

Mission d'étude urbaine concertée sur les abords du tramway T1 sur le territoire de l'EPT Est Ensemble

Forum de restitution

17 avril 2023

BIENVENUE !

Mot d'introduction des élus

Déroulé de la soirée

19h00_Accueil

19h15_Introduction

En plénière

- Mot d'introduction des élu.es
- Ordre du jour

19h30_Restitution du plan-guide finalisé

En plénière

- Rappel des objectifs et fondamentaux de l'étude
- Méthode de travail concertée et consensus issus des ateliers (2021/2022)
- Version finalisée du plan-guide (2023)
- Après l'étude : du plan-guide à une traduction réglementaire et opérationnelle

20h00_Présentation par secteurs de « zoom » autour de stands

En circulation libre

Présentation détaillée des scénarios validés et de leur traduction réglementaire à l'échelle de cinq secteurs de zoom

- Les coteaux de Noisy-le-Sec
- L'échangeur de Romainville
- Aristide Briand à Romainville
- Théophile Sueur à Montreuil
- Côte du Nord

L'ÉTUDE SUR LES ABORDS DU T1

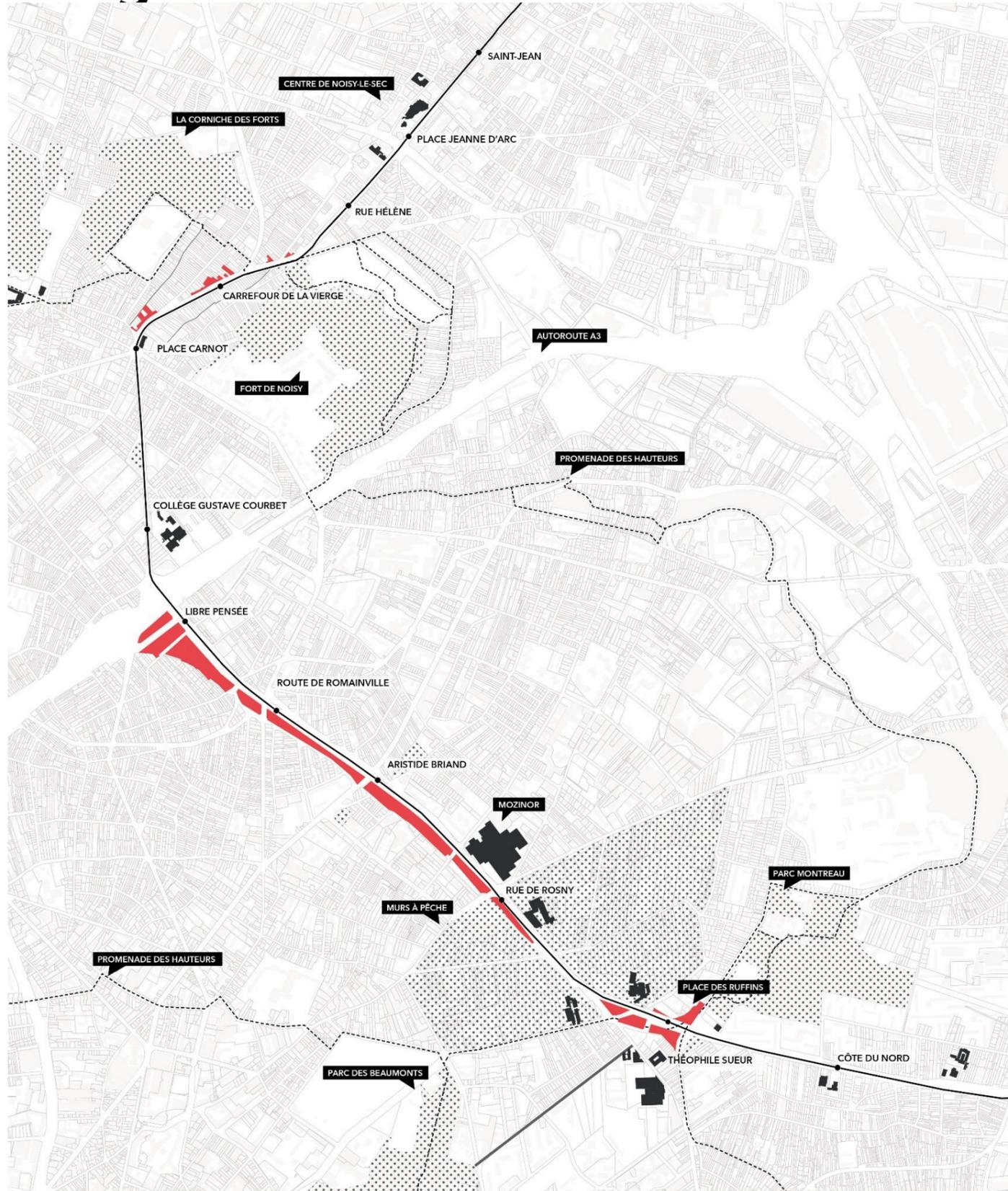
Un plan-guide...

...est un **outil d'urbanisme** qui permet de **spatialiser des objectifs**, des **potentiels** et des **actions à mener dans le temps**.

Il **ne fige pas une forme** ou un projet, et laisse suffisamment ouvertes les **possibilités de faire projet** dans le cadre d'une série d'orientations.

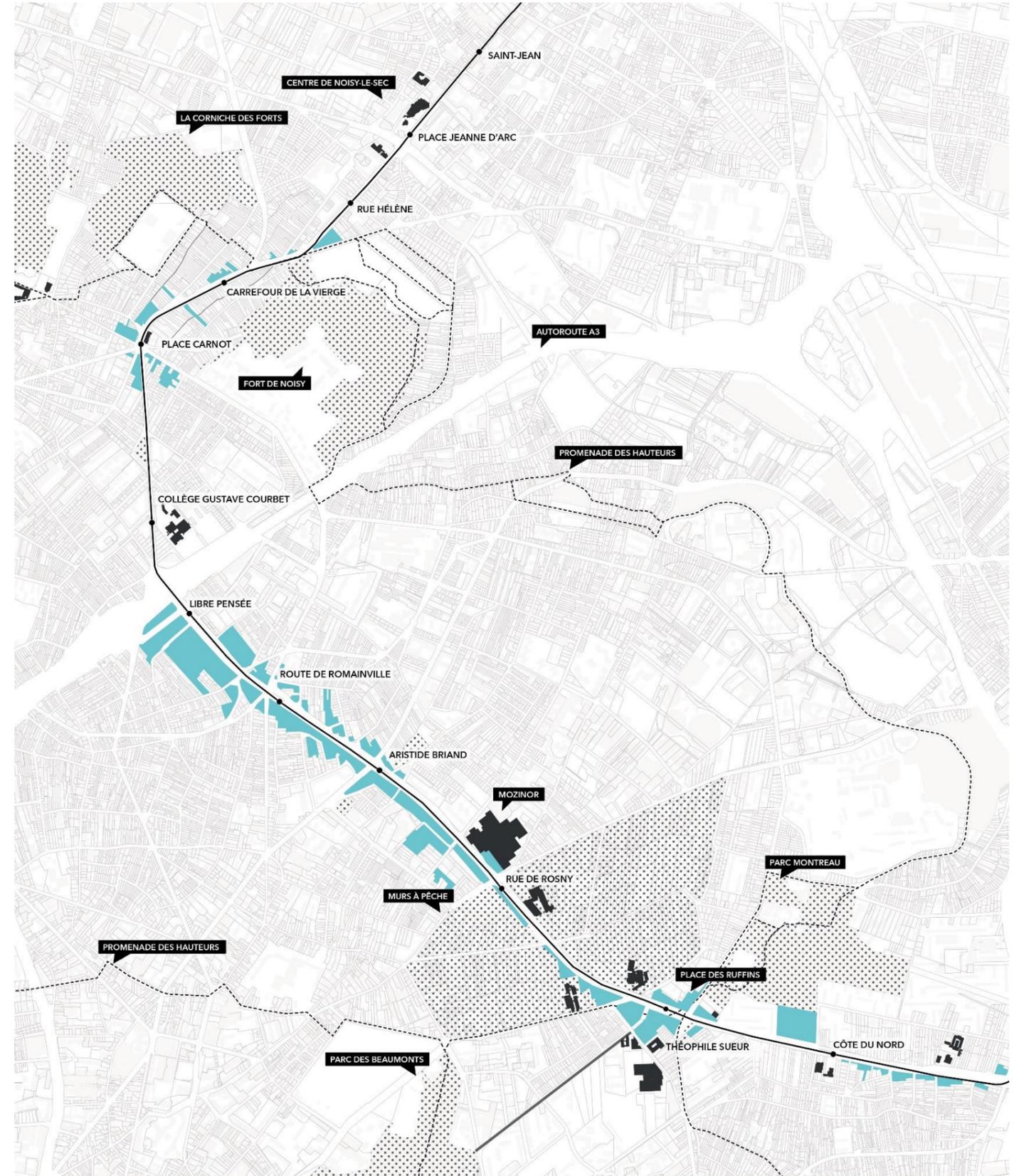
C'est un "document outil" qui **priorise les actions** à mener dans le temps. Il a donc vocation à être **régulièrement mis à jour**, d'où la nécessité d'un **document coconstruit** ayant son **autonomie auprès de la maîtrise d'ouvrage**.

Deux études : un périmètre resserré et un périmètre élargi



**Périmètre resserré
(foncier des délaissés du tramway)**

7 ha



**Périmètre élargi
(abords du tramway)**

20,2 ha

Concertation habitants



Labos T1



Ateliers techniques T1



Plan-guide

Quoi

Dialoguer et nourrir le projet en amont des décisions

Poursuivre les réflexions, formuler des orientations

Affiner et "faire atterir" les propositions en atelier technique

Qui

Grand public

Elus / services d'Est Ensemble, des villes et du Département et les partenaires

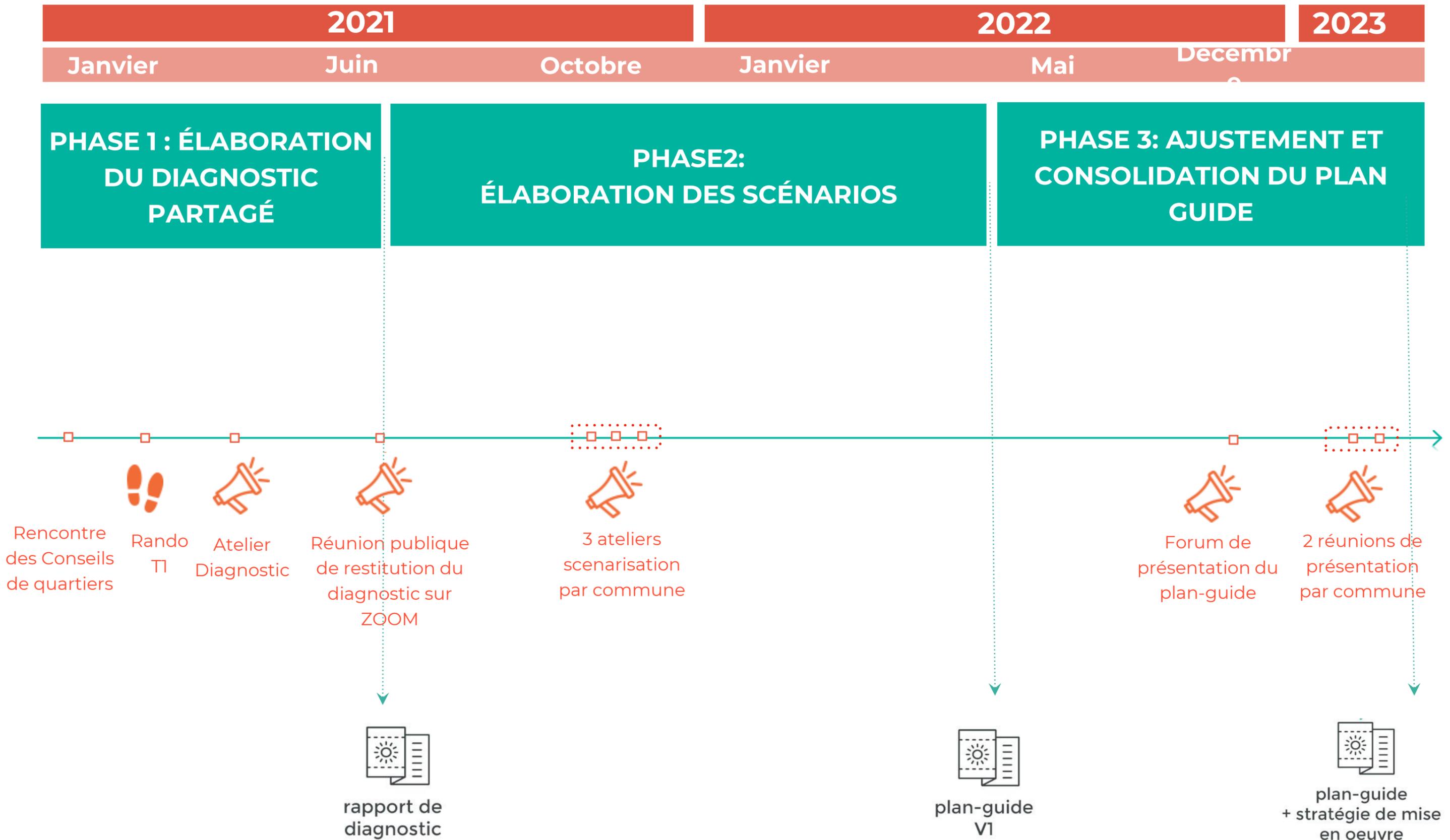
Services techniques d'Est Ensemble et des villes, du Département et les partenaires

Comment

Rando T1, ateliers, carte collaborative, rencontres des conseils de quartiers, mails

Diagnostic en marchant, ateliers

Diagnostic en marchant, ateliers



Les règles du jeu au départ de l'étude

- Aménager d'abord pour les habitant·es déjà présent·es
- Planter d'abord, bâtir parfois
- Renaturer
- Offrir du plaisir à vivre ensemble
- (Re)produire en ville
- Proposer un projet soutenable pour les collectivités



Les règles du jeu proposées en concertation

- Penser la ville pour les enfants
- Favoriser la ville marchable
- Penser la ville pour les jeunes
- Développer les intermodalités
- Faire lien, entre les habitant.es, et faire lien de nature
- Préciser le cadre et les contraintes financières du projet

RAPPEL DES ÉTAPES PRÉCÉDENTES

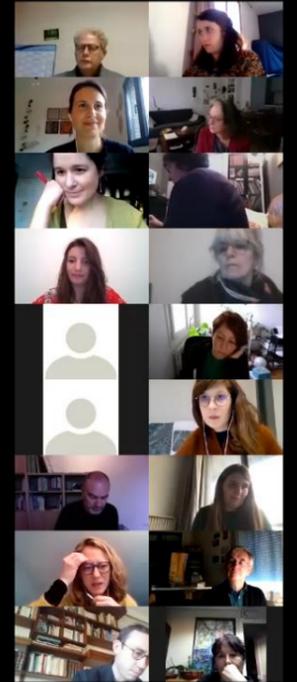


réunions conseils de quartiers, carte collaborative, rando T1, atelier diagnostic, réunion publique, atelier sur les secteurs de zoom

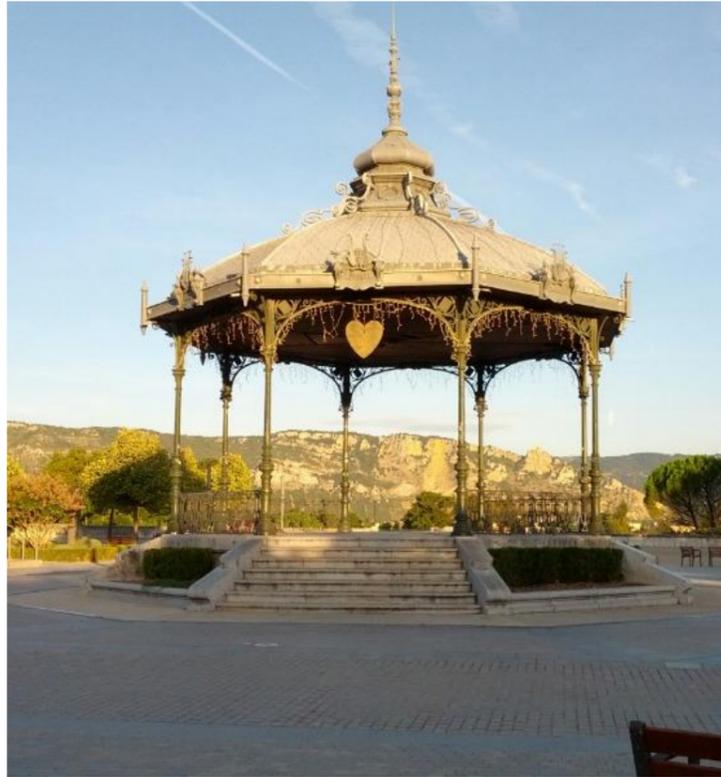
La mission TERRE ①

- Est-Ensemble, pilote de la mission, en partenariat avec Villes + partenaires
- Une mission d'étude urbaine complète, qui doit permettre de proposer une **définition d'un projet urbain aux abords du T1** :
 - 1 plan guide + déclinaison opérationnelle
- Une étude co-construite avec les villes et les partenaires, et **concertée** avec la population
- Penser un **périmètre plus large** que les seuls « délaissés » du tramway, garantir une insertion urbaine et une programmation optimale en lien avec les territoires environnants
- Des objectifs ambitieux **d'aménagement durable** et de **concertation**

COLOCO + Ville Ouverte + Urbaneco + Creaspace + RR&A + Une fabrique de la ville + Ingerop



Dans les épisodes précédents...



photographies postées
sur la cartographie
participative
propositions, idées

Un diagnostic : en quoi ça consiste, quelle forme ça prend ?

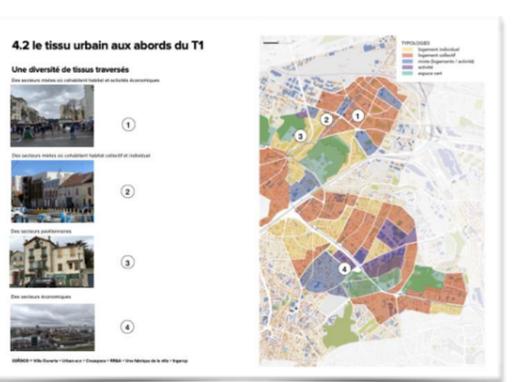
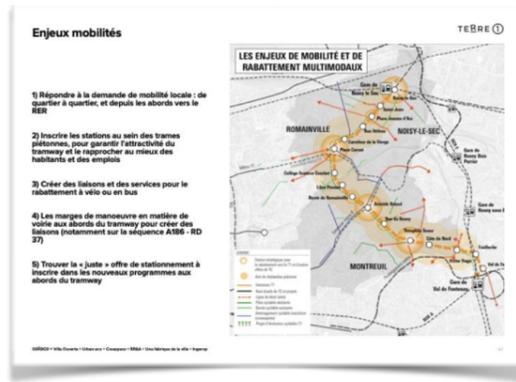
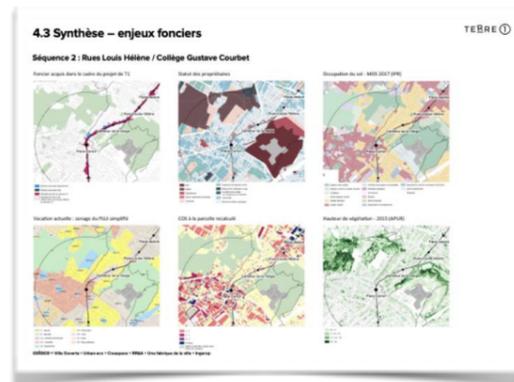
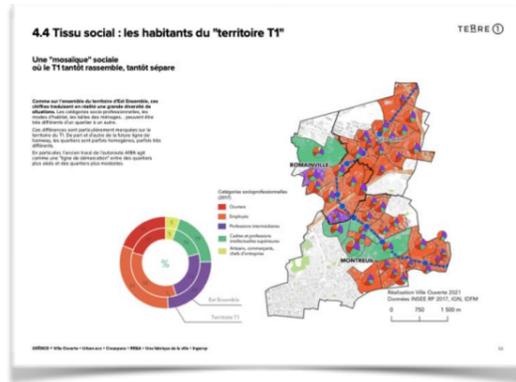
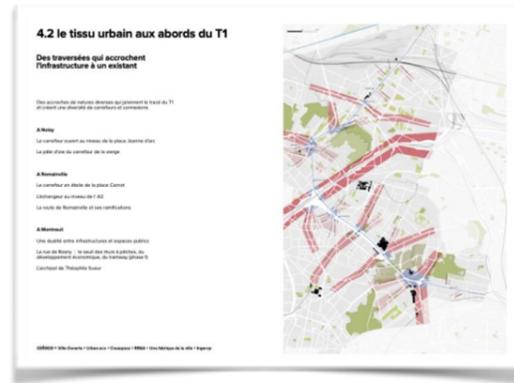
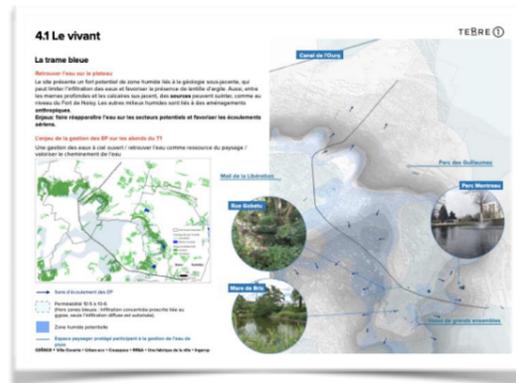
Le diagnostic de l'étude sur les abords du T1 comprend :



Un "atlas" complet des études thématiques



Les synthèses des temps de travail et de concertation :



Rando T1



Ateliers de concertation



Labo T1
Élus et techniciens



Atelier T1
Techniciens

Retour en images...

quelques photos
de l'atelier du 19 octobre
à l'Hôtel de ville de Noisy-le-Sec





quelques photos
de l'atelier du 21 octobre
au Centre Arthur Ashe de
Montreuil



Retour en images...



quelques photos
de l'atelier du 22 octobre
à l'Ecole Henri Barbusse,
Romainville



Retour en images : un forum en décembre 2022

Gymnase Jean Guimier à Romainville



LE PLAN-GUIDE FINALISÉ

Planter d'abord, bâtir parfois

Réparer, recoudre, engager la transition des abords du TI sur Est Ensemble.

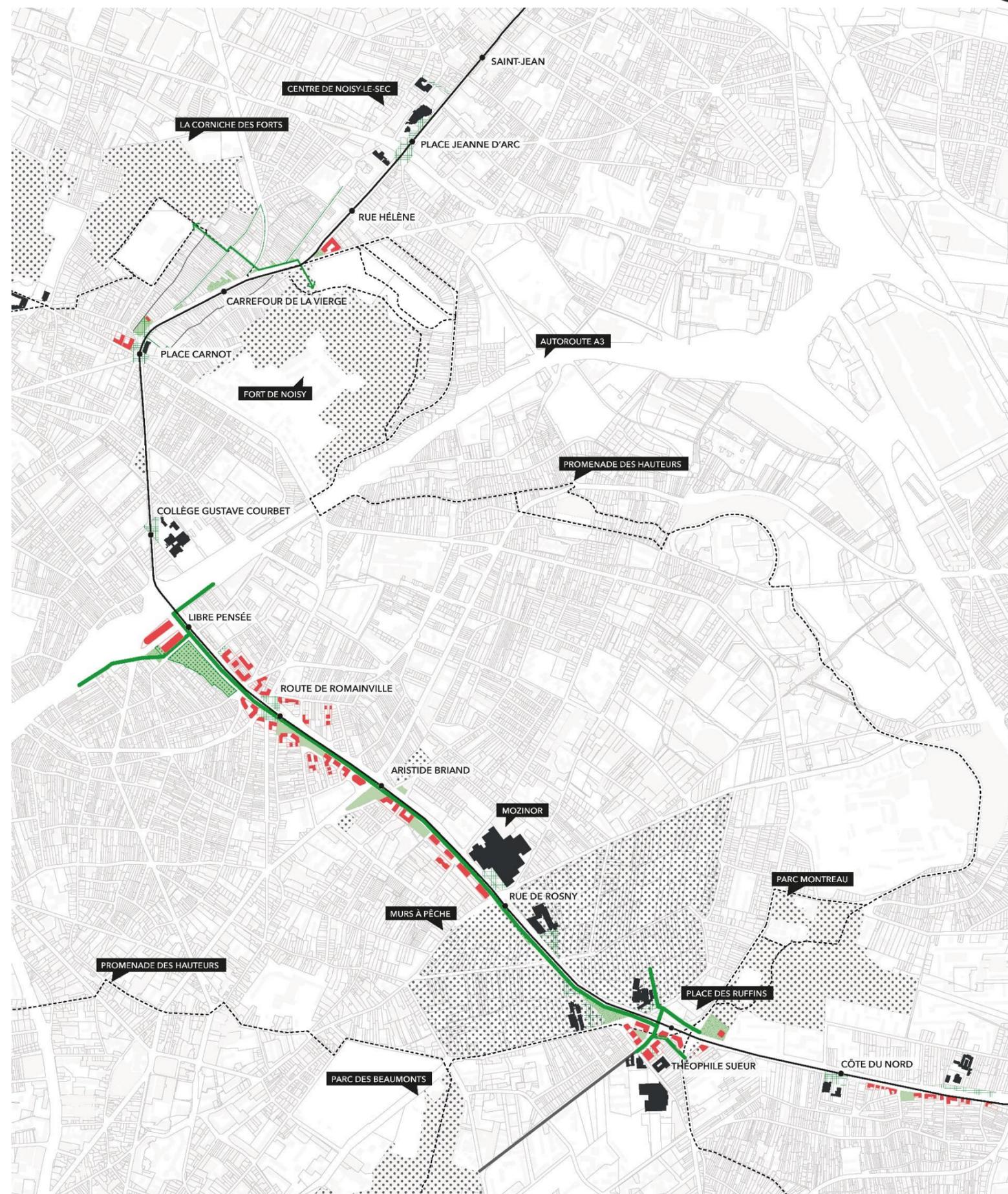
> Poursuivre les grandes politiques publiques qui contribuent à façonner une Seine-Saint-Denis où il fait bon vivre

> Faire face au nouveau régime climatique tout en continuant de répondre aux défis socio-économiques du territoire

> Mettre en oeuvre 3 grandes ambitions issues de l'avis citoyen de la conférence citoyenne pour le climat voté en janvier 2022 :

- un territoire végétalisé, aux espaces verts et conviviaux
- un territoire solidaire qui s'engage pour un habitat rénové et éco-responsable
- un territoire qui limite l'usage de la voiture et qui déploie les mobilités actives

- le cordon vert
- ▒ le parc
- les jardins
- ▒ les parvis des équipements à fort rayonnement
- ▒ les seuils de biodiversité
- ↔ lien de biodiversité
- ⋯ valorisation des sentes
- bâti
- emprise bâtie



1. Planter d'abord

> Une priorité : planter, au sens large

- préserver et conforter les espaces verts existants,
- restituer les arbres qui ont dû être abattus pour le passage du tramway,
- maintenir le maximum de surface en pleine terre,
- offrir des espaces continus à la faune et à la flore,
- proposer de nouveaux espaces verts accessibles pour les habitants,
- relier les grands espaces plantés d'Est Ensemble,
- contribuer à inscrire la Promenade des Hauteurs dans les paysages et dans les pratiques.

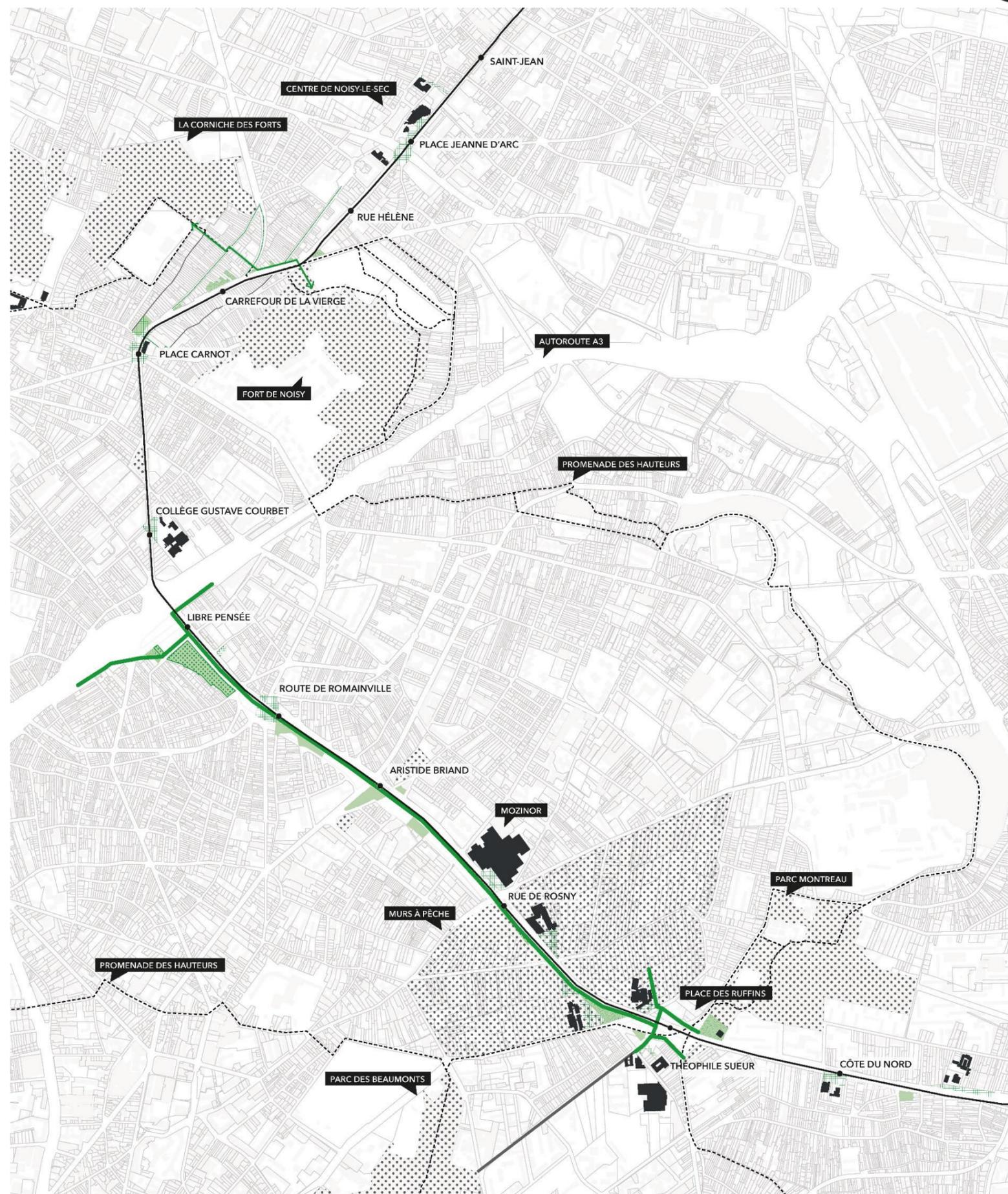
> Choisir les sites à sanctuariser pour la plantation avant d'identifier les fonciers constructibles

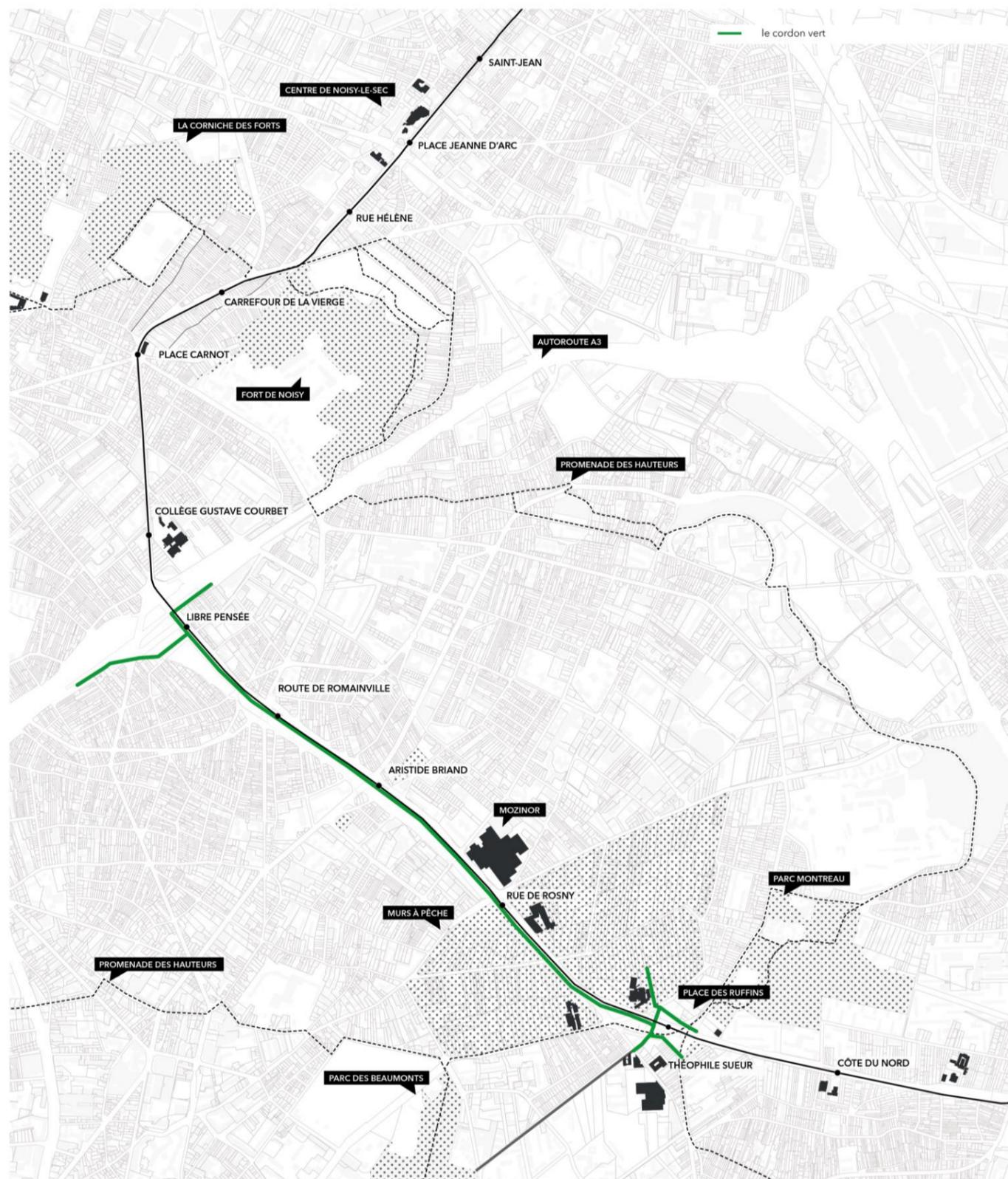
> Plusieurs figures d'espaces plantés sont donc installées comme socle du plan-guide :

le cordon vert, un parc d'environ 2 ha, les jardins publics, les espaces verts de quartier, un chapelet d'espaces publics plantés

Au total, 8,7 hectares d'espaces publics créés dont 6,2 ha d'espaces de pleine terre

- le cordon vert
- ▒ le parc
- les jardins
- ▤ les parvis des équipements à fort rayonnement
- ▥ les seuils de biodiversité
- ↔ lien de biodiversité
- ⋯ valorisation des sentes





Le cordon vert

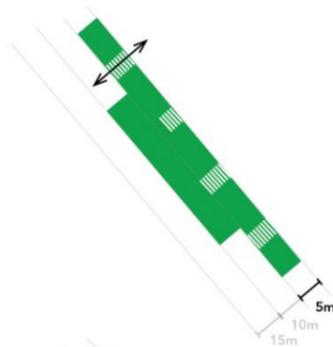
- Un linéaire de 5 à 10 m qui suit le parcours du tramway sur l'ensemble de son tracé
- Le passage du tramway sème de l'espace public et non d'abord du développement immobilier
- Une épaisseur minimale qui s'élargit accueille des fonctions



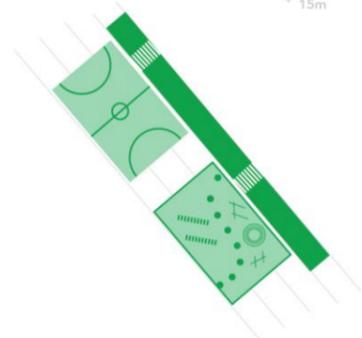
_ Le cordon vert



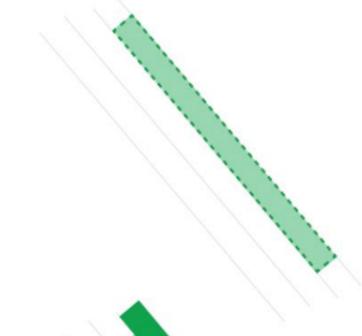
Le cordon vert est une épaisseur de sol perméable densément planté présentant des strates végétales variées. Il est traversé par des venelles piétonnes pour donner accès à un logement, un équipement, un service ou un espace public plus large. De tout son long, il est accompagné de mobiliers urbains variés caractérisant l'espace public et invitant à la promenade.



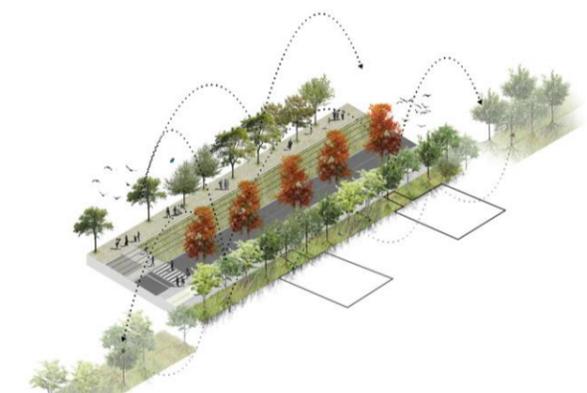
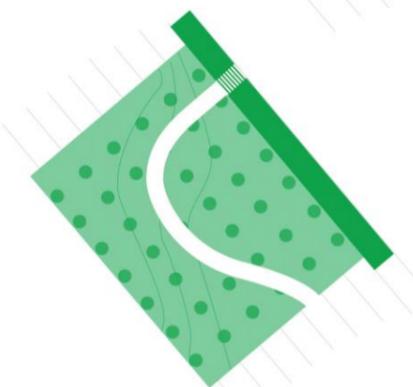
Il s'élargit dès que possible et accueille des fonctions : jeux pour enfants, potager, espace sportif de plein air...



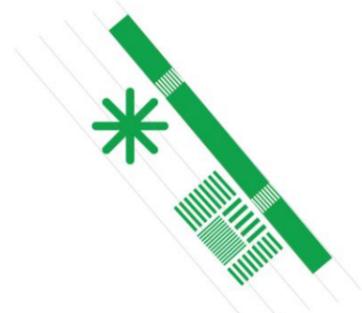
Il devient parfois un espace inaccessible pour les humains afin de préserver la quiétude des non-humains.



Dans sa plus grande dimension, le cordon vert s'élargit jusqu'à constituer un square, un parc aménagé.



Il fait le lien de nature entre l'existant, l'infrastructure du tramway et les aménagements des abords tout en constituant un espace relais de biodiversité.



2. Programmation

> Une programmation incluante

- l'arrivée du tramway : une formidable opportunité pour le territoire qu'il traverse et pour ses habitants et usagers

Mais cette desserte renouvelée vient accentuer la pression foncière et immobilière.

La programmation urbaine aux abords du T1 vise donc à contenir cette pression pour continuer d'accueillir

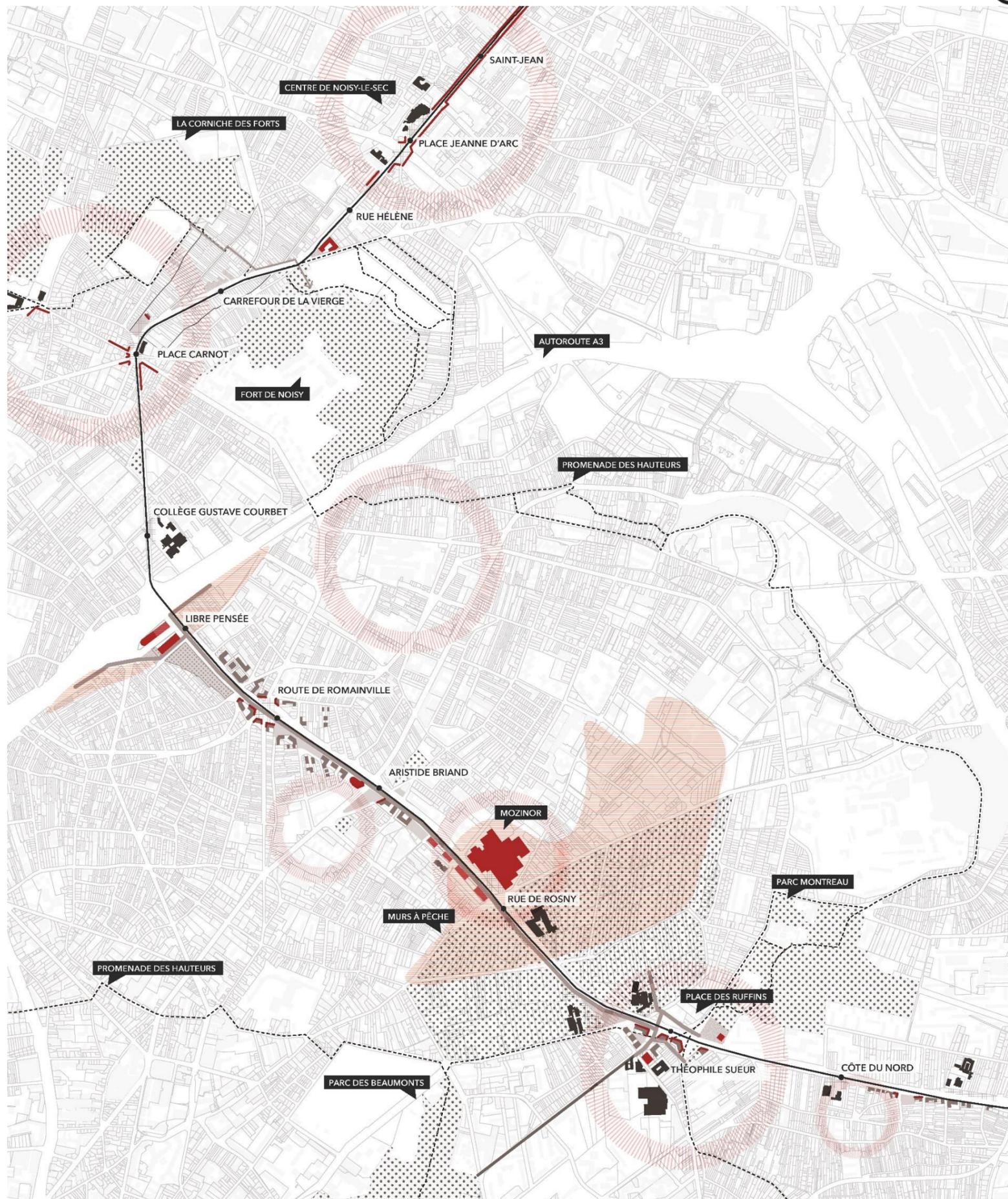
> Commerces : une approche circonstanciée

- centre-ville de Noisy: diversification et montée en qualité
- place Carnot : étoffer l'offre
- Route de Romainville, Aristide Briand : des polarités de proximité étoffées
- Théophile Sueur: une polarité complète

> Développement économique : conforter l'existant et le développer dès que possible

- l'échangeur : le bâtiment fabrique pour poursuivre l'héritage des sites "semi-industriels" d'est ensemble. une configuration en étage pour accueillir (artisans et PMI)
- Mozinor : de nouveaux espaces économiques en continuité des CAP, une mixité de destinations économiques (artisanales, artistiques, servicielles...)
- Théophile Sueur : poursuivre le développement social des quartiers avec une offre de formation étoffée (lien avec AFORTP, l'IUT)

-  linéaire commercial
-  polarité existante
-  développement économique
-  maintien et confortement secteur économique
-  équipements et services



3. Bâtir parfois

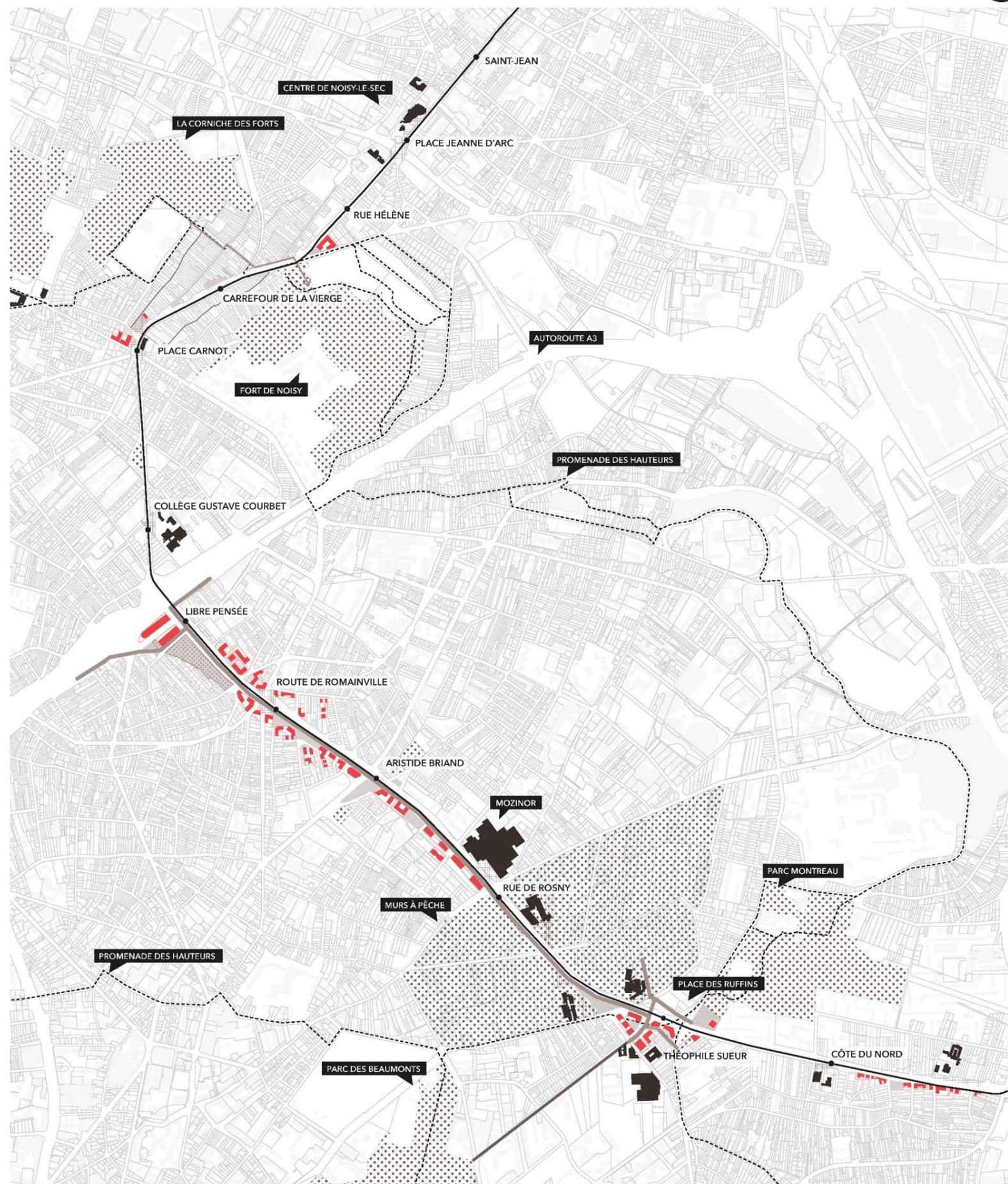
> Habitat : aménager d'abord pour les habitants déjà là en leur permettant de poursuivre sur le territoire leurs parcours résidentiel

- une production de logements neufs mesurée dans ses proportions, destinée en priorité au logement social et au BRS (bail réel solidaire)
- aux formes et typologies respectueuses des tissus dans lesquels elles s'insèrent,
- s'inscrivant dans les objectifs de qualité architecturale et environnementale portés par le PLUI (plan local d'urbanisme intercommunal)
- une protection des tissus existants, en particulier pavillonnaires

> Equipements et services : conforter un chapelet d'équipements et de services existants

- les espaces publics comme des supports pour les politiques sportives, de santé, culturelles, éducatives des villes
- de nouveaux équipements sont implantés : une école à Noisy-le-sec, des crèches dans les rez-de-chaussée
- le toit de Mozinor est investi pour accueillir du public
- Théophile Sueur assume son rôle de pendant de la Croix de Chavaux autour des équipements existants et à venir, d'activités de formation renforcées et de nouveaux services
- des nouveaux services de mobilité engageant la transition du territoire vers des mobilités décarbonées

-  bâti
-  emprise bâtie



DU PLAN-GUIDE À LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Du plan-guide à une traduction réglementaire...

- Pour encadrer et traduire les intentions du plan-guide dans le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) et s'assurer ainsi qu'elles seront mises en œuvre
- Inscrire des orientations et des règles d'utilisation des sols opposables aux demandes individuelles d'aménagement ou de construction aux abords du T1.

... et une traduction opérationnelle

- Création d'une opération d'aménagement avec un aménageur, viabilisation des fonciers pour permettre d'accueillir les programmes voulus (le parc, les logements, etc.)
- En attendant l'arrivée du tramway et les premiers aménagements à ses abords, une réflexion en matière d'urbanisme temporaire pour occuper les terrains vacants et préfigurer demain

Qu'est-ce que le PLUi ?

Rappel :

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document rendu obligatoire par la loi qui remplace l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS)
- Un rôle ambitieux : fixer le droit des sols applicable sur un territoire et permettre aux communes de définir leur projet d'aménagement et d'urbanisme sur 10 à 15 ans
- Encadre les évolutions ordinaires de la ville, de la petite parcelle au grand projet d'aménagement
- Réglemente la façon dont les porteurs de projets, publics ou privés peuvent aménager leurs terrains
- Document prospectif qui fixe le niveau d'ambition de la commune face aux enjeux actuels : lutte contre le changement climatique, cadre de vie, place de la nature et de l'eau, maîtrise des constructions et insertion urbaine, protection du patrimoine...



Equipements publics

La définition d'emplacements pour une école, une salle de sport ou prévoir un centre médical



Habitat

La constructibilité des terrains, le type de logements...



Déplacements, transports

La création de pistes cyclables, l'aménagement autour d'une nouvelle station de transport...



Espaces verts, espaces publics

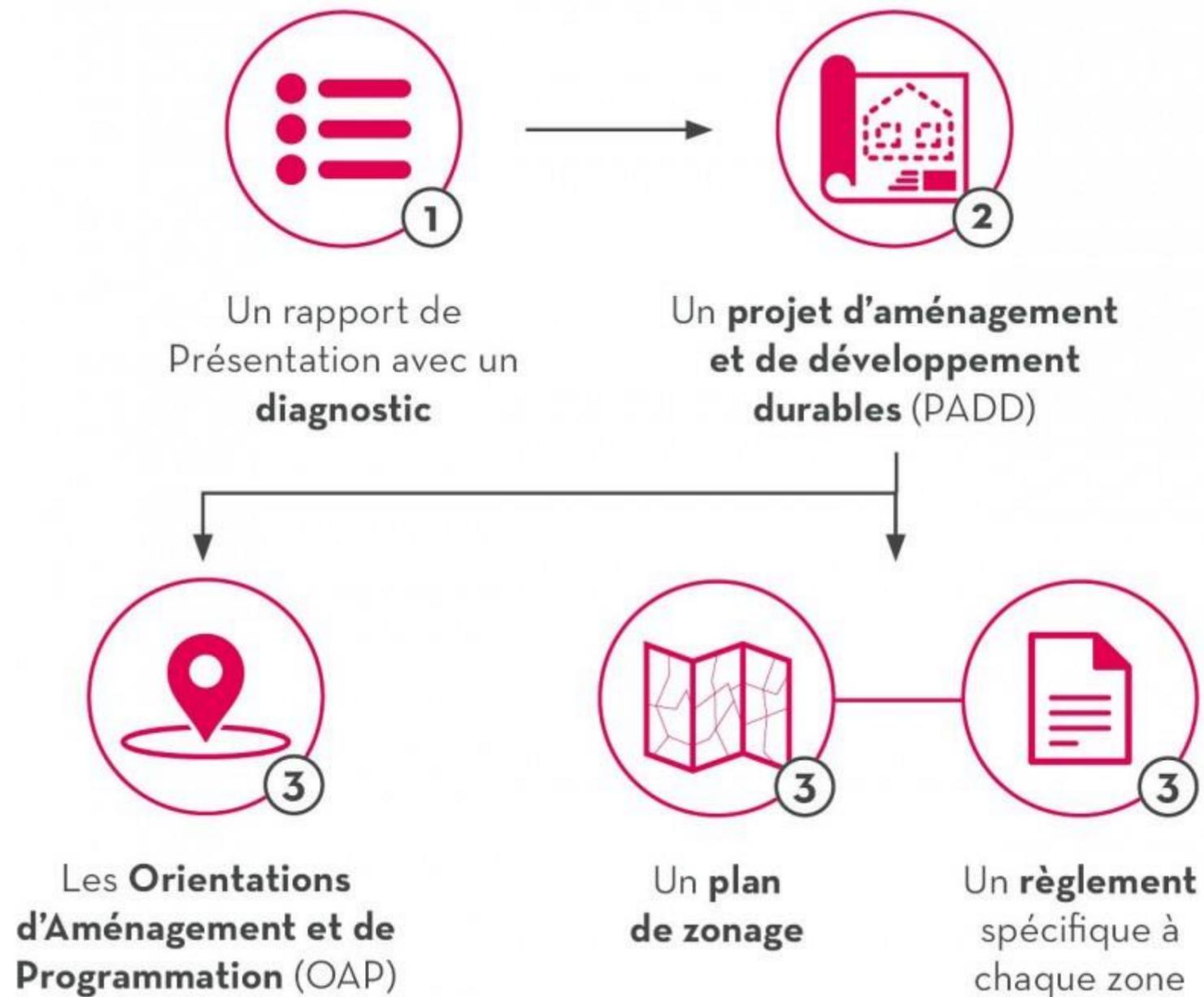
La création ou la préservation d'un parc, la mise en place d'un minimum de surface d'espace vert sur une opération immobilière...



Commerces et activités économiques

La définition d'activités économiques sur une zone ou un rez-de-chaussée de logements...

Les documents du PLUi



1

Le **Rapport de Présentation** : portrait du territoire sous forme de diagnostic : constats, enjeux, dynamiques d'évolution, leviers de développement, facteurs de risque.

2

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : grandes orientations du PLU à moyen et long-terme. Pièce stratégique du projet de territoire.

3

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** :
Déclinaison du PADD :
- sur des secteurs à enjeux ou secteurs de projet spécifiques
- sur des thématiques transversales à l'ensemble du territoire (principes d'aménagement communs)

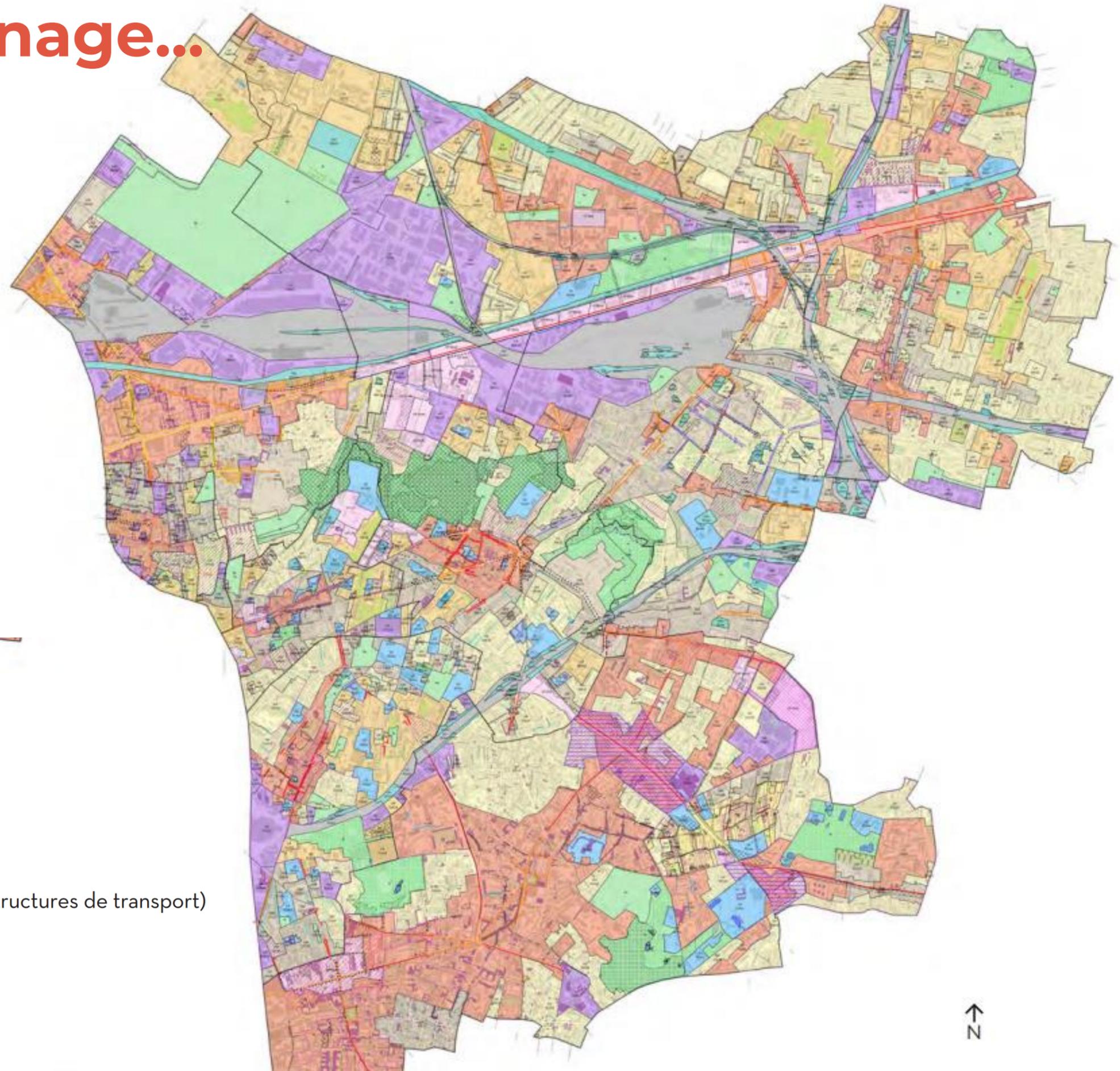
3

Un **Plan de Zonage et un Règlement** : règles d'urbanisme par zones et droits à construire sur le territoire.

Le plan de zonage...

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

- 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



... et le règlement

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 secteurs d'évolutions, de réaménagement voire de renouvellement urbain à dominante d'habitat collectif. La fonction résidentielle y est dominante.

Habitat pavillonnaire (Zone UH)

Elle comprend les secteurs de préservation des formes urbaines existantes qui n'ont pas vocation à évoluer vers une autre forme urbaine. Le tissu urbain y est moins dense et la fonction résidentielle y est majoritaire.

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 comportaient 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, un sous secteur **UEh** qui comprend les équipements hospitaliers et de santé et un sous secteur **UEi** qui concerne les emprises des grandes infrastructures routières et ferroviaires.

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 culture.

Naturelle (Zone N)

Elle correspond aux grands espaces naturels et comprend :
 → Un sous secteur **Nc** concernant la Corniche des Forts ;
 → Un sous-secteur **Nzh** qui encadre le territoire ;
 → Un sous-secteur **N1** concernant la Corniche des Forts ;
 → Un sous-secteur **N2** concernant la Corniche des Forts.

Le règlement écrit fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, avec un système d'indices pour préciser les règles d'implantation, retrait, emprise au sol, hauteur, pleine terre, etc.

Ainsi, les indices précisent :

Chiffre se rapportant :

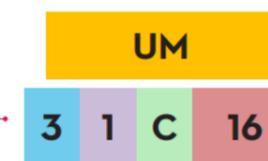
- > la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Chiffre 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.

Nom de la zone à laquelle le secteur appartient



Nombre se rapportant :

- > À la hauteur maximum des constructions (en mètres)

Lettre se rapportant :

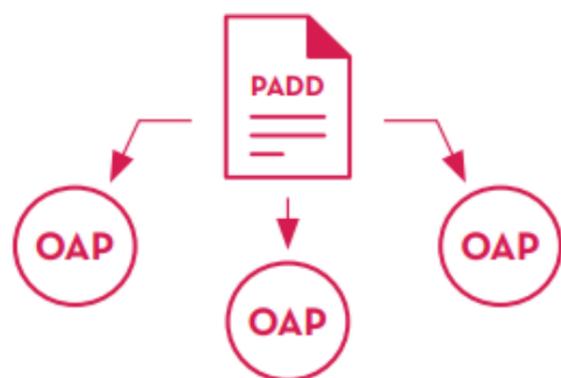
- > À la règle d'emprise au sol
- > À la règle de pleine terre
- > À la règle de coefficient de biotope

Ces trois règles sont liées.

Les 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 espace 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.

Les OAP du PLUi d'Est Ensemble

Les OAP « des grands territoires d'entraînement »

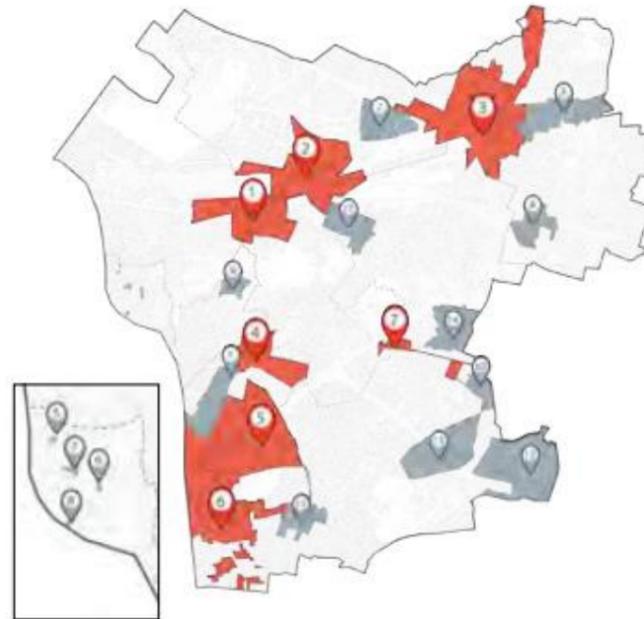
Elles précisent la stratégie de développement des territoires spécifiques à Est Ensemble et font le lien entre les OAP sectorielles.



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.

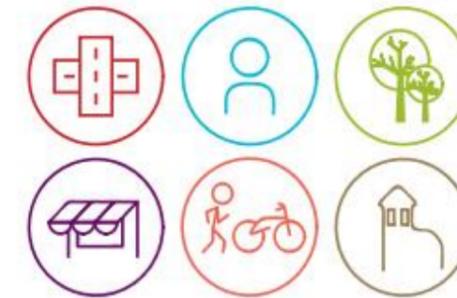


OAP intercommunales OAP communales

7
OAP sectorielles intercommunales
15
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

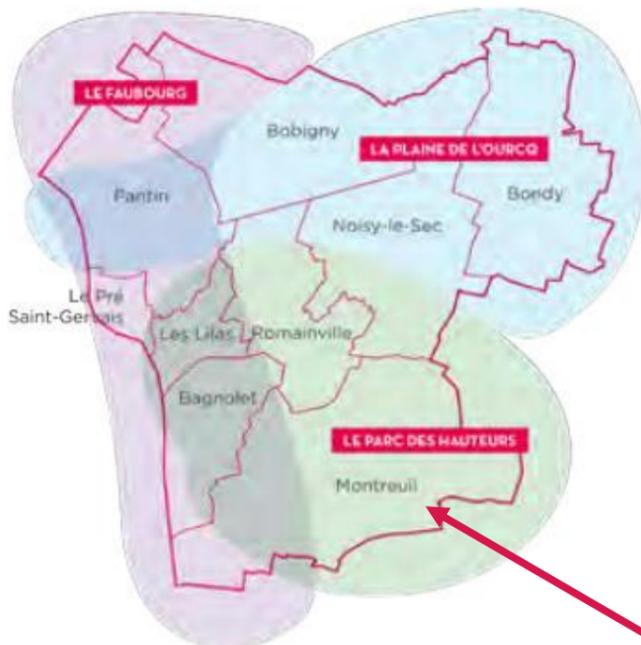
Mobilités
→ Liaisons et mobilités actives

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

La création d'une OAP T1...

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

Les OAP thématiques

...au sein de l'OAP Parc des Hauteurs

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 urbains structurants comme les extensions de la ligne 11 du métro et du tramway T1 sont aujourd'hui l'occasion de mailler plus harmonieusement ce territoire pour partie enclavé, et de proposer un modèle de développement améliorant le cadre de vie quotidien et renouant avec le grand paysage et la nature en ville.

7
OAP sectorielles intercommunales

15
OAP sectorielles communales

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

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

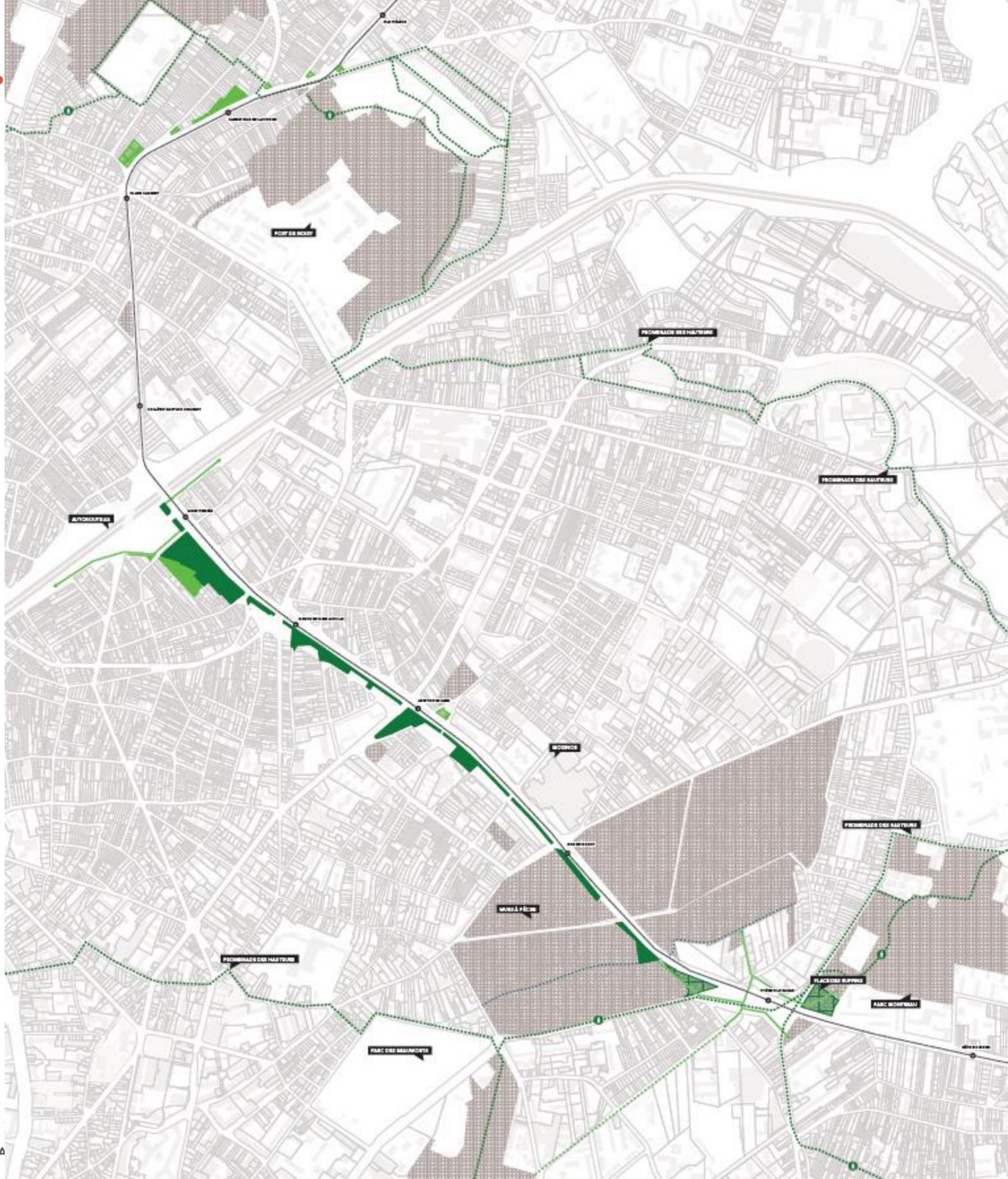
La création d'une OAP T1...

1 LA TRAME VERTE

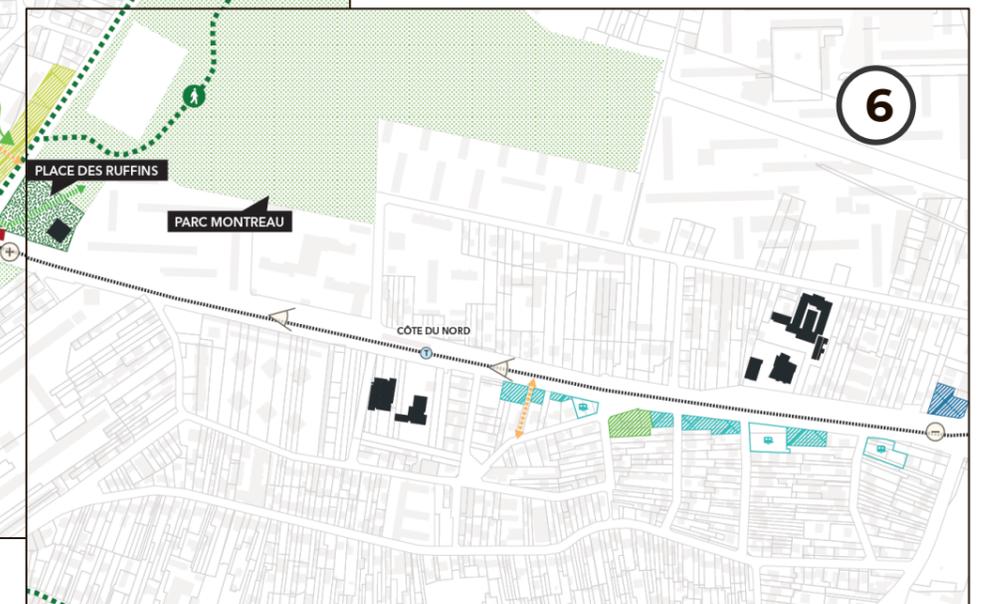
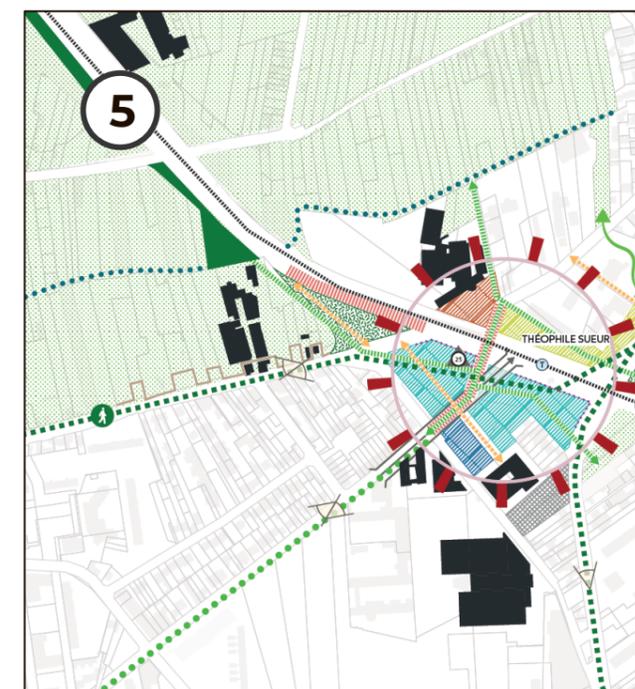
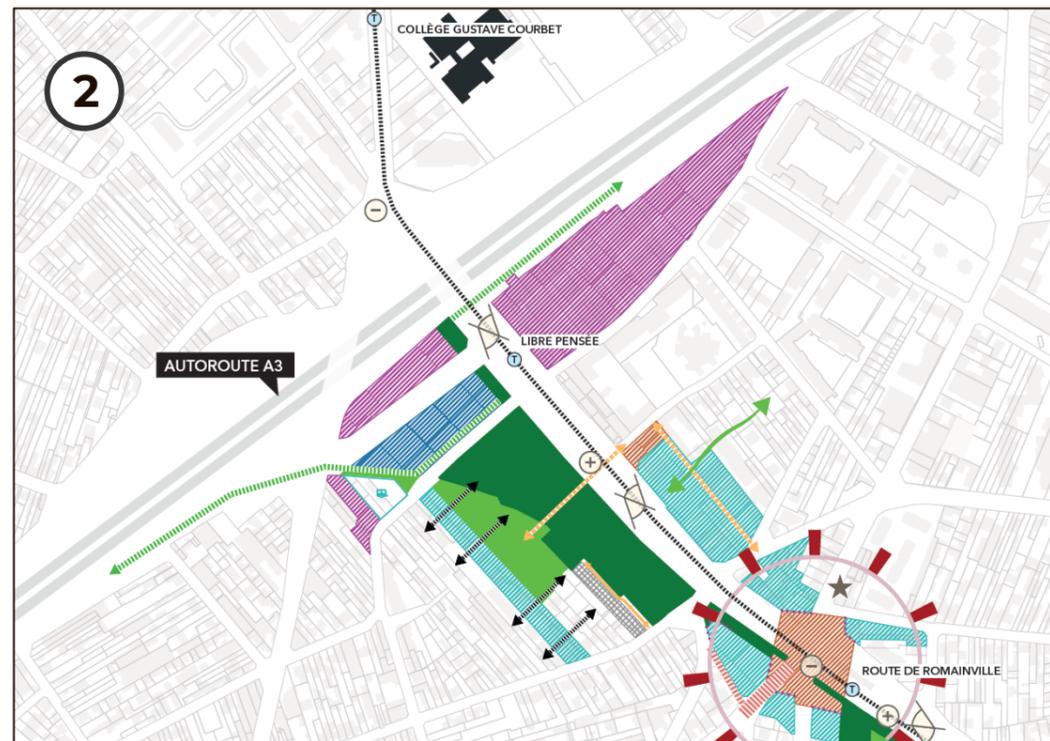
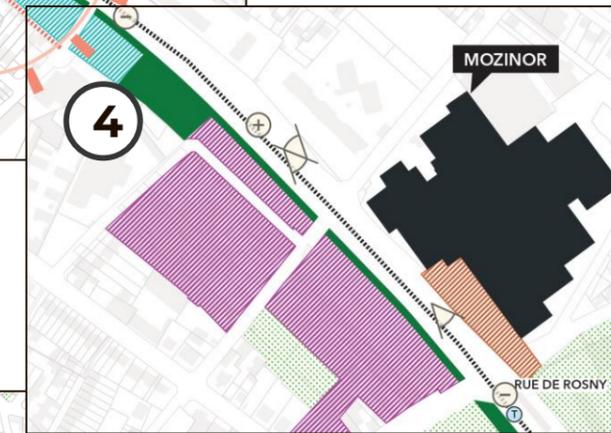
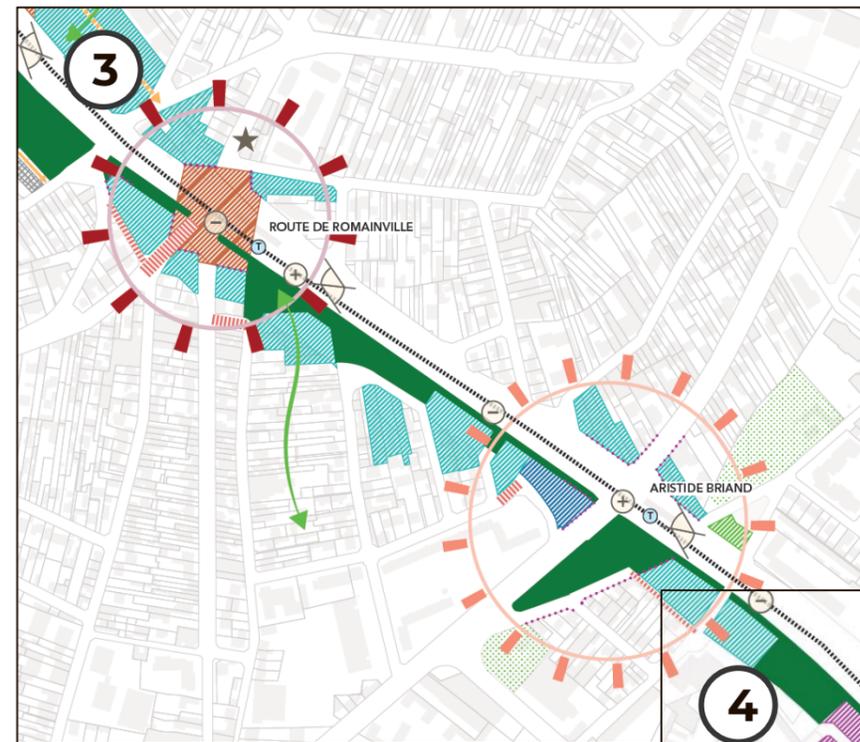
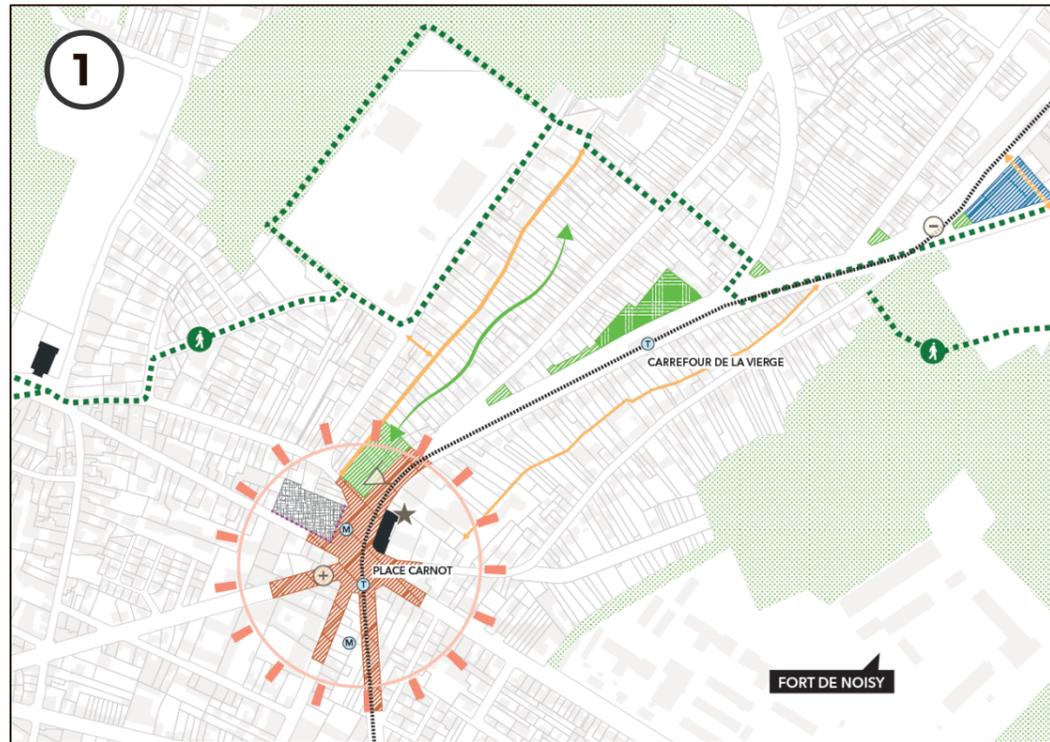
- Première approche à grande échelle pour annoncer la stratégie générale d'aménagement sur les abords du T1 : PLANTER D'ABORD, BÂTIR PARFOIS (penser en premier lieu la trame des espaces verts et espaces publics, puis composer avec la programmation des espaces bâtis)
- Représenter les invariants énoncés et ajustés tout au long du processus de concertation :
 - Le parti pris : « Planter d'abord, bâtir parfois »
 - L'armature : le « Cordon vert »
 - Des espaces verts plus ou moins aménagés selon les besoins des quartiers, qui ponctuent le tracé

Modifications réglementaires associées :

- Le changement de zonage vers une zone **Uev** pour garantir la destination des fonciers en espaces verts et les rendre inconstructibles
- La mise en place d'emplacements réservés **(ER)** pour maîtriser la destination future de fonciers aujourd'hui occupés, garantir le périmètre d'un futur espace vert
- L'inscription d'**EPP** (espaces paysagers protégés) pour garantir une non constructibilité sur certains cœurs d'îlots plantés notamment en tissu pavillonnaire et limiter la densification

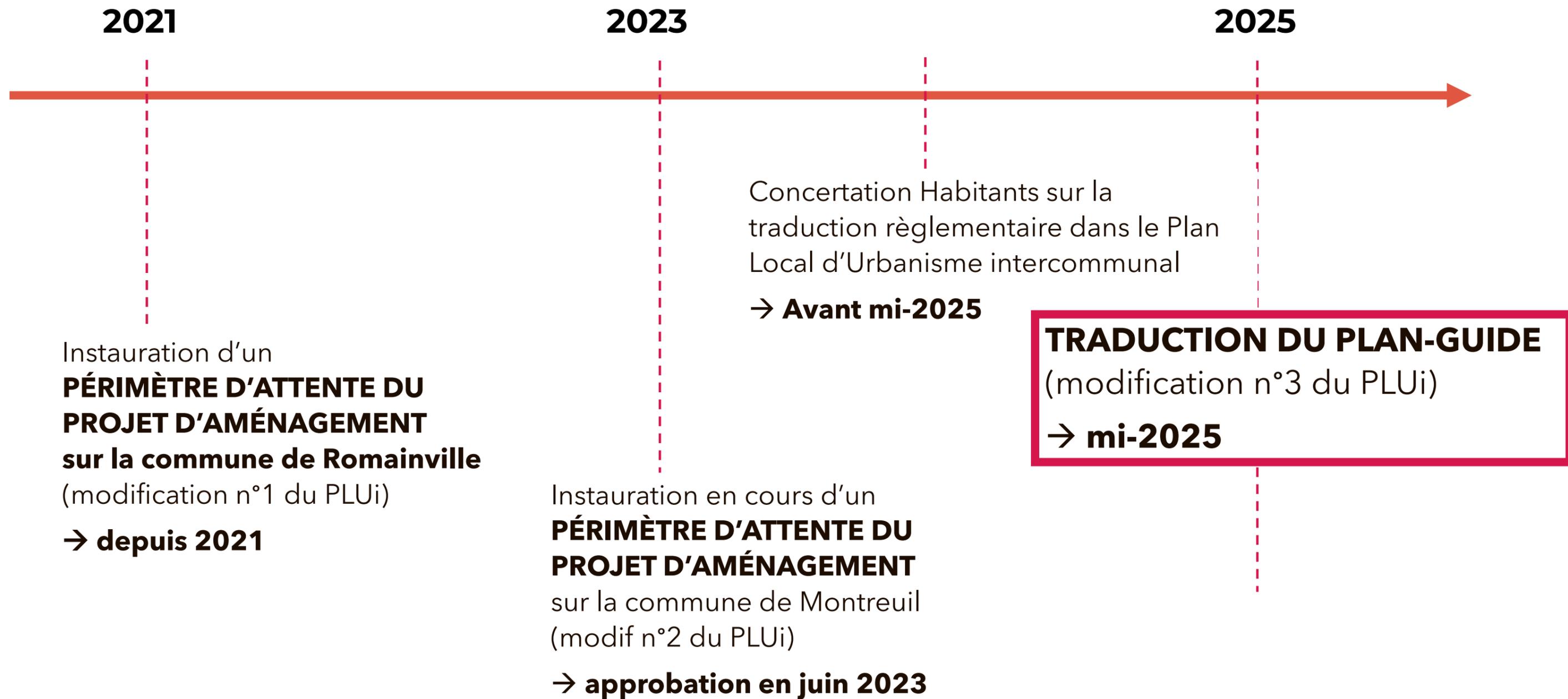


Une déclinaison en 6 OAP sectorielles



Les différents tronçons traversés par le prolongement du tramway T1 revêtent des enjeux variés et des caractéristiques spécifiques. Ainsi, l'OAP chapô précédemment présentée se décline et se précise au travers de 7 OAP sectorielles (6 OAP communales et 1 OAP intercommunale).

Rappel des prochaines étapes



NB. Un périmètre de gel signifie qu'aucun permis de construire n'est instruit sauf constructions/extensions < à 50m²

→ Aucune mutation du territoire au-delà du seuil de 50m²

→ Pour ne pas compromettre le projet et empêcher les opérations non maîtrisées

SCENARIOS VALIDÉS ET TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Trois stands

- Secteurs Les coteaux et L'échangeur
- Secteur Aristide Briand
- Secteurs Théophile Sueur et Côte du Nord

Deux présentations par les groupements d'étude

20h00 : première présentation sur chaque stand

20h30 : seconde présentation sur chaque stand