bâtiments implantés sur les parcelles voisines



### Encourager la réversibilité des constructions, pour permettre une évolution des usages au fil du temps :

Envisager et privilégier, dès la conception :

- l'évolutivité et le changement d'usage du bâtiment à moindre coût et en limitant les transformations, notamment pour des changements d'usage de rez-de-chaussée (par exemple de commerce ou service vers équipement public, ou d'un local collectif vers un commerce ou service).
- Au sein même du logement, favoriser des principes constructifs et architecturaux permettant une réversibilité des pièces et leur changement d'usage, nécessaires parfois pour faire face à des situations de handicap ou aux besoins liés à l'âge, en prévoyant des volumes capables d'optimiser l'espace du logement, notamment à destination d'espaces de rangement.

## Développer des espaces communs appropriables :

- Développer et intégrer dans le projet, dans la mesure du possible, des espaces à usages communs pour environ 5 % de la surface du plancher du programme (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 (en particulier l'hiver et devant être abrité du vent), et leur visibilité depuis les logements.
- Afin de favoriser une desserte des logements à taille humaine, chaque pallier devra, dans la mesure du possible, être limité à la desserte de 5/7 logements. Chaque cage d'escalier devra quant à elle, autant que possible, desservir au maximum une vingtaine de logements. Les ensembles immobiliers devront être conçus de manière à faciliter leur gestion dans la durée.
- Envisager la convertibilité à terme des places de stationnement véhicules motorisés en places de stationnement vélos, afin de permettre d'adapter ces espaces à l'évolution des parts modales.
- Localiser et concevoir des locaux de services (locaux vélo/poussettes, locaux de gestion des déchets,...) pour permettre leur usage quotidien par l'ensemble des résidents, de la manière la plus simple possible.
- Les locaux doivent être adaptés dans leur configuration à l'accueil des vélos et des poussettes, localisés de préférence en rez-de-chaussée et accessibles sans nécessiter le franchissement de marches.
- Les locaux destinés aux ordures ménagères devront être aérés et dotés d'un point d'eau pour assurer leur entretien.
- Promouvoir des espaces de type "conciergerie/gardiennage/services" destinés à la livraison à l'échelle des nouveaux quartiers, ainsi que de petits espaces pour la réception des colis (tels que des consignes automatiques par exemple) à l'échelle des nouveaux bâtiments.

## Garantir une bonne intégration urbaine des nouvelles opérations d'habitat intermédiaire en zone pavillonnaire :

- Privilégier la création d'**accès indépendants** depuis l'extérieur pour chaque logement. En revanche l'accès des véhicules et de leur stationnement devront être mutualisés dans la mesure du possible.
- Réaliser un **espace extérieur** (jardin ou terrasse) par logement
- Concevoir des façades rythmées en y intégrant des éléments de césure et d'animation (diversité de plans à différentes profondeurs par exemple), et des parements et menuiseries de qualité, permettant d'éviter une monotonie de façade.

Les nouvelles constructions ou extensions devront présenter une diversité de hauteurs (épannelage) en harmonie avec les bâtiments environnants et limitrophes du projet (tout en respectant les hauteurs maximales définies dans le règlement).

