

Club PLUi – 15 janvier 2020

## Présentation du projet de PLUi

Le travail partenarial mené tout au long de la procédure et la structuration du PLUi pour répondre aux enjeux identifiés

Est Ensemble, un territoire du cœur de la métropole, avec une histoire intercommunale récente mais tout de même riche



### Des documents préexistants :



Les Projets d'Aménagement et de Développement Durables des Plans Locaux d'Urbanisme communaux existants avant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Les documents cadres du territoire (Programme Local de l'Habitat, Plan Local de Déplacements, Trame Verte et Bleue, Schéma Directeur de la Région Ile-de-France..)

Est Ensemble, un territoire du cœur de la métropole, avec une histoire intercommunale récente mais tout de même riche



9  
villes



+ 400 000  
habitants



40%  
de la population à  
moins de 30 ans



152000  
emplois



3850  
hectares



169000  
logements



2800  
Logements neufs à  
construire par an  
jusqu'en 2028



13  
ZAC et coopérations  
d'aménagements



11  
Projets de  
Rénovation  
Urbaine



7  
Parcs et espaces  
verts



1  
ligne de RER



3  
lignes de tram



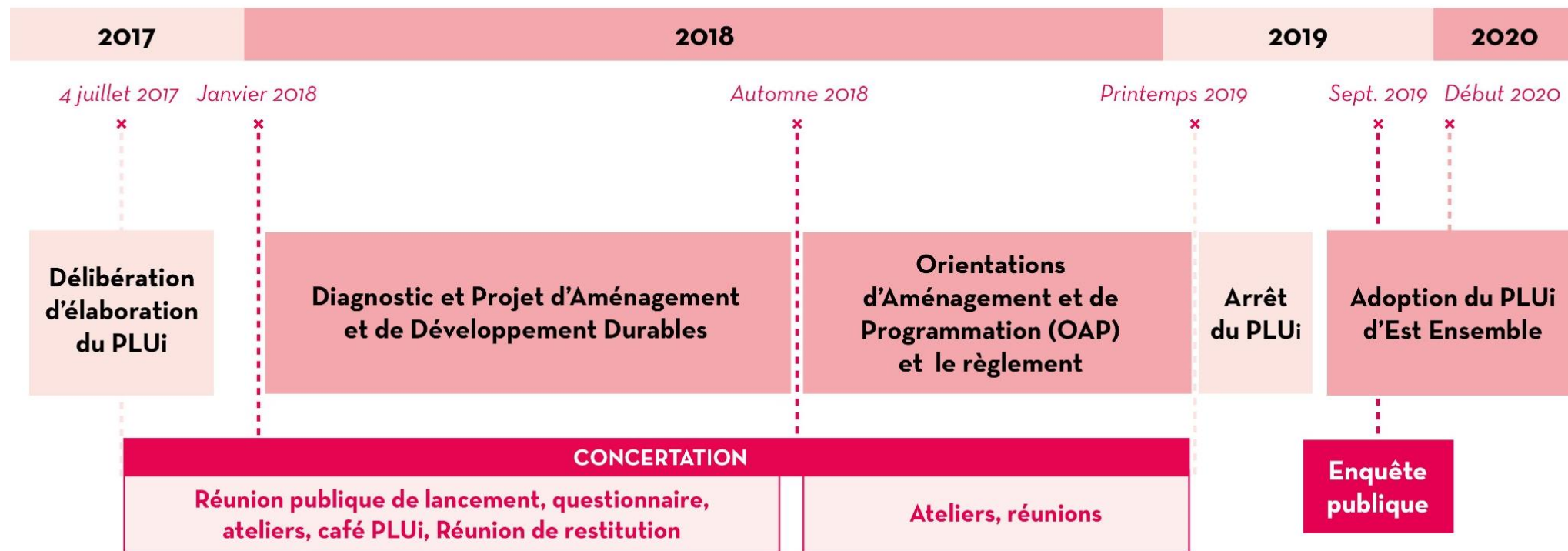
5  
lignes de métro



53  
lignes de bus

Le PLUi, une procédure lancée mi-2017, avec pour objectif, une approbation avant les élections municipales de 2020

Un calendrier très contraint (17 mois de travail technique) et des moyens financiers et humains limités



Un contexte nécessitant la mise en place d'une méthodologie de travail la plus efficace possible

## Des temps d'échanges et de construction collective:



Les entretiens avec les Maires de chaque commune d'Est Ensemble, au démarrage de la procédure



Le travail réalisé au sein des Labos PLUi avec les élus et les techniciens des villes et d'Est Ensemble



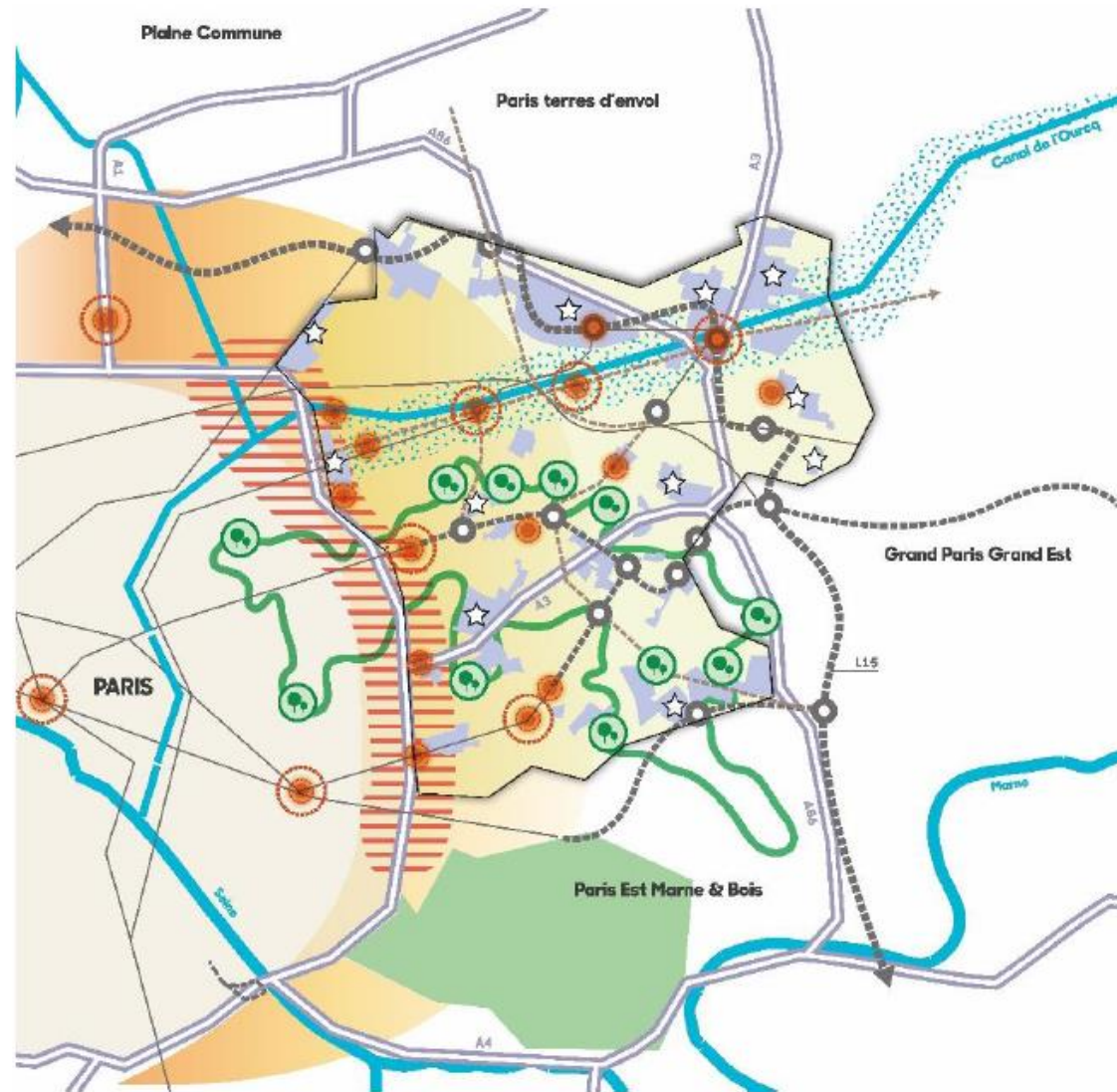
Les apports de la concertation avec les habitants, les travailleurs et les autres acteurs du territoire



Les temps de travail avec les personnes publiques associées et les autres partenaires




Les grandes orientations du  
Projet  
d'Aménagement et  
de Développement  
Durables

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





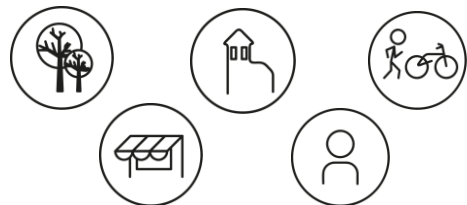
Les grandes orientations du  
Projet  
d'Aménagement et  
de Développement  
Durables

	Est Ensemble : vers une ville renaturée et de qualité pour tous	Est Ensemble : l'humain et le vivre ensemble au cœur du projet	Est Ensemble : l'héritage, la résilience et la transition écologique comme moteurs d'une évolution maîtrisée
 Populations Logements Equipements Densités	<b>Affirmer les diversités fonctionnelles et des formes d'habitat</b> (diversités urbaine et de l'habitat, intégration urbaine et renouvellement urbain, mixité fonctionnelle et vie urbaine)	<b>Répondre qualitativement aux besoins des populations et favoriser leurs mixités</b> (qualité de l'habitat, mixité sociale et générationnelle, offre en équipements, commerces et services)	<b>Maitriser l'évolution du territoire</b> (encadrement des mutations urbaines, localisation des polarités et équilibre du territoire, dimension humaine et diversité urbaine)
 Economie et emplois	<b>Cultiver une identité économique équilibrée et diversifiée</b> (rééquilibrage économique, attractivité du territoire, territoire de fabriques et besoins induits)	<b>Rapprocher la formation et l'emploi</b> (offre de formation, développement de l'emploi et accompagnement des entreprises)	<b>Favoriser et initier l'innovation et l'expérimentation sur le territoire</b> (innovation économique, innovation écologique, innovation et développement de la logistique urbaine)
 Environnement Santé Energie	<b>Intégrer la nature en ville et la biodiversité dans la conception urbaine et l'aménagement pour renforcer la résilience du territoire</b> (renaturation et place de l'eau en milieu urbain, place de la biodiversité en ville, continuités écologiques)	<b>Agir pour un environnement vecteur de santé publique</b> (amélioration du bien être, lutte contre les nuisances et pollution, prise en compte des risques)	<b>Rendre le territoire résilient face au dérèglement climatique</b> (transition énergétique et lutte contre le dérèglement climatique, prise en compte et adaptation au dérèglement climatique)
 Mobilités et coupures urbaines	<b>Favoriser à court et moyen termes l'amélioration et la création de transports collectifs</b> (développement des TC, renforcement de l'offre existante, conditions à l'évolution urbaine)	<b>Développer et diversifier les moyens de se déplacer</b> (mobilités apaisées, mobilités actives, mobilités diverses)	<b>Réduire l'impact des coupures urbaines et améliorer les espaces déqualifiés du territoire</b> (liens et franchissements, bassin de vie, franges et entrées du territoire)
 Paysages Patrimoine Citoyenneté	<b>Valoriser et développer les qualités architecturales paysagères et urbaines dans les projets</b> (qualité architecturale, paysagère et urbaine, qualité architecturale et environnementale, qualité du grand paysage)	<b>Valoriser les pratiques et initiatives citoyennes dans les usages et l'évolution du territoire</b> (appropriation du territoire par les populations et lien social, concertation et implication des citoyens dans l'évolution du territoire)	<b>Valoriser le patrimoine existant et l'histoire du territoire</b> (marqueurs historiques, patrimoine évolutif)

Les trois types  
d'Orientations  
d'Aménagement et  
de Programmation  
permettant de  
décliner les  
objectifs du PADD

## 1 Les OAP thématiques

Sur des thématiques  
spécifiques, elles permettent de  
détailler les moyens de mise en  
œuvre des objectifs du PADD



### • 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
- Structure de l'armature commerciale

#### • Environnement

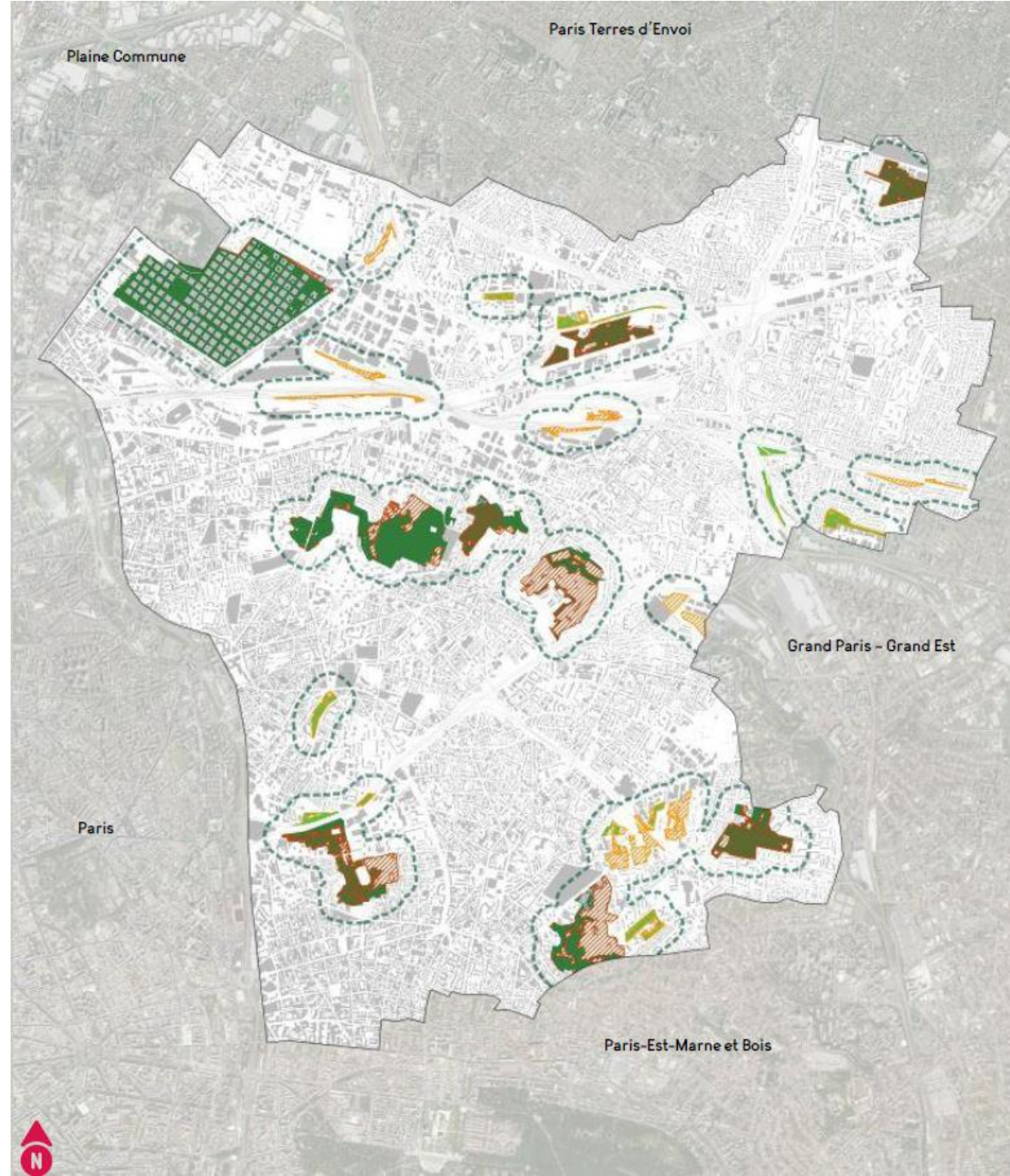
- Nature et eau en ville et biodiversité
- Energie et climat
- Santé, risques et nuisances

#### • Mobilités

- Liaisons et mobilités actives

#### • Patrimoine et paysages

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



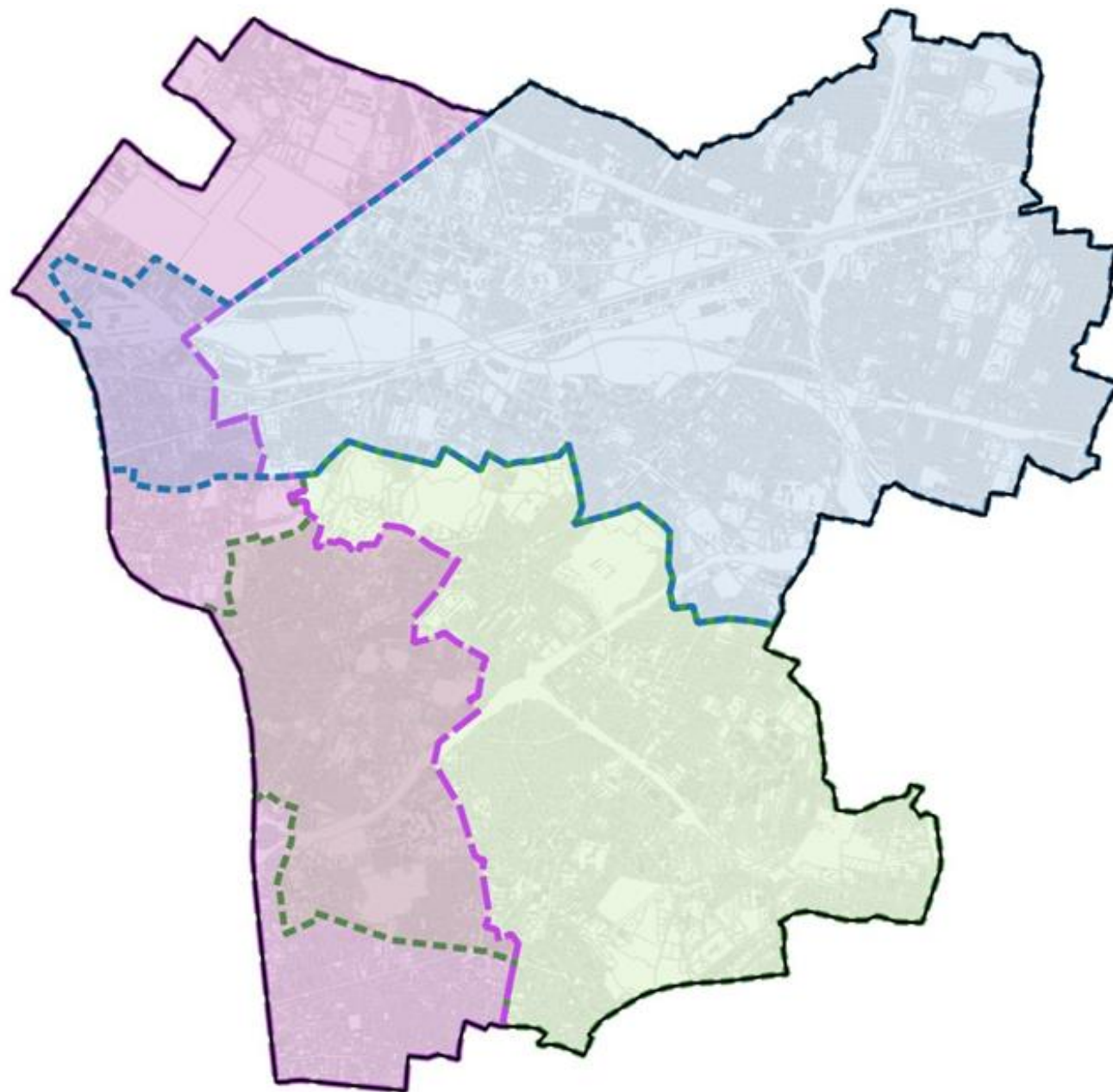


Les trois types  
d'Orientations  
d'Aménagement et  
de Programmation  
permettant de  
décliner les  
objectifs du PADD




2

## Les OAP « des grands territoires d'entraînement »

Sur des territoires spécifiques  
internes à Est Ensemble, elles  
permettent de venir préciser et  
compléter les orientations du  
PADD



### Légende

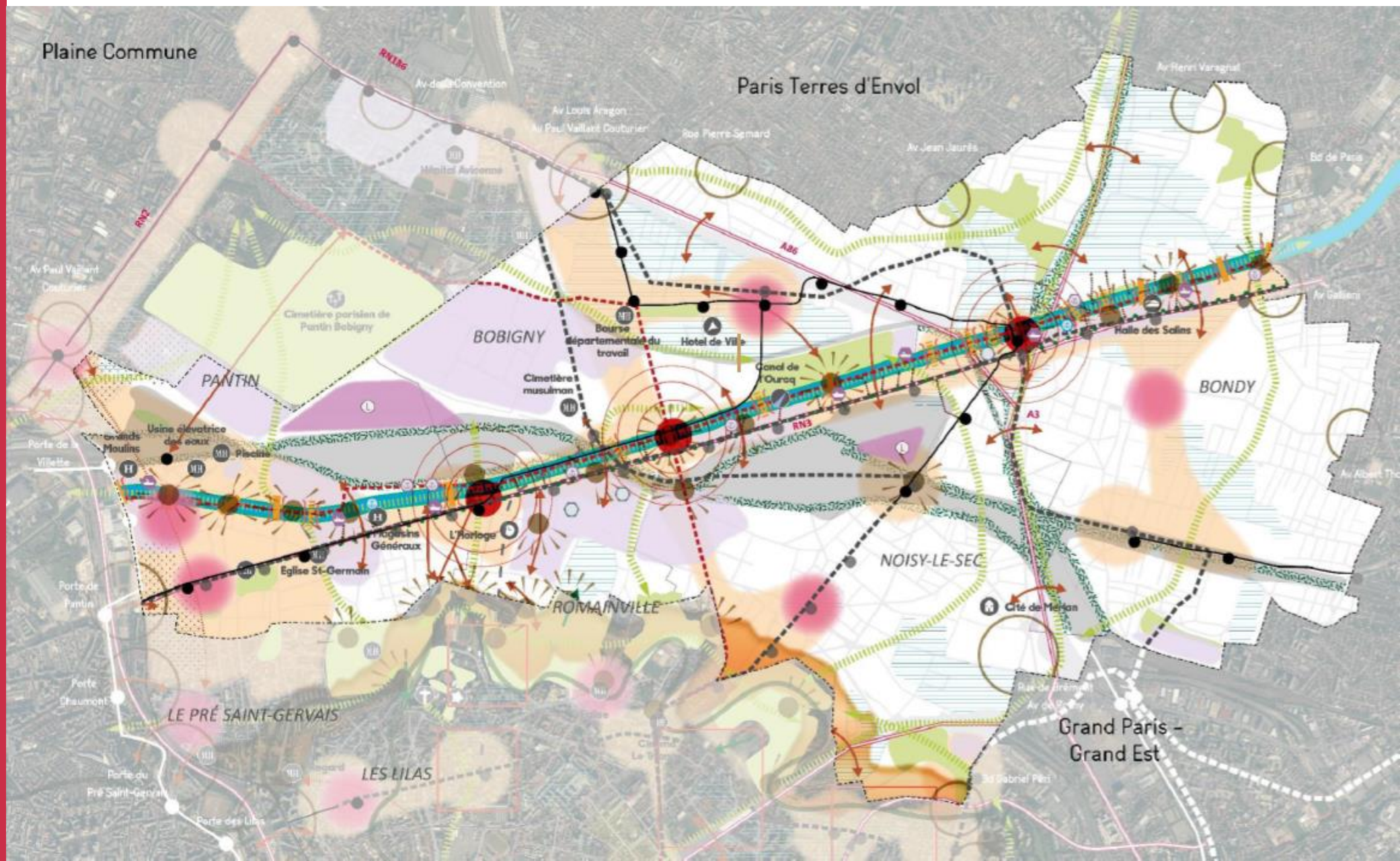
-  Plaine de l'Ourcq
-  Faubourg
-  Parc des Hauteurs



Les territoires d'entraînement, un levier pour dépasser les limites administratives internes à Est Ensemble et avec les territoires limitrophes

2

## Les OAP « des grands territoires d'entraînement »

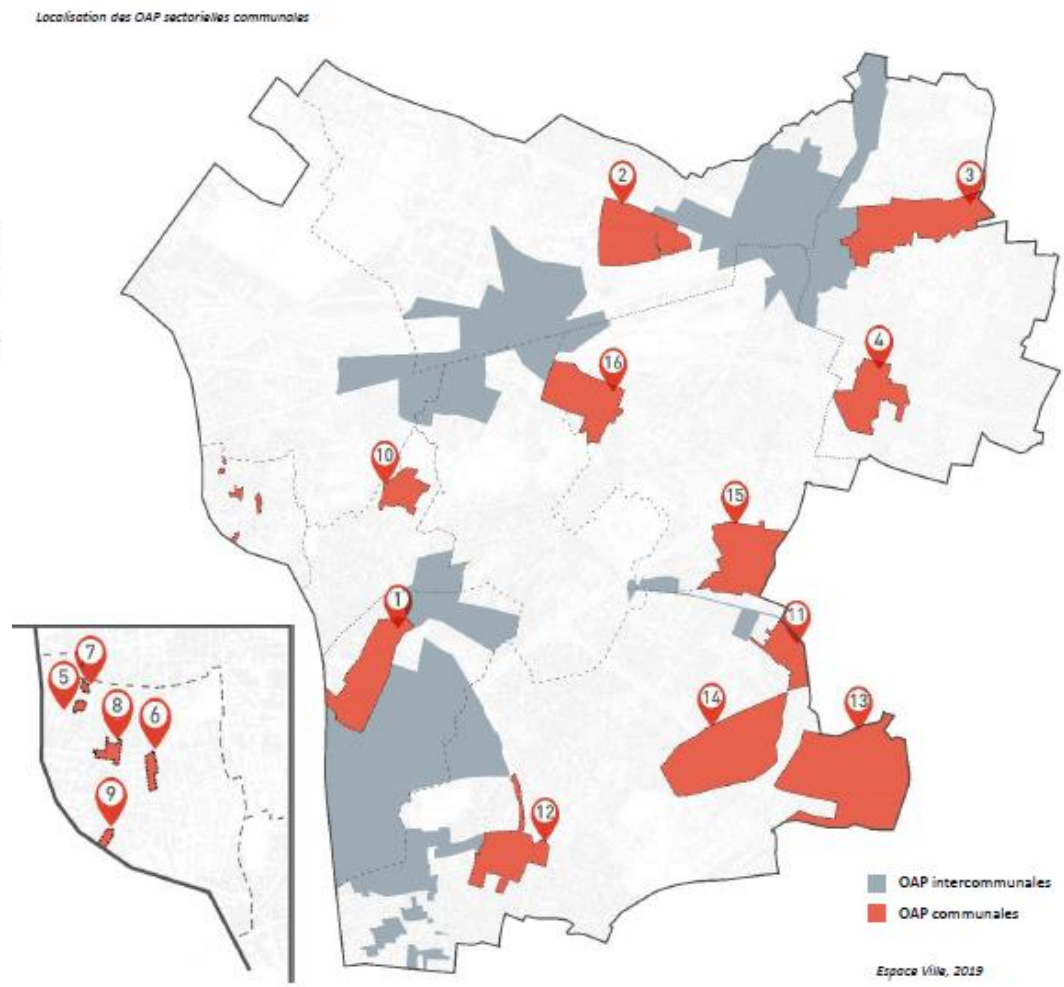
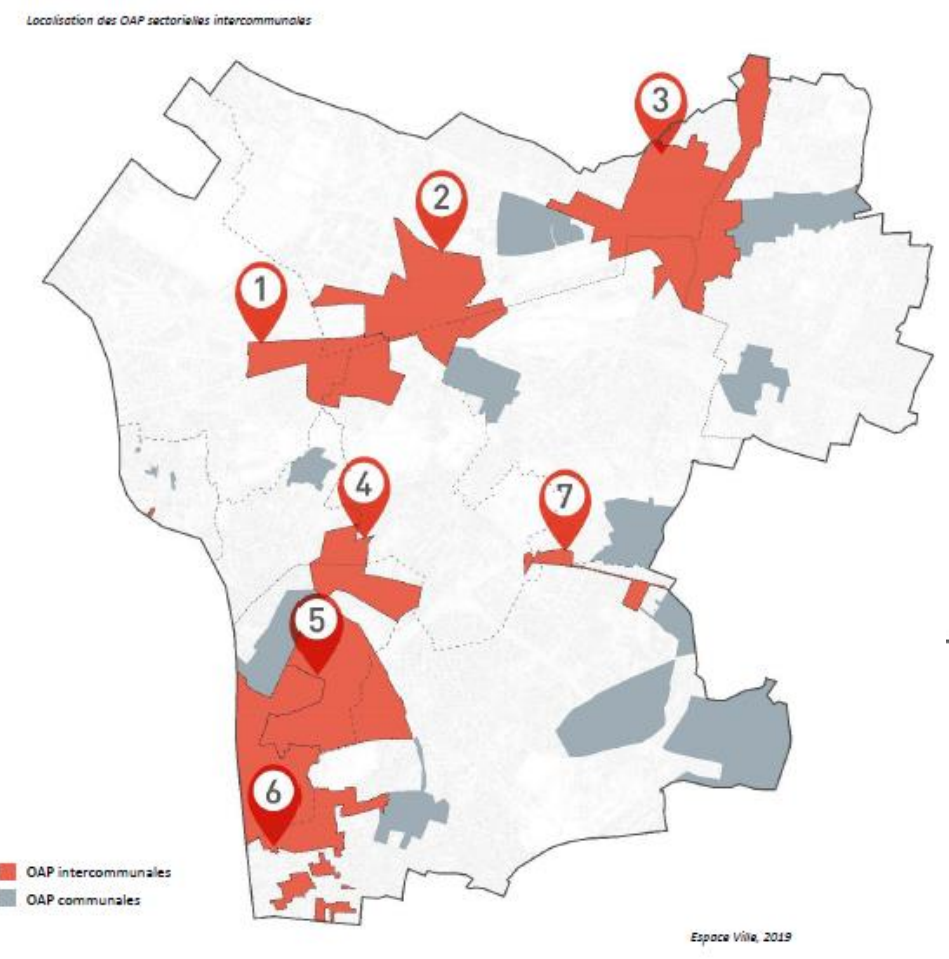




Les trois types d'orientations d'aménagement et de programmation permettant de décliner les objectifs du PADD

### 3 Les OAP sectorielles

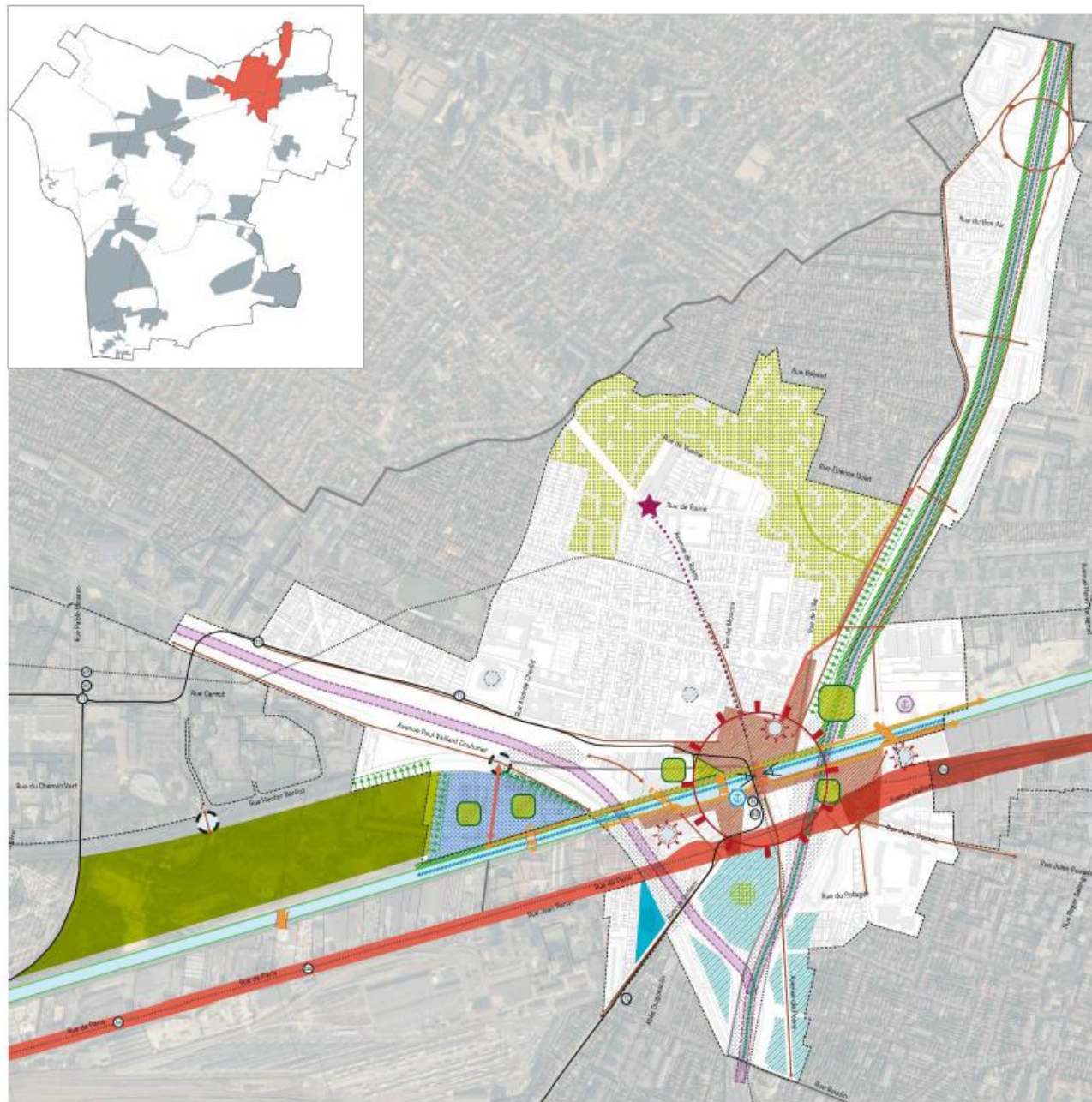
Sur des secteurs de projets bien identifiés, elles fixent le parti d'aménagement et le programme retenu



Les OAP sectorielles intercommunales comme outil de réflexion sur les franges internes à Est Ensemble et avec les territoires environnants

3

### Les OAP sectorielles





Les grands principes du règlement et du zonage en cours de finalisation : un système de grandes catégories de zones, en articulation notamment avec le travail mené sur le PLUi de Plaine Commune

## La nomenclature des zones

### Zones générales :

**UC** : Centralité

**UM** : Zone mixte

**UR** : Résidence d'habitat collectif

**UH** : Habitat pavillonnaire

### Zones spécifiques :

**UE** : Equipements

**UEV** : Espace vert urbain

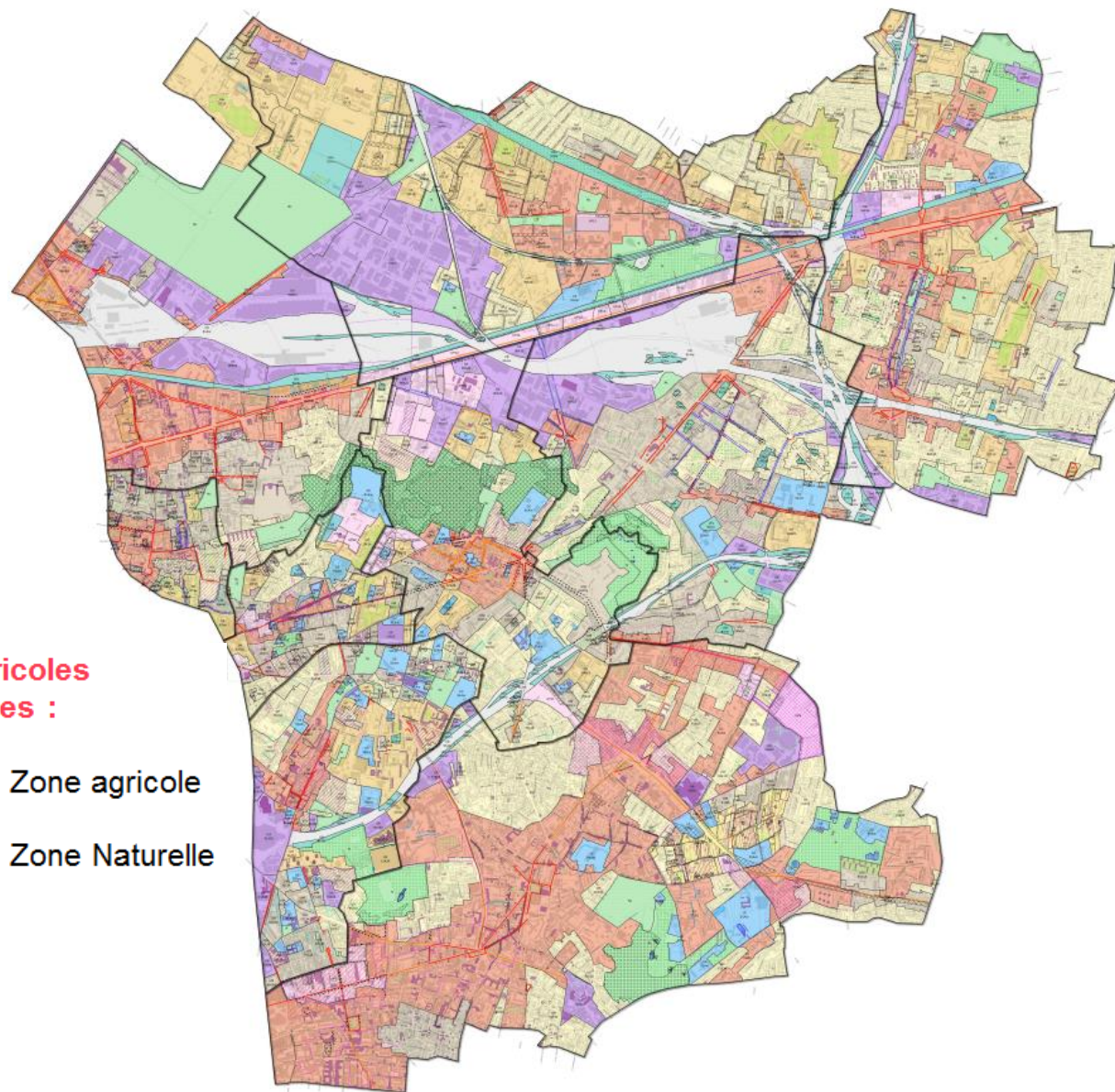
**UA** : Activités économiques

**UP** : Projets spécifiques

### Zones agricoles et naturelles :

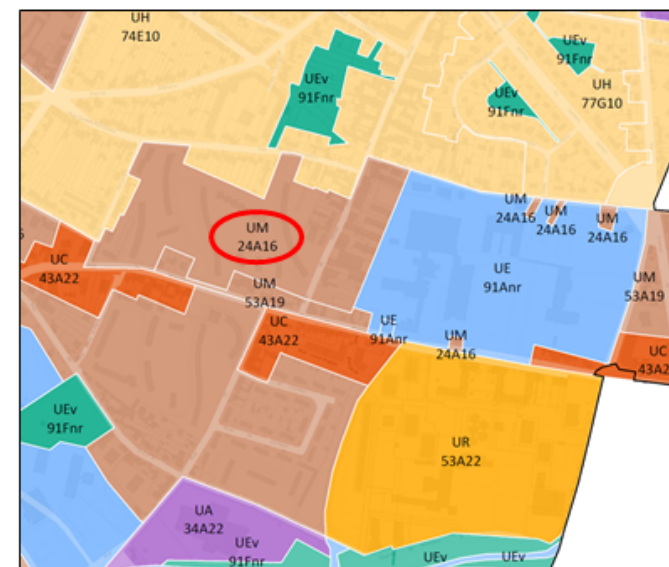
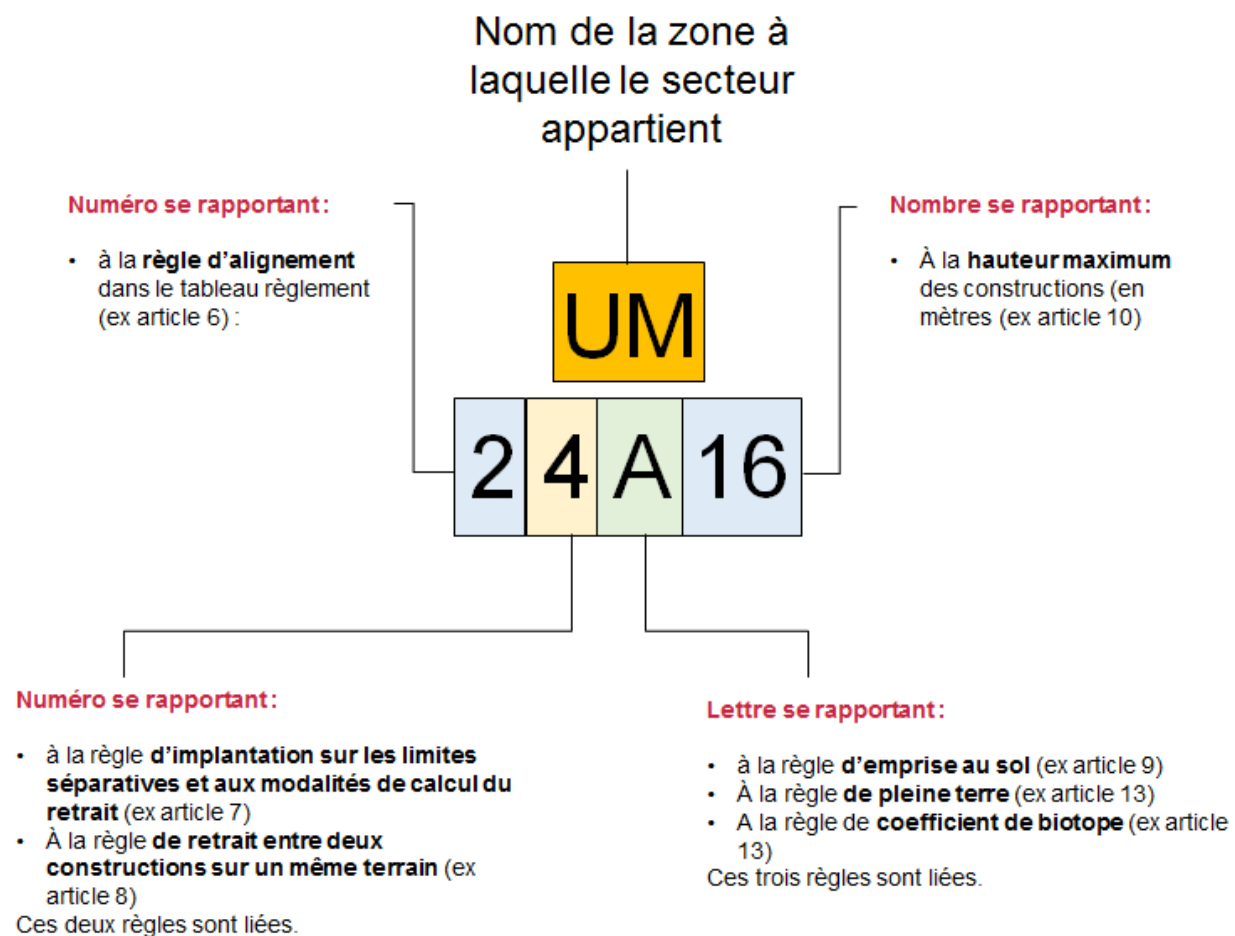
**A** : Zone agricole

**N** : Zone Naturelle



Les grands principes du règlement et du zonage en cours de finalisation : une organisation des noms des zones en code-barre pour permettre de garder une véritable finesse du zonage et du règlement

## Fonctionnement du système d'indices



Extrait plan de zonage

### Traduction du nom de la zone :

Dans la zone **UM 24A16**, les règles de constructibilité sont les suivantes :

- **UM** : zone mixte dans laquelle la quasi-totalité des destinations est permise
- **2** : alignement ou retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies
- **4** : implantation sur les limites séparatives ou retrait baie/sans baies et retrait fond de parcelle
- **A** : emprise au sol maximum de 80 % + coefficient de pleine terre minimum de 15 % + coefficient de biotope minimum de 20 %
- **16** : hauteur autorisée jusqu'à 16 mètres et R+4 maximum

## Quelques apports significatifs du projet de PLUi

- **Affirmation d'une ambition forte sur différentes dimensions, dans tout le document**
  - ➔ Approche fine et contextualisée sur l'ensemble du territoire (respect des spécificités locales)
  - ➔ Maîtrise de l'évolution du territoire et de son rythme de développement et protection des secteurs n'ayant pas vocation à se densifier (pavillonnaires notamment)
  - ➔ Renforcement de la prise en compte de l'environnement dans les projets (biodiversité et espaces verts, énergie, risques et nuisances,...)
  - ➔ Protection du patrimoine bâti et paysager
  - ➔ Renforcement du dynamisme économique et de l'animation urbaine des rez-de-chaussée
  - ➔ Maintien et renforcement de la mixité sociale dans les secteurs de pression foncière la plus forte
  - ➔ Renforcement des attentes sur la qualité de l'habitat
- **Affirmation d'un projet de territoire spatialisé à l'échelle du territoire**
  - ➔ Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- **Affirmation des politiques publiques sectorielles à l'échelle du territoire**
  - ➔ Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « thématiques »
- **Affirmation du rôle stratégique des trois territoires d'entraînement, avec leurs projets stratégiques associés**
  - ➔ OAP « territoires »
- **Affirmation des secteurs de projets intercommunaux (orientations opérationnelles)**
  - ➔ OAP « sectorielles intercommunales »

- Calendrier très serré et besoin de consolidation du travail en interne (Est Ensemble et communes membres)
  - ➔ Mise en place d'une logique de modification annuelle pour poursuivre le travail sur les OAP, le règlement et le zonage
  - ➔ Travail à mener pour renforcer les logiques intercommunales et territoriales et limiter les « exceptions communales »
- Besoin de développement du travail amorcé entre Est Ensemble et les territoires limitrophes
  - ➔ Utilisation de la mise en place d'une logique de modification annuelle pour poursuivre le travail sur les OAP, le règlement et le zonage
  - ➔ Participation la plus active possible aux futures élaborations / révisions / modifications des territoires limitrophes (pour alimenter ces procédures et pour nourrir les modifications du PLUi d'Est Ensemble)
- Besoin de développement de ce type de travail entre les territoires au niveau de tous les projets situés sur les franges (transports collectifs, infrastructures, projets urbains)