



**Est
Ensemble**
Grand Paris

SYNTHÈSE SUR LE PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Enquête publique du lundi 7 octobre au jeudi 7 novembre 2019



Le PLUi en quelques mots

©Est Ensemble / Gael Kerbaol



Gérard Cosme,
Président d'Est Ensemble

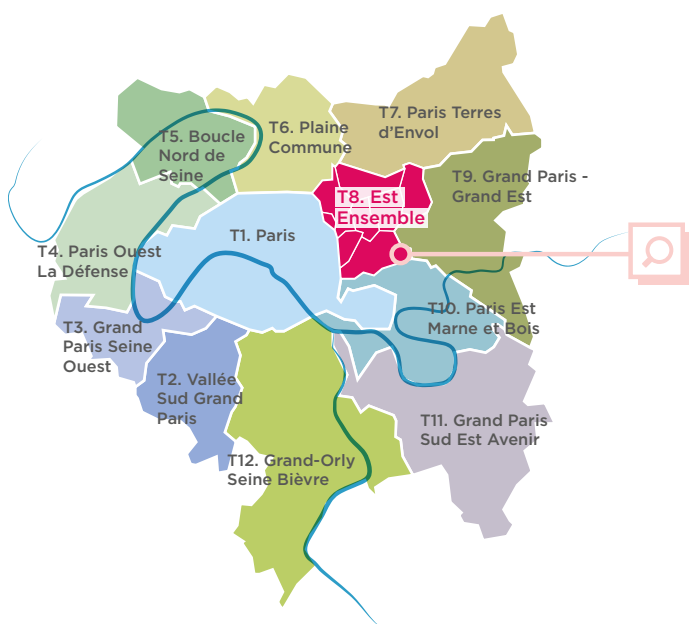
En élaborant leur premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal, Est Ensemble et ses 9 communes choisissent de porter une vision commune du développement de la ville et de préparer ensemble l'avenir du territoire.

Ce PLUi s'inscrit avant tout en responsabilité devant un défi historique : celui du dérèglement climatique et de la protection de l'environnement. Nous pensons que la transition écologique permet d'amorcer le développement d'un modèle urbain plus sobre, plus durable, mais également plus inclusif et fertile de nouvelles opportunités économiques et d'emplois.

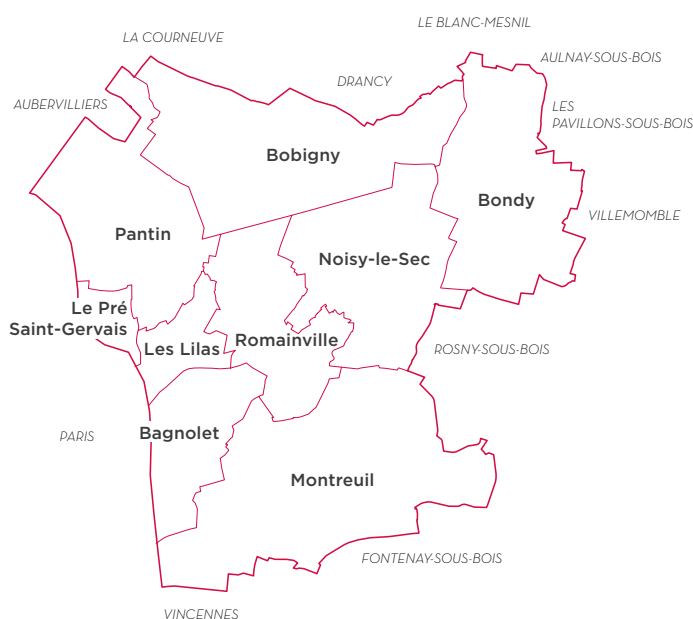
Fort à la fois de son ancrage dans la proximité et de son inscription dans les dynamiques métropolitaines, le PLUi d'Est Ensemble, fruit d'un travail long de 23 mois, a vocation à libérer nos potentiels, tout en permettant une plus grande régulation du développement urbain.

Les grandes orientations du PADD et les règles associées ont été construites avec et pour les habitants d'Est Ensemble. C'est le modèle d'une ville innovante, résiliente et accueillante qui s'affirme ici, pour guider l'avenir de ce territoire si prometteur.

Est Ensemble dans le Grand Paris



Les 9 communes composant Est Ensemble



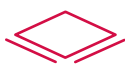
Est Ensemble c'est...



9
villes



40 %
de la population
à moins de 30 ans



3 850
hectares



152 000
emplois



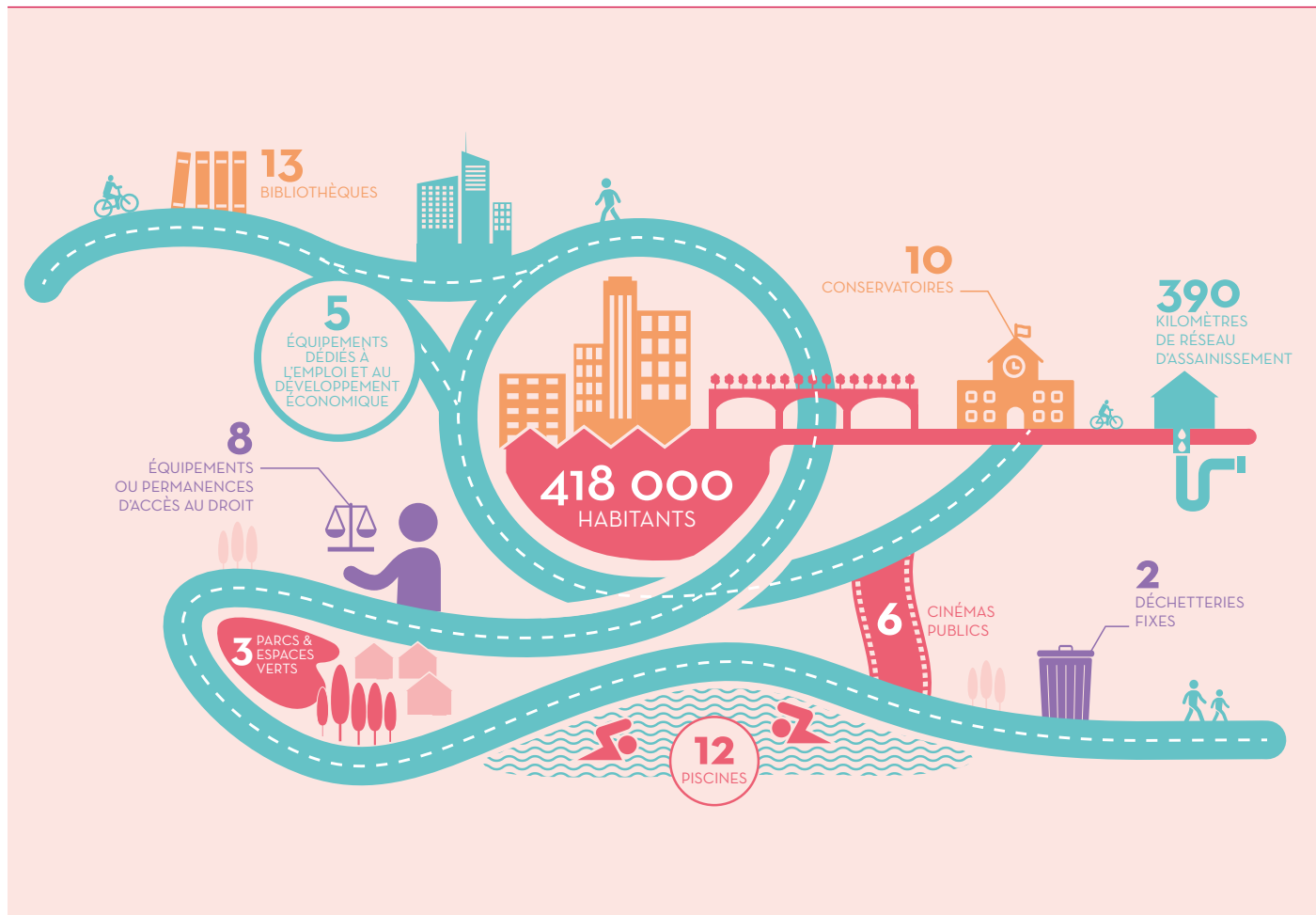
169 000
Logements

18 %
d'habitat individuel

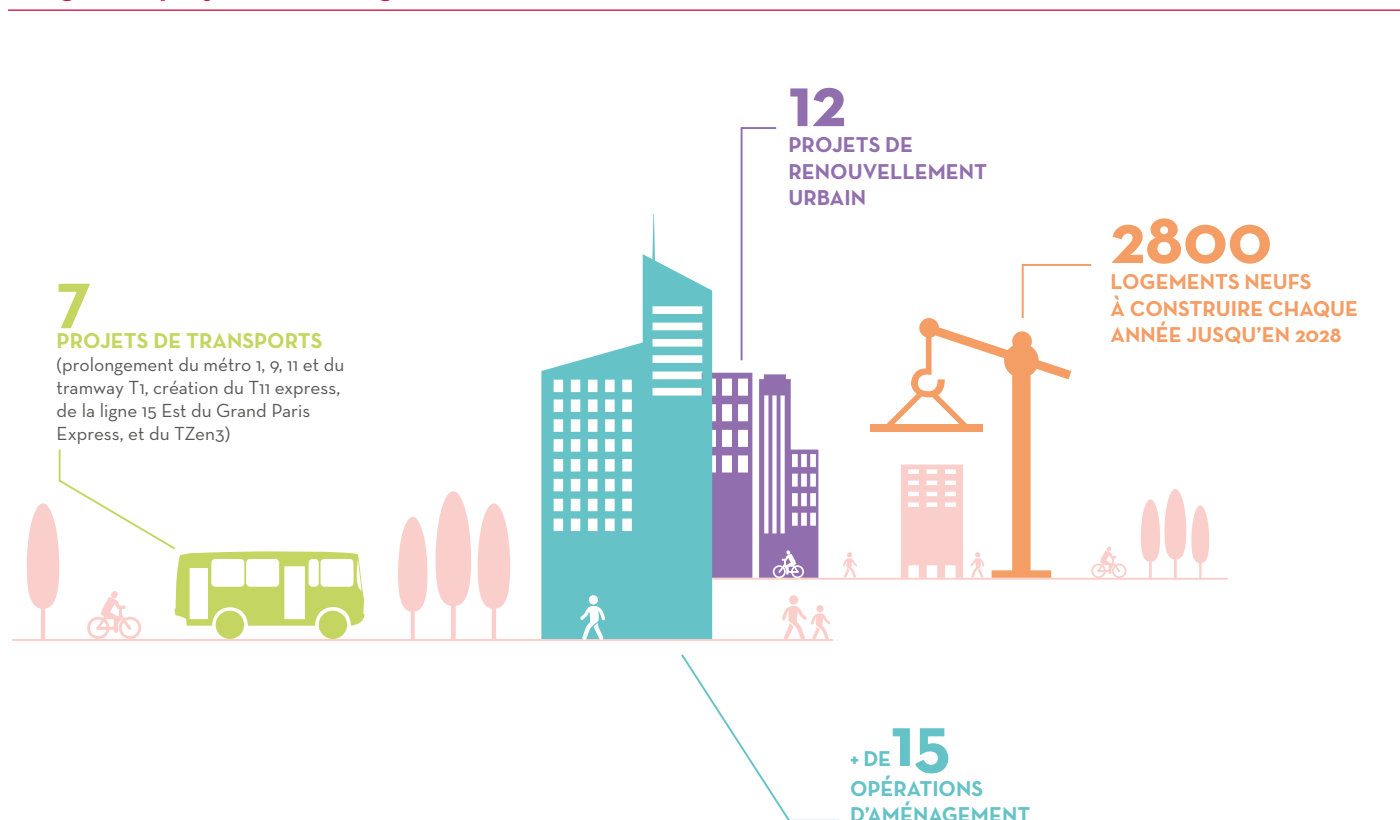
82 %
de collectif

42,4 %
de logements sociaux

Les équipements dont Est Ensemble a la responsabilité



Les grands projets d'aménagement sur le territoire d'Est Ensemble



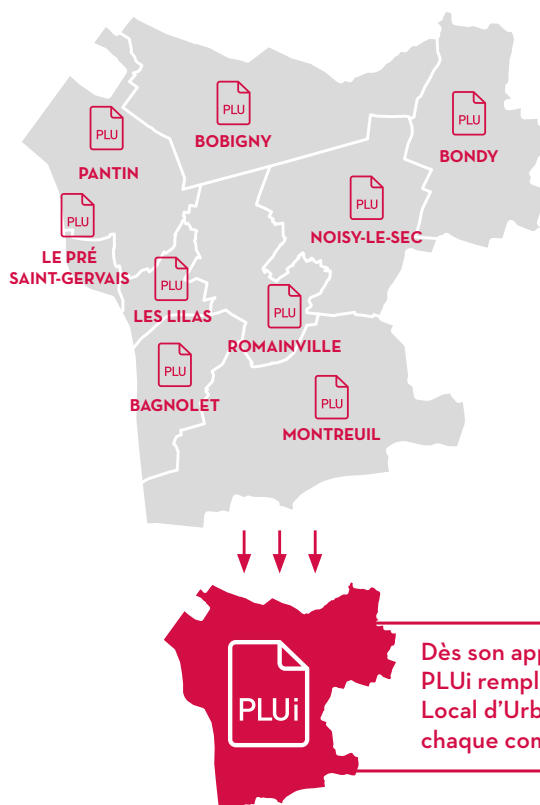
L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Qu'est-ce qu'un PLUi ?




Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document d'urbanisme qui permet de définir une vision partagée du territoire pour les quinze prochaines années. Il permet de fixer des orientations stratégiques sur des thématiques qui concernent le quotidien des habitants et des salariés, et de définir des règles de construction.

Pourquoi le PLUi ?








Est Ensemble élabore le PLUi pour réfléchir au devenir de son développement dans l'objectif de construire un territoire cohérent et attractif qui réponde aux besoins des habitants et des usagers en s'affranchissant des limites communales.



Les enjeux de la procédure

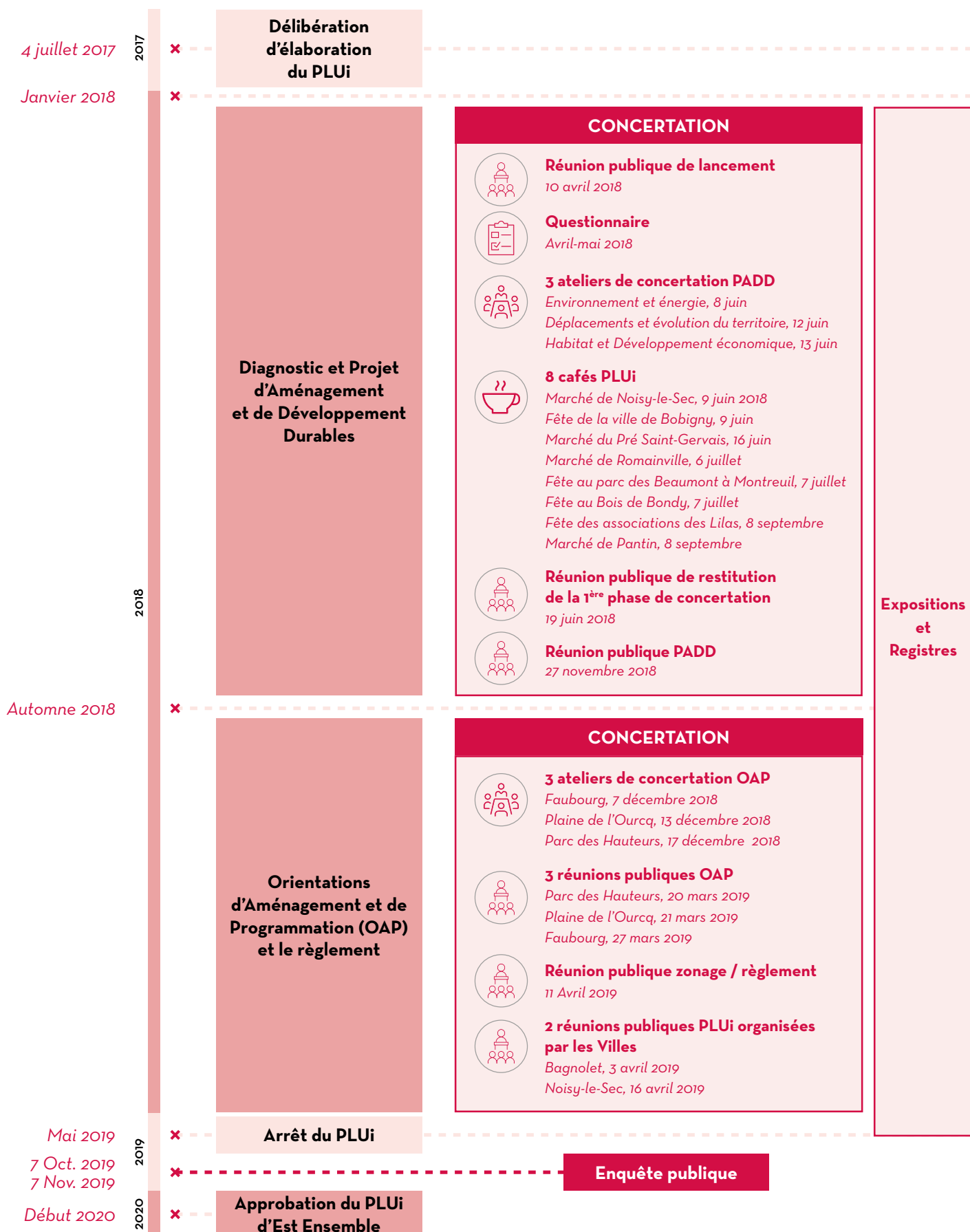
-  Répondre aux besoins d'évolutions des PLU communaux,
-  Affirmer un projet de territoire à long terme,
-  Contribuer à la stratégie métropolitaine en valorisant les atouts du territoire,
-  Passer à l'échelle territoriale tout en préservant les identités communales,
-  Mutualiser les moyens et les compétences.

Les ambitions du PLUi pour Est Ensemble

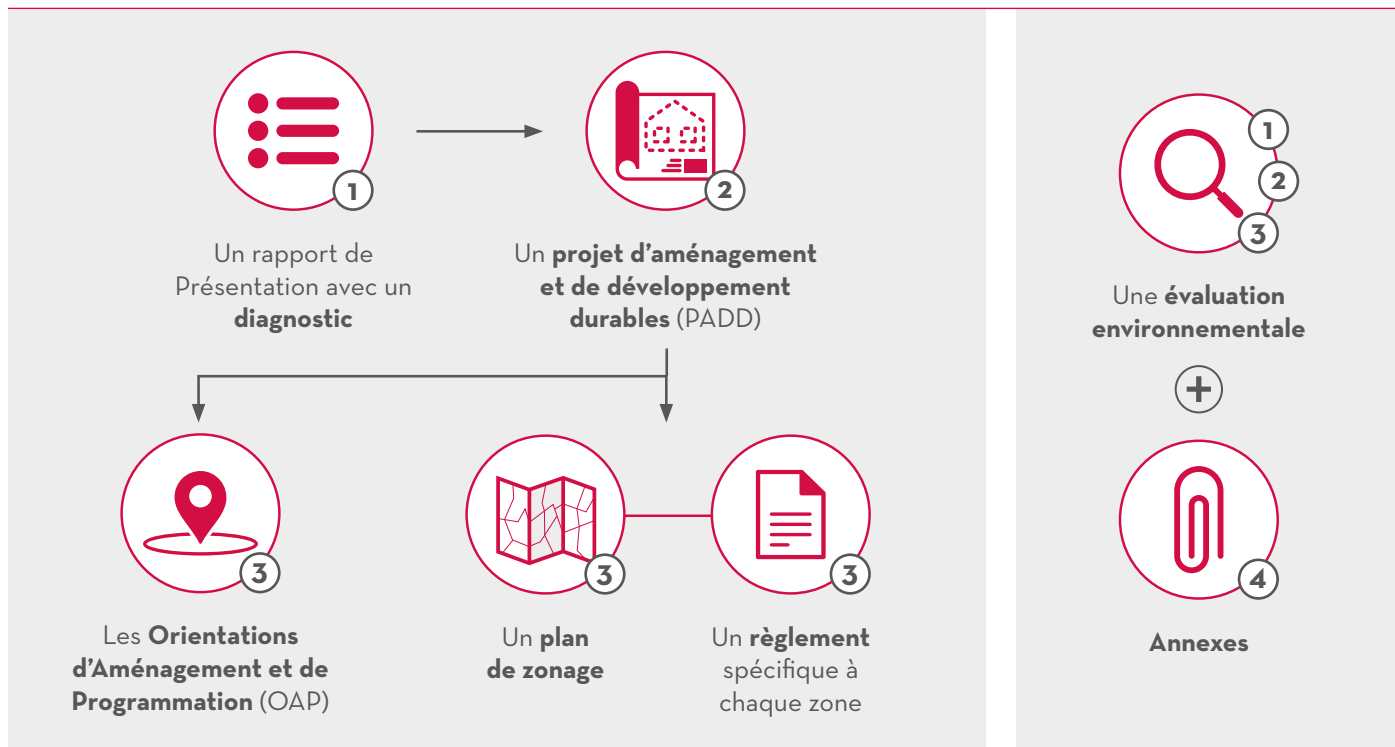
-  Révéler les richesses d'Est Ensemble,
-  Respecter les identités des villes et des quartiers,
-  Construire une ville multifonctionnelle entre habitat et activités pour assurer l'animation de la ville, l'accès aux emplois et aux services des habitants,
-  Lutter contre les fractures urbaines (physiques, sociales et économiques),
-  Développer un urbanisme vecteur de transition écologique et favorable à la santé,
-  Aménager autrement,
-  Participer au développement métropolitain.

Calendrier de l'élaboration du PLUi et de la concertation

Le territoire d'Est Ensemble a mis en place un dispositif de concertation afin que les acteurs du territoire (habitants, commerçants, usagers, etc.) participent à l'élaboration de ce document stratégique.



Les documents composant le PLUi

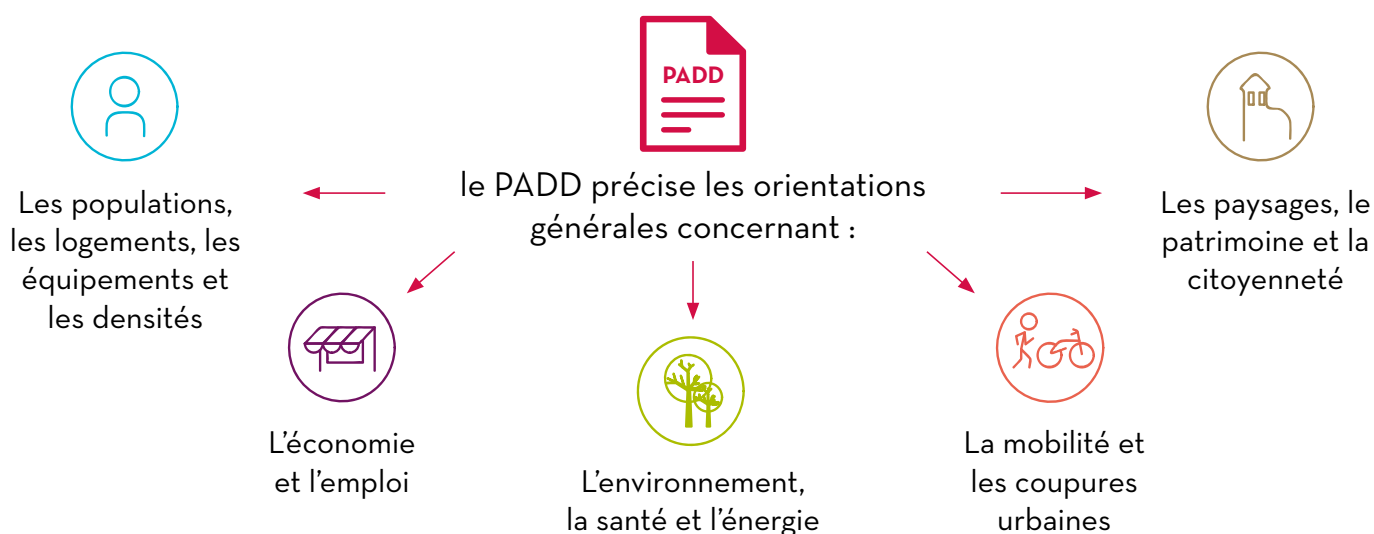


Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Qu'est ce que le PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'élément structurant du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Il exprime un projet politique et précise les orientations d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire. Ces orientations sont ensuite déclinées dans le règlement en règles d'urbanisme.

Les thématiques abordées par les axes du PADD



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que le Règlement constituent la traduction plus précise des grandes orientations définies dans le PADD.

Le projet stratégique d'Est Ensemble en lien avec les territoires environnants et la Métropole du Grand Paris :

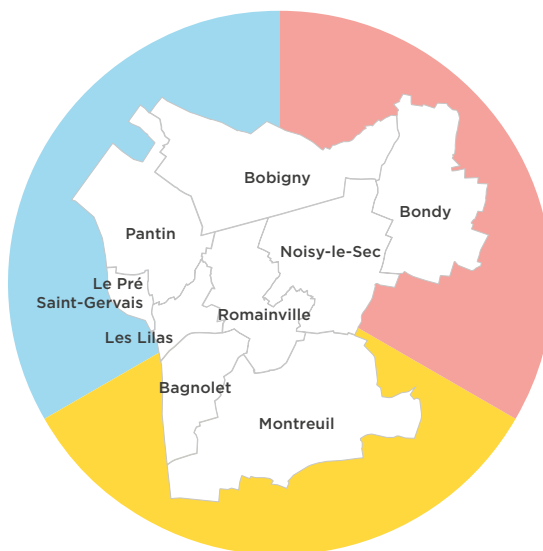


- Développement des polarités actuelles et futures du territoire
- Affirmation des 3 territoires d'entraînement et de leur projet stratégique respectif :**
 - Requalification des portes et de leurs abords en lien avec Paris (territoire du Faubourg)
 - Reconquête urbaine du canal et articulation avec les projets d'aménagement (territoire de la Plaine de l'Ourcq)
 - Connexion des grands espaces verts par une promenade (territoire du Parc des Hauteurs)
- Seul un des axes du projet stratégique de chaque territoire d'entraînement est cartographié, ces éléments seront plus détaillés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation stratégiques.
- Développement de l'arc de l'innovation
- Rééquilibrage social, économique et environnemental à l'échelle de la Métropole (entre l'Est et l'Ouest) et d'Est Ensemble, notamment au sein des quartiers suivants :**
 - Quartiers «Politiques de la Ville» (QPV)
 - Quartiers faisant l'objet de Projets de Renouvellement Urbain (PRU)
- Développement du réseau de transports en commun :**
 - Extension des lignes de métro et création de nouvelles lignes
 - Extension des lignes de tramway et création de nouvelles lignes
- Réflexion autour des grandes infrastructures :**
 - Amélioration urbaine et paysagère des grands axes

©Espace ville, 2018

Les 3 axes du PADD

VERS UNE VILLE RENATURÉE ET DE QUALITÉ POUR TOUS



L'HUMAIN ET LE VIVRE ENSEMBLE AU CŒUR DU PROJET

L'HÉRITAGE, LA RÉSILIENCE ET LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE COMME MOTEURS D'UNE ÉVOLUTION MAÎTRISÉE

VERS UNE VILLE RENATURÉE ET DE QUALITÉ POUR TOUS

DÉVELOPPER ET AMÉNAGER QUALITATIVEMENT LE TERRITOIRE



Affirmer les mixités fonctionnelles et les diversités des formes d'habitat



Cultiver une identité économique équilibrée et diversifiée



Intégrer la nature en ville et la biodiversité dans la conception urbaine et l'aménagement pour renforcer la résilience du territoire



Favoriser à court et moyen termes l'amélioration et la création de transports collectifs



Valoriser et développer les qualités architecturales, paysagères et urbaines dans les projets

« Dans certaines parties du territoire, il est difficile de se déplacer en transports en commun en soirée ou le week-end. Il faut d'abord améliorer les transports existants et ne pas se concentrer uniquement sur les futurs projets de transports. »

Atelier participatif « Déplacements et évolution du territoire »

« Est Ensemble manque d'espaces verts ! Il faut développer la nature en ville et préserver les espaces verts existants face aux opérations immobilières. »

Atelier participatif « Environnement et énergie »

« Les nouvelles façons de consommer sont à prendre en compte et à anticiper. »

Atelier participatif « Habitat et développement économique »

L'HUMAIN ET LE VIVRE ENSEMBLE AU CŒUR DU PROJET

RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ET DES USAGERS



Répondre qualitativement aux besoins des populations et favoriser leurs mixités



Rapprocher la formation et l'emploi



Agir pour un environnement vecteur de santé publique



Développer et diversifier les moyens de se déplacer



Valoriser les pratiques et initiatives citoyennes dans les usages et l'évolution du territoire

« Les constructions de logements et d'équipements à proximité des infrastructures routières sont à éviter. »

Atelier participatif « Environnement et énergie »

« Il faut diversifier les typologies d'habitat notamment pour répondre aux besoins des personnes retraitées, des jeunes... »

Atelier participatif « Habitat et développement économique »

L'HÉRITAGE, LA RÉSILIENCE ET LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE COMME MOTEURS D'UNE ÉVOLUTION MAÎTRISÉE

METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BÂTI, NATUREL, PAYSAGER MAIS AUSSI SOCIAL, CULTUREL ET ÉCONOMIQUE



Maîtriser l'évolution du territoire



Favoriser et initier l'innovation et l'expérimentation sur le territoire



Rendre le territoire résilient face au dérèglement climatique



Réduire l'impact des coupures urbaines et améliorer les espaces déqualifiés du territoire



Valoriser le patrimoine existant et l'histoire du territoire

« La densification doit se faire sous conditions : des transports pas loin, des espaces verts, des équipements publics... »

Atelier participatif « Déplacements et évolution du territoire »

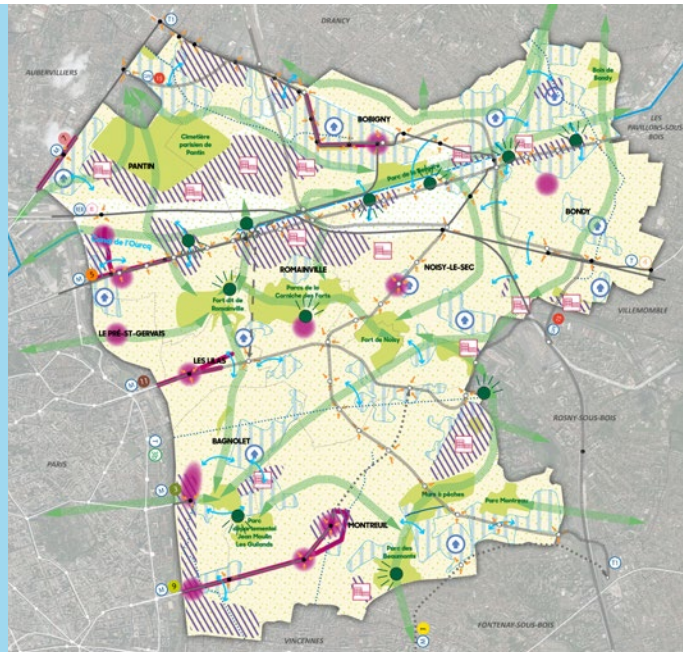
« Faire du canal un atout et non plus une fracture pour développer le transport fluvial. »

Atelier participatif « Environnement et énergie »

« Il faut qu'Est Ensemble soit un territoire exemplaire en termes d'environnement. »

Atelier participatif « Environnement et énergie »

Les orientations nécessitant d'être spatialisées



Affirmer les mixités fonctionnelles et les diversités des formes d'habitat

- Renforcer et conforter les principaux axes et polarités de commerces, de services et d'artisanat
- Diversifier les formes d'habitat par une offre adaptée à tous (approche qualitative et quantitative)
- Renforcer les liaisons intercommunales et entre les quartiers (notamment pour les Quartiers « Politique de la Ville »)
- Requalifier les quartiers inscrits dans les Programmes de Renouvellement Urbain et les inscrire dans une démarche d'intégration totale au reste du territoire

Cultiver une identité économique équilibrée et diversifiée

- Maintenir et conforter la dimension économique des principaux quartiers (majoritairement mixtes au niveau fonctionnel) présentant une forte densité et diversité d'emplois et d'activités/bureaux
- Préserver et revaloriser les espaces existants à vocation exclusivement économique

Intégrer la nature en ville et la biodiversité dans la conception urbaine et l'aménagement pour renforcer la résilience du territoire

- Renaturer la ville sur l'ensemble du territoire
- Préserver, améliorer et valoriser les réservoirs de biodiversité majeurs
- Maintenir et renforcer les habitats faunistiques et les continuités écologiques

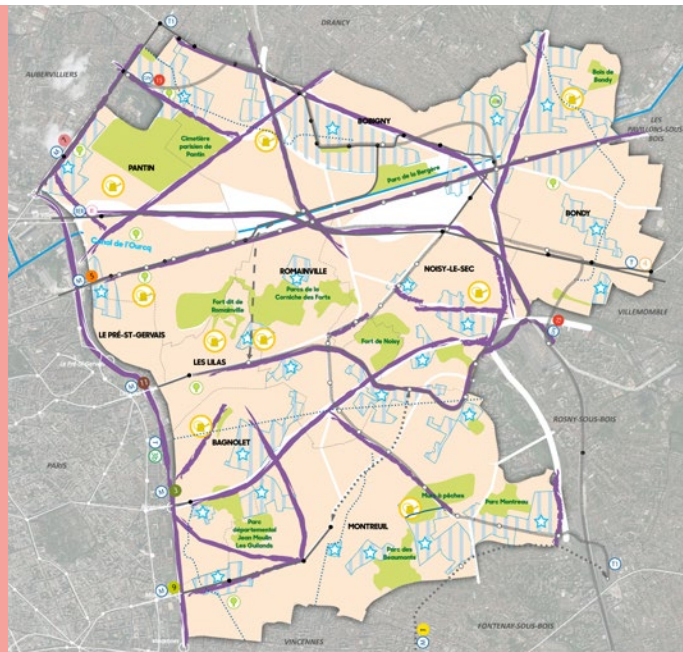
Favoriser à court et moyen termes l'amélioration et la création de transports collectifs

- Développer des transports collectifs structurants pour permettre les circulations intra et extra territoriales
- Soutenir l'amélioration de l'offre de transport existante (y compris le réseau de bus, non représenté sur la cartographie)
- Améliorer l'accès aux transports collectifs structurants, adapter les stations et gares aux projets d'aménagement et y développer l'intermodalité, les services et l'emploi

Valoriser et développer les qualités architecturales, paysagères et urbaines dans les projets

- Maintenir les cônes de vues

(Localisation indicative)



Répondre qualitativement aux besoins des populations et favoriser leurs mixités

- Rééquilibrer la mixité sociale et générationnelle à l'échelle des villes et des quartiers
- Renforcer les services et équipements dans les quartiers notamment dans les Quartiers « Politique de la Ville » (QPV)

Agir pour un environnement vecteur de santé publique

- Repenser l'aménagement aux abords des grandes infrastructures, en prenant en compte les nuisances
- Développer le maillage d'espaces verts de détente, de loisirs et de sports propres à améliorer le cadre de vie,

(Espaces verts majeurs)
(Autres espaces verts)

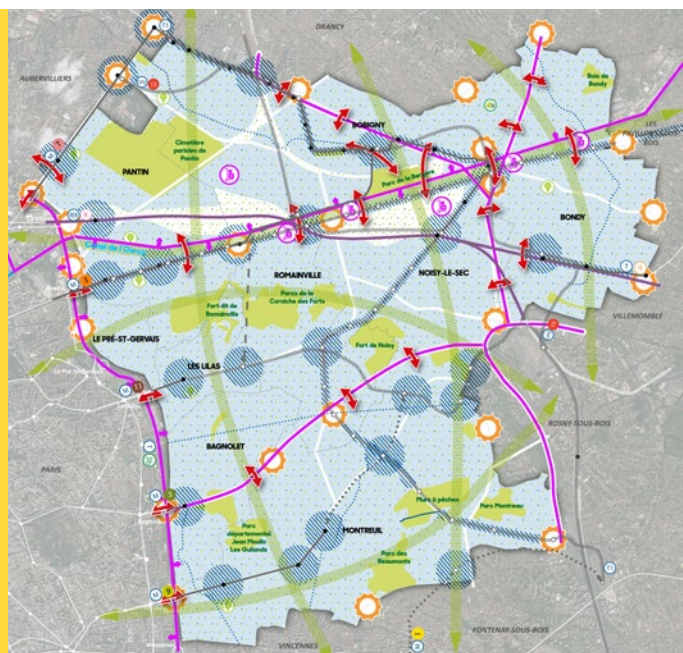
Développer et diversifier les moyens de se déplacer

- Élaborer une stratégie de développement du vélo et penser prioritairement l'espace public de manière qualitative et confortable pour les modes actifs et les personnes à mobilité réduite

Valoriser les pratiques et initiatives citoyennes dans les usages et l'évolution du territoire

- Développer l'agriculture urbaine et les productions locales

(Localisation indicative)



Maitriser l'évolution du territoire

- Maitriser le rythme du développement, la densification et les évolutions urbaines dans le temps et dans l'espace
- Intensifier le développement urbain à proximité des transports

Favoriser et initier l'innovation et l'expérimentation sur le territoire

- Développer des infrastructures logistiques innovantes et organiser le transport de marchandises

Rendre le territoire résilient face au dérèglement climatique

- Concevoir la ville en intégrant les enjeux du dérèglement climatique dans son aménagement

Réduire l'impact des coupures urbaines et améliorer les espaces déqualifiés du territoire

- Atténuer les coupures naturelles ou d'infrastructures de transport en favorisant les franchissements
- Développer les axes nord/sud et est/ouest en modes actifs et en transports collectifs
- Requalifier qualitativement, tant au niveau fonctionnel qu'esthétique, les différents types d'entrées et d'accès au territoire

Valoriser le patrimoine existant et l'histoire du territoire

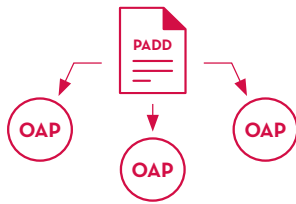
- Valoriser le patrimoine vert et bâti (préservé les « totems » du territoire) et mettre en avant l'histoire du territoire pour le faire connaître

(Espaces verts majeurs)
(Autres espaces verts)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Qu'est ce qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ?

Les OAP constituent un **guide à la conception des projets**. Elles permettent de **préciser les objectifs de développement urbain** (en matière d'habitat, de transport, d'espaces verts, de paysage, etc.) sur un quartier ciblé, dans le but de **l'améliorer et d'accompagner ses évolutions**. Les OAP peuvent porter sur **une partie du territoire** (un îlot, un quartier etc.) ou sur **l'ensemble du territoire** à travers une approche thématique (développement durable, habitat etc.).



Elles sont établies dans le **respect des orientations du PADD**



Elles peuvent être **écrites, graphiques** ou les deux

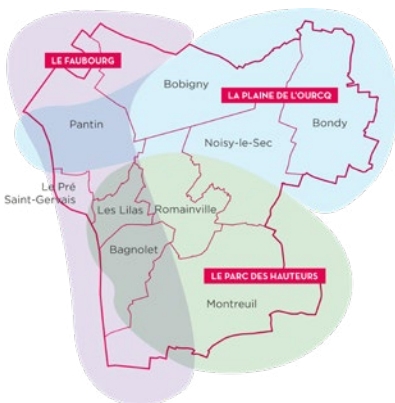


Elles sont **opposables** (dans un rapport de compatibilité) aux autorisations d'occupation du sol.

3 types d'OAP ont été élaborées en déclinaison du PADD

Les OAP « des grands territoires d'entraînement »

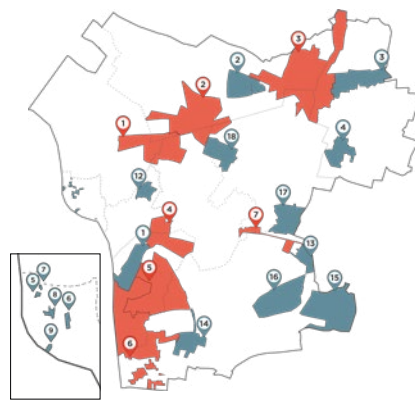
Elles précisent la stratégie de développement des territoires spécifiques à Est Ensemble et font le lien entre les OAP sectorielles.



Faubourg
—
Plaine de l'Ourcq
—
Parc des Hauteurs

Les OAP sectorielles

Elles précisent, sur des secteurs de projet bien identifiés, l'aménagement souhaité et le programme retenu.



■ OAP intercommunales ■ OAP communales

7
OAP sectorielles intercommunales
16
OAP sectorielles communales

Les OAP thématiques

Elles précisent, pour chaque thématique, les politiques publiques à l'échelle du territoire d'Est Ensemble.



Organisation urbaine, grands projets et temporalités

Habitat
→ Mixité sociale et diversification de l'offre de logements
→ Qualité de l'habitat

Economie et commerces
→ Dynamique des espaces économiques
→ Organisation de l'armature commerciale

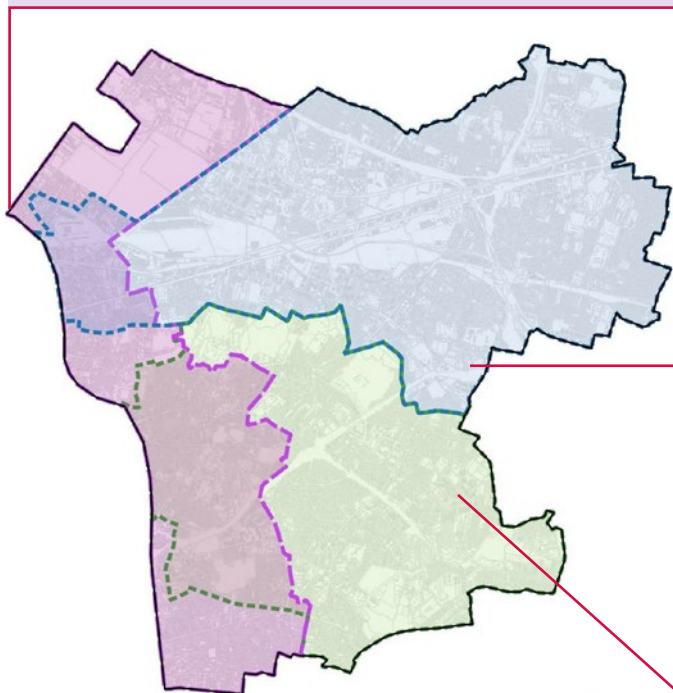
Environnement
→ Biodiversité, nature et eau en ville
→ Santé, risques et nuisances
→ Energie et climat

Mobilités
→ Liaisons et mobilités actives

Patrimoine et Paysages
→ Protection et valorisation du patrimoine
→ Prise en compte et mise en valeur des paysages

Les objectifs des 3 OAP « des grands territoires d'entraînement »

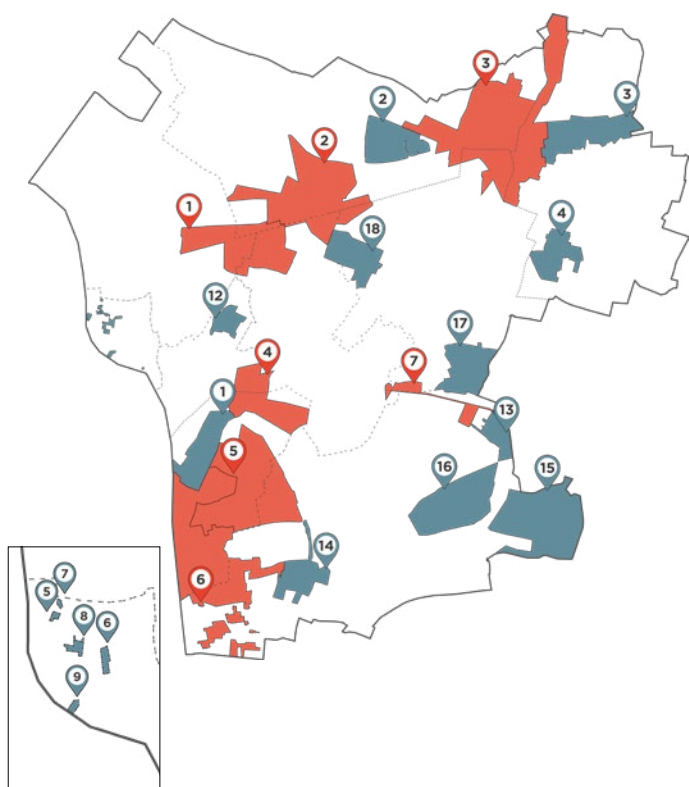
Le Faubourg, territoire de première couronne de l'agglomération parisienne allant de Pantin à Montreuil, se caractérise par un tissu d'habitat collectif avec une forte mixité sociale et fonctionnelle et fait l'objet de changements au niveau urbain et social. Il s'est historiquement construit sur une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



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

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

Les OAP sectorielles intercommunales et communales



Les OAP sectorielles intercommunales

- | | |
|--|---|
| 1 Raymond Queneau
Pantin/Romainville/Bobigny | 5 La Noue Malassis
Montreuil/Bagnolet |
| 2 La Folie
Bobigny/Noisy-le-Sec/Romainville | 6 Faubourg-Fraternité-Coutures
Montreuil/Bagnolet |
| 3 Pont de Bondy
Bondy/Bobigny/Noisy-le-Sec | 7 Prolongement ligne 11
Montreuil/Noisy-le-Sec |
| 4 Serge Gainsbourg
Les Lilas/Bagnolet | |

Les OAP sectorielles communales

- | | | |
|-----------------------------|----------------------------------|---------------------|
| Bagnolet | Le Pré Saint-Gervais | Montreuil |
| 1 Cœur de Ville de Bagnolet | 5 32 Stalingrad | 11 Boissière |
| Bobigny | 6 Busso | 12 Croix de Chavaux |
| 2 Hypercentre de Bobigny | 7 Nodier | 13 Morillon |
| Bondy | 8 Îlot de l'Église | 14 Murs à pêches |
| 3 Canal / Avenue Galliéni | 9 La Porte du Pré Saint-Gervais | Noisy-le-Sec |
| 4 Gare de Bondy | Les Lilas | 15 Gabriel Péri |
| | 10 Fort de Romainville aux Lilas | 16 Plaine Ouest |

Les objectifs des 6 OAP thématiques



OAP « Organisation urbaine, grands projets et temporalités »

L'OAP définit le phasage des opérations par grandes périodes et l'arrivée prévue des lignes de transports.

Elle vise à identifier :

- Les secteurs du territoire qui sont ou seront amenés à évoluer dans les prochaines années (renouvellement urbain, ZAC...);
- Les espaces qui pourront être amenés à jouer un rôle différent de celui qu'ils occupent aujourd'hui dans le fonctionnement du territoire, notamment avec l'arrivée des futures lignes de transport ;
- Les secteurs d'apaisement à préserver (quartiers pavillonnaires, zones d'activités économiques).



OAP « Habitat »

L'OAP Habitat est composée de 2 volets :

- Mixité sociale et diversification de l'offre de logements ;
- Qualité de l'habitat.

Mixité sociale et diversification de l'offre de logements

Ce volet vise à :

- Rééquilibrer et diversifier l'offre de logements dans un objectif de mixité sociale ;
- Maîtriser le développement de l'offre de logements en lien avec le développement des aménités urbaines (transports, équipements, services) propres à garantir la qualité du cadre de vie.

Qualité de l'habitat :

Ce volet vise à :

- Définir les principes de développement d'une offre d'habitat de qualité.



OAP « Environnement »

L'OAP Environnement est composée de 3 volets :

- Biodiversité, nature et eau en ville ;
- Santé, risques et nuisances ;
- Energie et climat.

Biodiversité, nature et eau en ville :

Ce volet vise à :

- Renforcer la place de la nature et de l'eau en ville ;
- Renforcer les continuités écologiques ;
- Intégrer la nature dans les projets d'aménagement.

Santé, risques et nuisances :

Ce volet vise à :

- Intégrer les risques dans la réflexion des projets de construction ;
- Ménager des zones de calmes.

Energie et climat :

Ce volet vise à :

- Anticiper la réglementation énergétique nationale de 2020 ;
- Massifier la rénovation énergétique du parc de bâtiments anciens ;
- Développer les énergies renouvelables ;
- Lutter contre les îlots de chaleur urbains.



OAP « Économie et commerces »

L'OAP Economie et Commerce est composée de 2 volets :

- Dynamique des espaces économiques ;
- Organisation de l'armature commerciale.

Dynamique des espaces économiques :

Ce volet vise à :

- Maintenir et affirmer la vocation économique de Zones d'Activités Économiques et secteurs d'activités faisant l'objet d'un projet d'aménagement ;
- Préserver et requalifier les Zones d'Activités Économique ;
- Maintenir la vocation économique et permettre l'évolution de certains secteurs d'activités économiques ;
- Maintenir et conforter une vocation mixte favorable à l'activité de certains secteurs du tissu urbain ;
- Affirmer la vocation tertiaire de certains secteurs du territoire tout en préservant un équilibre avec l'habitat ;
- Préserver les grandes infrastructures logistiques du territoire ;
- Maintenir et renforcer les pôles hôteliers du territoire.

Organisation de l'armature commerciale :

Ce volet vise à :

- Privilégier l'implantation des commerces au sein de polarités ;
- Maîtriser la production de locaux commerciaux neufs ;
- Renforcer l'attractivité des centres et ensembles commerciaux existants rayonnant à une échelle extra-communale.



OAP « Mobilités »

Liaisons et mobilités actives :

Ce volet vise à :

- Développer les liaisons et mobilités actives (notamment par les zones 30, les continuités cyclables et piétonnes, l'amélioration qualitative des espaces publics...).



OAP « Patrimoine et Paysages »

L'OAP Patrimoine et Paysages vise à assurer la préservation des richesses d'Est Ensemble que ce soit au niveau d'éléments ou d'ensembles bâtis, de paysages ou d'espaces naturels, qui participent à l'identité et au cadre de vie du territoire.

L'OAP est composée de 2 volets :

- Protection et valorisation du patrimoine ;
- Prise en compte et mise en valeur des paysages.

Protection et valorisation du patrimoine :

Ce volet vise à :

- Protéger et valoriser le patrimoine bâti d'Est Ensemble ;
- Préserver et renforcer la qualité paysagère des principaux parcs du territoire et améliorer leur insertion urbaine dans les quartiers environnants.

Prise en compte et mise en valeur des paysages :

Ce volet vise à :

- Valoriser le patrimoine naturel du territoire (parcs, canal de l'Ourcq, etc.) ;
- 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).

Le règlement et le zonage

Quelle définition ?

Le règlement et le zonage précisent l'affectation des sols, la destination des constructions, la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.

Le zonage définit différents types de zones, complétés par un certain nombre d'inscriptions graphiques concernant le patrimoine bâti, la protection et la confortation des espaces naturels, la mixité fonctionnelle et la mixité sociale.

Le règlement écrit fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones de la commune et traduit réglementairement et de façon précise les orientations qui ont été définies précédemment dans le PADD et les OAP.

Le zonage

Le plan de zonage définit les différentes zones du territoire au sein desquelles s'appliquent des réglementations spécifiques :

Zones générales

Centralité (Zone UC)

Elle regroupe les secteurs de centralité du territoire, existants ou à créer. Elle présente des densités bâties souvent plus importantes que dans d'autres secteurs, et accueille une mixité de fonctions (activités, équipements, commerces, logements...).

Zone mixte (Zone UM)

Elle correspond aux secteurs mixtes, situés le plus souvent en transition entre les centralités et les quartiers pavillonnaires ou secteurs moins denses du territoire. Cette zone présente des formes urbaines hétérogènes présentant une mixité de fonctions et une certaine densité.

Résidentiel d'habitat collectif (Zone UR)

Elle délimite les quartiers résidentiels à dominante d'habitat collectif. La fonction résidentielle y est dominante.

Habitat pavillonnaire (Zone UH)

Elle comprend les secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire qui n'ont pas vocation à évoluer vers une autre forme urbaine. Le tissu urbain y est moins dense et la fonction résidentielle y est majoritaire.

Projets spécifiques (Zone UP)

Elle regroupe l'ensemble des secteurs faisant l'objet de grands projets urbains lancés antérieurement à l'élaboration du PLUi et qui comportait des règles spécifiques qui ne sont pas réinterrogées par le nouveau document d'urbanisme, ceci dans le but de permettre la réalisation effective de ces projets. Ces zones UP sont les seules zones urbaines ne faisant pas l'objet d'un système d'indices.

Zones spécifiques

Équipements (Zone UE)

Elle regroupe les grandes emprises d'équipements du territoire, ainsi que les emprises d'infrastructures majeures (autoroute, voie ferrée, etc.). Elle est constituée d'un sous-secteur UEv (Espaces verts urbains) qui comprend des espaces verts inscrits au sein du tissu urbain, ainsi que l'emprise du Canal de l'Ourcq et les abords enherbés et boisés des grandes infrastructures de transport. Ces dernières se retrouvent pour leur part au sein d'un sous-secteur UEi.

Activités économiques (Zone UA)

Elle encadre les secteurs d'activités économiques du territoire. Au sein de ces zones, les constructions à destination de logement sont interdites, à l'exception de celles rendues nécessaires à la maintenance ou au gardiennage des sites.

Zones agricoles et naturelles

Agricole (Zone A)

Elle correspond au secteur des murs à pêches à Montreuil. Elle se décline en plusieurs secteurs de constructibilité limitée.

Naturelle (Zone N)

Elle correspond aux grands espaces naturels du territoire. Elle comprend :

- un sous-secteur Nz h qui encadre les zones humides avérées du territoire.
- un sous-secteur N1 concernant l'habitat des gens du voyage.
- un sous-secteur N2 concernant l'aménagement d'une partie de l'Île-de-Loisirs de la Corniche des Forts.

Une structure commune qui préserve les spécificités communales

Le règlement du PLUi prévoit une structure commune à l'ensemble des 9 villes à travers des zones définies pour l'ensemble du territoire. Pour garantir et préserver les spécificités communales, un système d'indices est utilisé, sur la plupart des zones U, pour indiquer les règles d'urbanisme qui s'appliquent sur les différents secteurs identifiés. Chaque nom de zone est ainsi composé d'une suite de chiffres et de lettres, que l'on retrouve dans le règlement, qui correspondent à 5 indices différents, permettant de s'adapter au contexte et aux souhaits d'évolution de chaque partie du territoire.

Ainsi, les indices précisent :

Nom de la zone à laquelle le secteur appartient

Numéro se rapportant :

→ À la règle d'alignement

Numéro se rapportant :

→ À la règle d'implantation sur les limites séparatives

→ À la règle de retrait entre deux constructions sur un même terrain

Ces deux règles sont liées.

Nombre se rapportant :

→ À la hauteur maximum des constructions (en mètres)

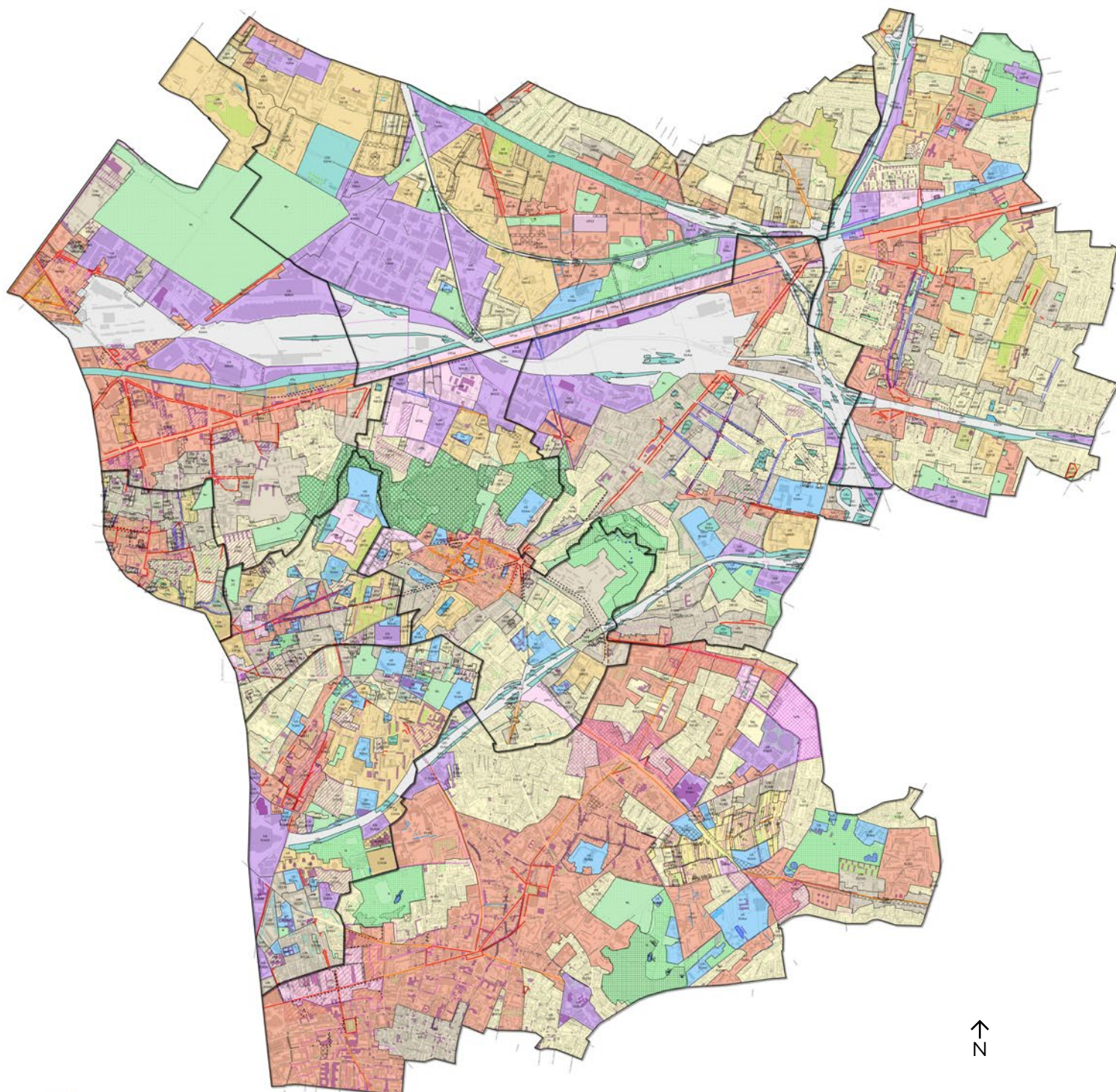
Lettre se rapportant :

→ À la règle d'emprise au sol
→ À la règle de pleine terre
→ À la règle de coefficient de biotope

Ces trois règles sont liées.

Plan de zonage

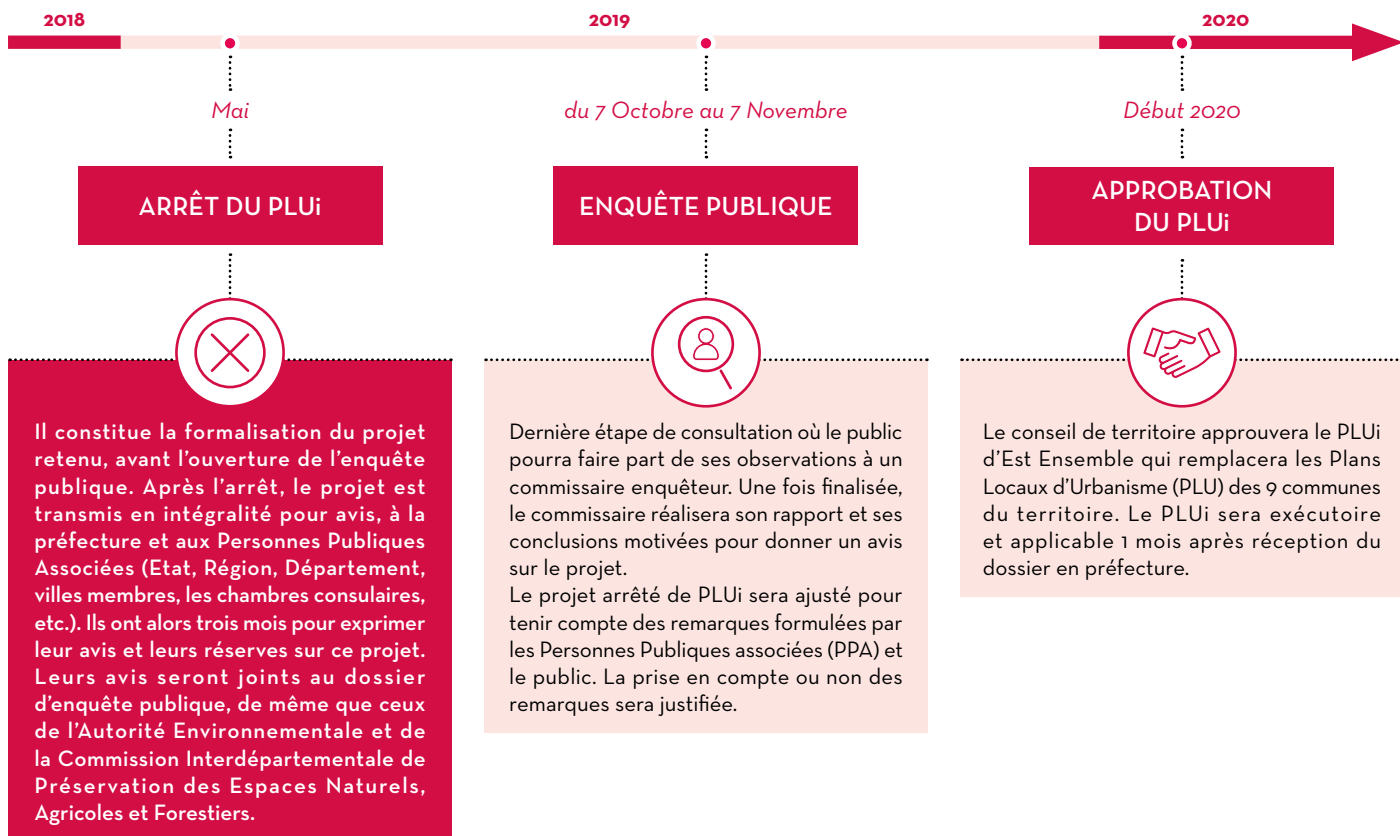
©Espace Ville



- UC : Centralité
- UM : Zone Mixte
- UR : Résidentiel d'habitat collectif
- UH : Habitat pavillonnaire
- UP : Projets spécifiques
- UA : Activités économiques
- UE : Équipements
- UEi : Équipement (secteur pour les infrastructures de transport)
- UEv : Équipement (espaces verts urbains)
- A : Agricole
- N : Naturelle

250 0 250 500 750 1000 m

La suite de la démarche



©DeomDroner / Jean-Philippe Dollet



**Construisons ensemble
l'avenir du territoire**



**Contactez-nous pour échanger ou
pour poser vos questions à l'adresse
plui@est-ensemble.fr**



**Retrouvez l'intégralité des
documents sur est-ensemble.fr/plui**