

PRÉFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS

*Direction régionale et interdépartementale  
de l'équipement et de l'aménagement  
Île-de-France*

*Unité départementale de la Seine-Saint-Denis  
Service de l'aménagement durable des territoires  
Pôle planification urbaine et aménagement*

**Affaire suivie par** : Sébastien LERDA et Gilbert SPANGARO  
[sebastien.lerda@developpement-durable.gouv.fr](mailto:sebastien.lerda@developpement-durable.gouv.fr)  
[gilbert.spangaro@developpement-durable.gouv.fr](mailto:gilbert.spangaro@developpement-durable.gouv.fr)  
**Tél.** 01.41.60.67.22

**Référence** : 18/192

Bobigny, le 14 septembre

Le Préfet de la Seine-Saint-Denis

à

Monsieur le Président de l'établissement public  
territorial « Grand Paris – Grand Est »

**Objet** : Note d'enjeux en vue de l'élaboration du PLUi de l'EPT Grand Paris Grand Est

Monsieur le Président,

Par délibération en date du 3 juillet 2018, le conseil territorial de Grand Paris Grand Est a engagé l'élaboration de son projet de plan local de l'urbanisme intercommunal (PLUi).

Conformément aux articles L.132-2 et R.132-1 du code de l'urbanisme, l'État porte à votre connaissance les informations nécessaires à l'exercice de votre compétence en matière d'urbanisme. Le porter à connaissance (PAC) départemental est disponible sur le site internet de la Préfecture au lien suivant :

<http://www.seine-saint-denis.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-et-construction/Documents-d-urbanisme/porter-a-connaissance-departementale-PLUI>

Je porte parallèlement à votre connaissance les enjeux portés par l'État dans le cadre de l'élaboration de votre PLUi et en application des différentes politiques publiques liées à la planification durable des territoires. Le PLUi de Grand Paris Grand Est devra s'inscrire dans la hiérarchie des normes en intégrant les documents de planification supérieurs et notamment être compatible avec le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé le 28 décembre 2013, dont les trois axes stratégiques sont repris ci-dessous. Les cartes jointes, élaborées sur la base de ces trois piliers et partagées avec vos services techniques dans leur version préliminaire, identifient spatialement ces enjeux.

**Monsieur Michel TEULET**  
**Président de l'EPT Grand Paris Grand Est**  
**11 boulevard du Mont d'Est**  
**93160 Noisy-le-Grand**

La Métropole du Grand Paris a engagé l'élaboration du schéma de cohérence territoriale (SCoT) métropolitain et du programme métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH), dont les approbations sont respectivement prévues début 2020 et avant le 31 décembre 2018. Ces documents de planification et de programmation s'imposeront dans un rapport de compatibilité au futur PLUi. Dès lors, il conviendra d'assurer la cohérence de ces travaux menés en parallèle.

Je serai également attentif à la cohérence des projets et zonages aux franges de votre territoire. Il importe en effet d'assurer une continuité territoriale, en particulier pour les trames viaires et la trame "verte et bleue". Le PLUi d'Est Ensemble est également en cours d'élaboration, il conviendra d'assurer la bonne articulation entre vos démarches.

De façon générale, la mise en cohérence des droits à construire et des zonages réglementaires dans vos communes devra permettre une meilleure structuration de votre territoire.

## **1. Polariser et équilibrer le territoire**

### *Poursuivre les rééquilibrages économiques internes au territoire*

La position du territoire de Grand Paris Grand Est lui confère un potentiel stratégique important, aux portes de la métropole et entre deux pôles économiques d'envergure internationale, Roissy et Marne la Vallée / Val d'Europe.

Troisième territoire du département en termes de population avec environ 393 000 habitants, Grand Paris Grand Est est cependant l'EPT le moins pourvu en emplois, avec un peu plus de 104 000 emplois.

Malgré cette offre d'emplois moins importante que sur les autres territoires du département, Grand Paris Grand Est est le moins touché par la problématique du chômage. Toutefois, bien qu'il soit le plus faible du département, le taux de chômage s'élève à 14 % et reste élevé comparativement au taux national. Toutes les communes de Grand Paris Grand Est sont sous le seuil départemental et même inférieur à 10 % (Coubron et Gournay-sur-Marne), hormis Clichy-sous-Bois (25 %) Ainsi, malgré un rythme de créations d'emplois inférieur au sein de l'EPT par rapport aux échelles départementales et régionales, l'accès au marché du travail semble moins difficile pour une partie importante de la population.

Le déséquilibre de l'offre économique se manifeste par la concentration des activités au sein de trois communes (Noisy-le-Grand, Neuilly-sur-Marne, et Rosny-sous-Bois). Sur une surface totale du parc marchand - bureaux, entrepôts, locaux d'activités - de plus de 773 000 m<sup>2</sup>, 91% sont situés sur le territoire des trois communes précitées. Ce taux dépasse les 95 % pour les locaux de bureaux. La répartition des emplois est, en conséquence, polarisée sur ces trois communes, qui totalisent plus de 53 000 emplois, soit environ 50 % des emplois situés dans votre territoire. La polarité commerciale de Rosny 2 et la polarité tertiaire de Noisy Mont d'Est rayonnent sur tout l'est parisien et sont des atouts incontestables pour le développement de Grand Paris Grand Est

Si le sud du territoire se caractérise par un dynamisme économique soutenu, le nord est essentiellement résidentiel. Au sein même de ce tissu résidentiel réside un fort contraste social, notamment entre communes pavillonnaires (Le Raincy, les Pavillons-sous-Bois) et les communes accueillant une majorité de grands ensembles (nord de Montfermeil, Clichy-sous-Bois).

Pour répondre à ces déséquilibres et permettre d'inscrire Grand Paris Grand Est comme un territoire majeur pour le développement économique souhaité à l'est de la région Ile-de-France, votre PLUi devra reposer sur une stratégie globale de rééquilibrage territorial, visant mixité sociale et fonctionnelle :

- la réalisation du futur quartier de la gare Clichy-Montfermeil constitue un levier majeur pour mettre en œuvre ce rééquilibrage. L'arrivée de la ligne 16, confirmée pour 2024 sur ce site, la mise en service du débranchement du T4, la réalisation de l'opération de rénovation des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) et de l'antenne de la villa Médicis sont autant d'opportunités pour permettre l'émergence d'une nouvelle centralité dans ce secteur. Le PLUi devra permettre d'assurer sa complémentarité avec les centralités existantes, pour éviter une concurrence infra-territoriale et faciliter l'émergence d'autres projets ambitieux dans ce quartier ;

- Les centralités historiques du territoire, qui jouent un rôle essentiel dans sa bonne organisation et sa qualité de vie connaissent pour certaines des difficultés urbaines et sociales fortes, telles que le centre-ville de Montfermeil. Il conviendrait alors de favoriser la réhabilitation de ces centres existants et permettre leur bonne connexion aux tissus environnants, en termes d'espaces publics, de densité et de programmation notamment ;
- l'ensemble du tissu urbain situé le long des principaux axes routiers majeurs (ex-RN3, ex-RN302, ex-RN34...), devra faire l'objet d'une réflexion pour assurer un aménagement cohérent tout le long de leur linéaire ;
- La Marne, qui représente un levier majeur du développement économique au sein de la métropole doit être valorisée. L'EPT dispose d'un port de plaisance à Neuilly-sur-Marne, dont le CDT Paris Est entre Marne et Bois identifie l'enjeu de liaison avec les autres ports de plaisance de la Marne et « l'amélioration de l'équipement des ports fluviaux ». Le développement de l'activité du port logistique de Gournay, prévu dans le cadre du schéma de développement durable de Ports de Paris, participe à l'ambition de réduction du trafic de poids-lourds par voie terrestre. Le PLUi devra prendre en compte ces orientations ;
- Plusieurs zones d'activités (Montgolfier, Richardets et Chanoux) présentent aujourd'hui des potentiels d'évolution. Le PLUi devra permettre le maintien de ces zones d'activité existantes et actives, ainsi que leur restructuration et leur insertion urbaine, qui sont des leviers de leur pérennité. La diversification des activités contribuera à assurer un meilleur accès à l'emploi des actifs du territoire, en particulier ceux qui sont peu qualifiés.

#### Développer une offre de logements au service des habitants

En 2014, le parc privé (locatif ou en accession) représente 77 % des logements de Grand Paris Grand Est, une part très importante au vu de la situation départementale où sa part représente 65 %. La place du parc social y est donc plus faible qu'ailleurs : le territoire est le seul du département dont le taux de logements sociaux moyen est inférieur à 25 %, le taux imposé aux communes par la loi SRU (21 % au 1er janvier 2017). On constate également un déséquilibre important entre des communes fortement pourvues en logements locatifs sociaux (Neuilly-sur-Marne à 41,5 % ou Clichy-sous-bois à 35,5 %) et d'autres communes dont le taux est particulièrement faible (Coubron à 5,7 % ou Gournay-sur-Marne à 6,4 %).

La place de l'habitat individuel est importante sur le territoire. Il concerne un tiers des logements, et presque 2 logements sur 3 sur les communes de Coubron et Gournay-sur-Marne. À l'inverse, des villes comme Clichy-sous-Bois, Rosny-sous-Bois et Noisy-le-Grand ont un paysage urbain différent, avec une présence forte de l'habitat collectif, qui concerne les trois-quarts des logements.

En parallèle, Grand Paris Grand Est prend une part conséquente dans la dynamique de construction de logements très forte observée en Seine-Saint-Denis ces dernières années. En effet, avec plus de 3100 logements autorisés par an en moyenne depuis 5 ans (2013 à 2017), la construction a été supérieure aux objectifs issus de la déclinaison territoriale de la loi du Grand Paris. La dynamique s'est amplifiée en particulier ces dernières années jusqu'à atteindre près de 5900 logements en 2017 (le chiffre le plus important du département), avec notamment, au total sur la période 2016 - 2017, plus de 2400 logements à Noisy-le-Grand, près de 1500 à Livry-Gargan, et environ 950 à Rosny-sous-Bois et à Neuilly-sur-Marne.

Les futurs objectifs de construction du territoire seront fixés par le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH), qui doit être adopté au plus tard le 31 décembre 2018, conformément à la loi NOTRe du 7 août 2015. Celui-ci déclinera les objectifs fixés par le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) pour la métropole du Grand Paris, en prenant en compte les PLH existants. Dans le cadre des déclinaisons à l'échelle des EPT proposées dans le SRHH et reprises au sein du porter-à-connaissance de l'Etat pour le PMHH, l'objectif de construction proposé pour Grand Paris Grand Est est de l'ordre de 2300 logements par an.

Chaque commune de votre territoire devra satisfaire à l'objectif d'accroissement de la population et de la densité des espaces d'habitat d'ici 2030 fixés par le SDRIF (+15 % pour les communes concernées par un quartier de gare et +10 % pour celles qui en sont dépourvues), en poursuivant la forte dynamique que vous avez portée en termes de construction de logements pour la période récente.

En matière de production sociale, le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) réaffirme l'impératif d'atteindre les objectifs de la loi SRU, pour chacune des communes et notamment les communes carencées, et de développer des types de logements locatifs sociaux réellement adaptés aux ressources des ménages demandeurs, afin de garantir un rééquilibrage du parc social au sein de l'espace régional.

Le PLUi doit être le cadre pour permettre aux neuf communes concernées (Coubron, Gagny, Gournay-sur-Marne, Livry-Gargan, Montfermeil, Neuilly-Plaisance, les Pavillons-sous-Bois, le Raincy, Vaujours) d'atteindre l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales.

La stratégie habitat du PLUi doit permettre en particulier un rééquilibrage de l'offre locative sociale à toutes les échelles du territoire. En effet, une des particularités de ce territoire est qu'il présente à la fois plusieurs quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville (QPV), où la part du logement social est prépondérante, et des communes qui ne respectent pas le taux minimum de logements sociaux défini à l'article 55 de la loi SRU. Il est donc attendu à ce titre une solidarité intercommunale permettant à la fois la reconstitution de l'offre démolie hors QPV mais également le respect du taux de logements sociaux dans le cadre de la loi SRU répondant ainsi à l'enjeu quantitatif mais aussi qualitatif (ventilation des financements de logements sociaux PLUS/PLAI). À ce titre, la construction de logements sociaux PLUS et PLAI dans les quartiers prioritaires en matière de politique de la ville (QPV) est soumise à dérogation, à la fois au titre du droit commun et de l'ANRU. Il convient donc de développer cette offre très sociale en priorité hors des QPV.

L'élaboration du PLUi de Grand Paris Grand Est est l'occasion de spatialiser finement la réalisation des objectifs de production et de densification de logements. Il pourra pour cela s'appuyer sur la mise en place d'OAP et sur les différents outils réglementaires. La densification préconisée par ces différents documents devra majoritairement prendre place dans le cadre du renouvellement urbain, avec comme objectifs la mixité fonctionnelle et sociale, l'intensification et la qualité urbaines et l'exigence environnementale des projets, en particulier sur les secteurs suivants :

- les différentes ZAC en cours ou à l'étude, comme celle de Maison Blanche et de l'A103 Nord à Neuilly-sur-Marne, de Côteaux Beauclair à Rosny-sous-Bois, de Maille Horizon Nord et du secteur gare Noisy-Champs à Noisy-le-Grand. Avec un potentiel de développement cumulé de plus de 8500 logements, ces secteurs constitueront de nouveaux grands quartiers du Grand Paris, et à ce titre un levier majeur pour développer une offre importante, diversifiée et de qualité, répondant aux besoins du territoire et considérant les usages actuels ou en devenir ;
- certaines emprises de foncier public. En particulier, les terrains de l'ex-A103, anciennement mobilisés pour un projet autoroutier avorté, représentent un patrimoine foncier mobilisable permettant de faire émerger plus de 1000 logements. Le PLUi devra permettre la réalisation d'un projet d'ensemble et éviter le morcellement par micro-projets, notamment pour favoriser les continuités écologiques et la production de logements, y compris sociaux, en cohérence avec les réflexions déjà menées par les communes concernées, Grand Paris Aménagement (gestionnaire de ces parcelles) et l'État ;
- les opérations retenues dans le cadre de l'appel à projets "inventons la métropole du Grand Paris" qui représentent une production de plus de 750 logements (première session), dont le PLUi devra permettre la réalisation ;
- les secteurs en renouvellement urbain, dont l'ORCOD-IN du Bas Clichy : une attention particulière devra néanmoins être portée sur la programmation de logements de diversification dans les projets ANRU et alentours afin que celle-ci ne soit pas concurrencée par le développement d'une offre privée hors QPV, dans le cadre des ZAC par exemple. D'autre part, l'ensemble des opérations du NPNRU devront s'inscrire dans une démarche de ville durable, de type éco-quartier ;
- les voiries structurantes, supports éventuels de transports en commun de surface (bus en sites propres ou non, tramways), pourront constituer des secteurs de densification à privilégier, afin de contribuer à l'émergence d'axes urbains de type avenue ou boulevard métropolitains ;
- le tissu pavillonnaire, dont une partie non négligeable est située dans des quartiers de gare existants ou en devenir. L'enjeu d'intensification urbaine y est central. Les démarches et projets

menés dans certaines communes de Seine-Saint-Denis montrent que la transformation douce et qualitative de ce tissu pavillonnaire est possible. Une analyse contextualisée, qui pourrait être conduite dans le cadre du PLUi, permettrait d'identifier les enjeux de transformation selon les secteurs, en particulier ceux où la pression foncière est forte. Le PLUi, au travers de la mise en place de droits à construire cohérents, permettra de contrôler l'évolution de ces tissus. Par ailleurs, le tissu urbain de Grand Paris Grand Est, à l'instar d'autres territoires du département, connaît un phénomène de division pavillonnaire non maîtrisé. La production de petites opérations de logements sociaux, respectueuses de ce tissu urbain spécifique, peut constituer une réponse à la fois aux problématiques de la division pavillonnaire, aux enjeux de production de logement social hors QPV mais aussi d'intensification autour des futures gares.

Plusieurs outils réglementaires sont mobilisables afin de permettre la production de logement locatif social, notamment dans les communes qui ne respectent pas le taux minimum de logements sociaux défini à l'article 55 de la loi SRU :

- instauration de servitudes de mixité sociale. Celles-ci peuvent imposer de créer un taux minimal de logements sociaux dans tout programme de construction, d'aménagement ou de changement de destination de locaux à partir d'une surface de plancher, au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme ;
- instauration d'emplacements réservés à destination de logements sociaux, en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ;
- instauration de secteurs de majoration des droits à construire pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux et/ou des logements intermédiaires, conformément aux articles L.151-28.2° et L.151-28.4° du code de l'urbanisme.

## **2. Relier et structurer le territoire**

Grand Paris Grand Est dispose d'un réseau de transport collectif relativement développé qui sera sensiblement amélioré par le biais de nombreux projets de transports sur le territoire (deux nouvelles lignes du Grand Paris Express, prolongement du tramway T4 et le futur bus à haut niveau de service TZEN3). Certains secteurs risquent toutefois de ne pas bénéficier de ces nouvelles infrastructures. En effet, malgré le développement du réseau de transports lourds qui permettra de pallier l'insuffisance de la desserte des secteurs actuellement enclavés, certains quartiers demeureront à terme faiblement desservis par ces infrastructures (quartier des Fauvettes à Neuilly-sur-Marne et le quartier Marnaudes-Fosse aux Bergers-La Sablière à Villemomble).

Le taux de motorisation des ménages à l'échelle de l'EPT est très élevé au regard de la moyenne départementale (1,07 voitures par ménage contre 0,79 pour le département de la Seine-Saint-Denis). Toutefois, des disparités sont observables en fonction des communes : Clichy-sous-Bois par exemple, a un taux de motorisation de 0,85 tandis que celui de la commune de Coubron est de 1,48. Ce constat conduit à la nécessité de mener une approche différenciée concernant les enjeux de mobilité en fonction des communes. En effet, l'analyse des comportements de mobilité devra prendre en compte les caractéristiques socio-économiques spécifiques à chaque territoire.

La faible présence d'emplois sur l'EPT (au Nord notamment) indique également qu'une grande partie des habitants doit se déplacer pour exercer son activité. En effet, seuls 30 % des actifs travaillent dans le territoire, notamment à Noisy le Grand (8000 actifs) et Rosny-sous-Bois (6500 actifs). Environ 25 % des actifs de l'EPT travaillent à Paris, ce qui crée des déplacements pendulaires qui augmentent les flux croisés.

De plus, la majorité des déplacements domicile-travail se font en véhicules individuels, aussi bien pour les actifs sortants et entrants que pour les actifs stables (actifs résidant et travaillant sur le territoire). L'usage plus limité des transports en commun peut s'expliquer par une offre relativement faible au regard des autres territoires du département, et plus particulièrement concernant les modes lourds.

Si il n'existe pas aujourd'hui de politique relative aux déplacements menée à l'échelle du territoire de Grand Paris Grand Est, l'élaboration du PLUi donne l'opportunité de faire un état des lieux des déplacements à cette échelle et de mettre en évidence les enjeux en termes de mobilité. Il pourrait en ce sens constituer une première étape vers l'élaboration d'un futur plan local de déplacements (PLD) de l'EPT en vue d'établir un programme d'actions pertinent et cohérent pour le territoire, en particulier sur les enjeux suivants :

- l'accès de la population des quartiers prioritaires en matière de politique de la ville aux emplois, formations, commerces et services, qui dépend notamment de l'accessibilité aux transports en commun. Un meilleur maillage avec les échelons locaux contribuerait à résorber les coupures territoriales et au désenclavement de secteurs isolés géographiquement et socialement. Ces secteurs devront rester connectés au reste du territoire, par exemple en introduisant des porosités à l'intérieur du tissu bâti afin de faciliter leur désenclavement, ou bien par l'implantation d'équipements qui susciteraient une polarité. L'efficacité du rabattement de ces quartiers vers les gares environnantes, tout en intégrant à la réflexion les gares extérieures au territoire, constitue un enjeu que le futur PLUi devra porter. Le développement progressif des projets de transports lourds (prolongement de la ligne de métro 11, lignes 15 et 16 du Grand Paris Express,...) constitue dans ce cadre un véritable levier pour favoriser l'intégration de ces territoires dans la dynamique métropolitaine ;
- la hiérarchisation et le développement de la trame viaire devra être déclinée, en articulation avec les projets d'aménagements internes ou externes à l'EPT. Notamment, le PDUiF identifie comme coupure urbaine à résorber en priorité celle engendrée par les centres commerciaux Rosny 2 et Domus. La topographie spécifique du territoire devra être prise en compte en ce qui concerne les déplacements piétons et cycles. Un réseau d'avenues et de boulevards urbains pourra être ainsi identifié, permettant de connecter les centralités, entre elles et avec celles des EPT voisins, et de structurer les tissus alentours, en lien avec les transports en commun de surface. La carte jointe en annexe vous propose une pré-identification de ces axes. Le PLUi devra permettre de définir des pistes d'intervention pour affirmer davantage leur dimension métropolitaine, leur lisibilité et la qualité urbaine de leurs abords. Leur continuité au-delà du territoire vers les EPT voisins devra également être pensée. A titre d'exemple, un travail pourrait être développé sur l'ex-RN34, en lien avec le Val de Marne, dans le prolongement de l'étude menée par l'ACTEP (association des collectivités territoriales de l'Est Parisien) et réalisée par l'APUR en 2012.
- en termes de sécurité routière, le PLUi devra être cohérent avec les politiques nationales et avec les ambitions portées par le Conseil départemental, en mettant l'accent sur la prise en compte des usagers particulièrement vulnérables (piétons, cycles, personnes à mobilités réduites, etc.). Il pourra pour cela s'appuyer sur un diagnostic de la circulation et de la sécurité routières. Sur la période quinquennale 2012-2016, on observe une augmentation du nombre total annuel d'accidents sur le territoire de l'EPT, et en particulier de celui impliquant des piétons. Il semblerait par ailleurs que les lieux desservis par les transports en communs structurants sont particulièrement accidentogènes. Cela appelle à une meilleure prise en compte de la problématique dans les projets de création de lignes de transports collectifs, d'autant que ces derniers sont voués à générer un accroissement des flux piétons. Une hiérarchisation fonctionnelle du réseau routier permettra de diminuer les conflits d'usages sur le long cours. En étant accompagnée de l'instauration de zones de circulation apaisées où la vitesse sera abaissée, elle générera une cohabitation mieux sécurisée avec les usagers vulnérables, notamment autour des stations de tramway et des gares RER. Un plan de circulation à l'échelle de l'EPT pourrait à ce titre être engagé, dans une finalité globale de fluidification, de partage de la voirie et de sécurité pour tous les usagers.
- afin de contribuer à l'augmentation de la part des modes actifs, le PLUi pourra développer un plan d'actions relatives aux modes de transports, au stationnement et à la sécurité routière. Il intégrera des normes relatives au stationnement, compatibles avec celles du PDUiF, qui permettront notamment de limiter l'espace dédié au stationnement des véhicules individuels dans les bâtiments de bureaux, d'éviter la sur-motorisation des ménages et de favoriser l'usage des modes doux avec la création d'espaces de stationnement dédiés aux cycles dans les constructions nouvelles. Le PLUi contribuera ainsi à l'atteinte des objectifs de réduction de la pollution atmosphérique et des émissions de gaz à effet de serre par le développement des mobilités durables. En outre, dans le but de favoriser un changement des comportements en termes de déplacements qui soit favorable au report modal de la voiture vers les modes doux (dans le cadre

du rabattement vers les gares notamment), le PLUi devra contribuer à l'efficacité du réseau cyclable et piétonnier en identifiant en particulier les principaux points durs et discontinuités. Une OAP pourrait soutenir l'objectif de continuité des itinéraires cyclables notamment.

### **3. Préserver et valoriser le territoire**

#### *Mettre en œuvre la transition énergétique et écologique*

##### *Plan Climat Air Energie*

Le PLUi doit prendre en compte le plan climat-air-énergie territorial de la Métropole, dont l'élaboration devrait aboutir en 2018, le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie d'Île-de-France (SRCAE) approuvé le 14 décembre 2012 et le plan de protection de l'atmosphère (PPA) approuvé le 31 janvier 2018. De plus, le PLUi pourrait prendre en compte de manière anticipée la révision du plan climat-air-énergie du territoire qui devra être engagée à l'issue de l'adoption du plan climat-air-énergie de la Métropole.

La prise en compte du plan climat-air-énergie du territoire devra viser l'atténuation du changement climatique, c'est-à-dire la réduction des émissions de gaz à effet de serre par l'amélioration des performances énergétiques du bâti, le développement de la part des énergies renouvelables et de récupération dans la consommation finale d'énergie, et l'adaptation au changement climatique pour réduire l'exposition des habitants à ses conséquences (augmentation des températures, des fréquences des pluies extrêmes et des inondations, etc.).

À ce titre, le PLUi devra mobiliser les outils réglementaires permettant d'assurer une déclinaison ambitieuse des enjeux de transition énergétique, aussi bien en matière de déplacements que de consommation énergétique du bâti. Pour accompagner les collectivités dans leurs contributions à la lutte contre la précarité énergétique et le changement climatique, la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2), renforcée par la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (TECV), a instauré de nouveaux dispositifs directement applicables dans le règlement du PLUi et accru les possibilités d'application des outils réglementaires antérieurs, dont notamment :

- la possibilité de dépassement des règles de gabarit pour les constructions exemplaires et la définition de performances énergétiques renforcées (article L. 151-28. 3° du code de l'urbanisme) ;
- l'instauration de dérogations aux règles d'implantation et de hauteur du PLUi pour permettre la mise en œuvre d'une isolation en sailli des façades (décret n°2016-802 du 15 juin 2016) ;
- l'instauration de normes plafond de stationnement à proximité des gares (article L. 151-32 du code de l'urbanisme), la définition et la pondération des normes de stationnement en fonction de la desserte en transports en commun (article R. 151-44 du code de l'urbanisme).

Les démarches engagées dans le cadre de l'appel à projet Eco-Cité constituent des exemples à développer. Sur le territoire de Grand Paris Grand Est, l'action visant la rénovation énergétique de l'habitat pavillonnaire à Montfermeil peut notamment être citée.

De même, l'opération de construction « dans une action globale positive ou neutre vis-à-vis de l'écosystème humain » d'une école maternelle à Rosny-sous-Bois (démarche Ekopolis « Bâtiments Durables Franciliens ») est un exemple de bonnes pratiques à multiplier sur votre territoire.

##### *Ressource en eau et milieux aquatiques*

Le PLUi de Grand Paris Grand Est devra être compatible avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau du bassin Seine Normandie mais également avec les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Croult Enghien-Vieille Mer, en cours d'élaboration, et Marne Confluence approuvé par arrêté inter-préfectoral du 2 janvier 2018.

##### *Réseau public de transport d'électricité*

La fonctionnalité des lignes à haute tension, qui permettent l'alimentation électrique de l'Île-de-France, doit être assurée. Cela impose que les terrains d'emprises affectés à ces lignes soient conservés à cet usage. Pour ce faire, il est nécessaire de maintenir leur accès et de pérenniser un voisinage compatible avec leur

mission de service public afin de garantir leur intégrité et, par voie de conséquence, la sûreté du système électrique. Les secteurs doivent être suffisamment larges pour permettre une accessibilité en tout point de la ligne, afin d'assurer la surveillance périodique, les opérations d'entretien et les éventuelles grosses réparations. Les documents graphiques du règlement du PLUi devront faire apparaître ces secteurs.

Par ailleurs il convient d'éviter, à proximité de ces ouvrages, la construction ou l'aménagement de bâtiments à usage d'habitation, d'aires d'accueil des gens du voyage, d'établissements recevant du public, de cours d'école (liste non exhaustive).

### Préserver et valoriser l'environnement, notamment au travers du paysage et de la préservation des espaces forestiers

Au sein de la métropole du Grand Paris, dont il constitue une des entrées, le territoire de Grand Paris Grand Est est un espace à la fois largement urbanisé, et disposant d'espaces naturels notables.

Les paysages liés à la présence de la Marne devront être préservés et valorisés, notamment en lien avec le parcours des berges et le parc départemental de la Haute-Ile ou par l'instauration de vues (belvédères), depuis les opérations à proximité (Ville Evrard et Maison Blanche).

La surface boisée sur Grand Paris Grand Est est de 1038 hectares. Ce patrimoine d'une grande diversité biologique doit être préservé pour lui permettre d'assurer durablement son rôle social et écologique, tout en valorisant son potentiel économique. Le haut niveau de fréquentation des forêts de la région qui reçoit plus de 100 millions de visites par an confirme la valeur de l'action publique qui assure d'une part la protection des forêts, leur biodiversité et leur valorisation et d'autre part l'équipement pour l'accueil du public.

Les objectifs du PLUi concernant les espaces boisés sont notamment de maintenir une forêt multifonctionnelle durable, d'éviter la destructuration des espaces forestiers par l'urbanisation, de poursuivre sa protection et de repositionner la forêt francilienne face à de grands facteurs d'évolution externe, énergétique et climatique. L'intégrité des bois et forêts doit être assurée pour les massifs boisés de plus de 100 hectares. Les lisières des espaces boisés doivent également être protégées. Les usages récréatifs, notamment via l'installation de petits équipements sportifs, pourraient être confortés aux franges des espaces naturels où ils pourraient faire le lien avec le tissu urbain.

En termes agricoles, le PLUi devra assurer la préservation des exploitations existantes et, plus généralement, assurer le maintien de la fonctionnalité des espaces restants sur le territoire (à Coubron notamment). Il devra en outre permettre le développement de projets d'agriculture urbaine.

De manière générale, le développement de l'urbanisation doit s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants, en cohérence avec l'objectif de densification prévu au SDRIF. Les extensions doivent être limitées et la plus grande compacité possible doit être recherchée autour de l'urbanisation existante, afin de maintenir l'usage naturel ou forestier des sols. Le PLUi doit se fixer un objectif maximal de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il devra être examiné par la commission interdépartementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CIPENAF) selon l'article L.112-1-1 et suivant du code rural et de la pêche maritime et article L.112-1-3 du code rural. Afin de permettre de définir la consommation d'espaces, il est nécessaire d'utiliser le mode d'occupation des sols de l'IAU.

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), adopté le 21 octobre 2013, fixe les priorités régionales pour la préservation et la restauration des continuités écologiques. Les travaux menés dans ce cadre pourront être utilisés lors de l'élaboration du PLUi, afin de renforcer le potentiel écologique de votre territoire et de connecter les espaces ouverts en valorisant et renforçant les liaisons vertes. Par ailleurs, l'atlas des paysages de la Seine-Saint-Denis piloté par la DRIEE, dont l'achèvement est prévu pour fin 2018, dégage les enjeux forts pour les différentes entités paysagères qui caractérisent le territoire.

Il vous appartiendra d'actualiser et de compléter les informations concernant votre territoire, en relation avec les territoires voisins, en réalisant une analyse des continuités écologiques. La cartographie de la trame verte et bleue devra être adaptée pour être pertinente et plus précise que celles du SRCE et du SDRIF.

Les préoccupations portant sur l'environnement devront également être déclinées dans une dimension facilement perceptible par les habitants et usagers, à savoir le cadre de vie et le paysage. Les OAP du PLUi constitueront les principaux outils permettant de définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment au travers du paysage et du patrimoine.



## Prévenir les risques sur le territoire

### *Risque lié aux inondations*

Les communes de Gagny, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Gournay-sur-Marne et Noisy-le-Grand sont concernées par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne dans le département de la Seine-Saint-Denis approuvé le 16 novembre 2010. Le PPRI est une servitude d'utilité publique et doit être annexé au PLUI. Par ailleurs, le territoire de Grand Paris Grand Est se situe au sein du bassin Seine-Normandie sur lequel s'applique un plan de gestion du risque inondation (PGRI). Le PLUI devra être compatible avec le PGRI.

Dans les secteurs soumis à ces risques, l'adaptation des nouveaux aménagements est à prévoir aux différentes échelles (bâtiment, quartier, ensemble de quartiers, ville, conurbation). Il est recommandé que les porteurs de projets privilégient des projets d'aménagement qui présentent une très faible vulnérabilité aux inondations. A ce titre, la charte « quartiers résilients », disponible sur le site de la DRIEE, présente les grands objectifs à suivre en vue de réduire la vulnérabilité et favoriser la résilience. Elle permet d'anticiper les risques dès la conception du projet, en regardant par exemple les moyens d'évacuation des habitants, ou encore de prévoir des réseaux de telle façon, qu'au moment de la crue, les habitants puissent continuer à vivre chez eux. Elle vient compléter les prescriptions réglementaires du PPRI.

### *Risques de mouvements de terrains et risques technologiques*

Le PLUI doit créer les conditions permettant d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature (article L.101-2 du code de l'urbanisme).

Les secteurs où l'existence de risques et nuisances justifie que les occupations et utilisations du sol soient interdites ou soumises à des conditions spéciales devront apparaître dans les documents graphiques du règlement du PLUI (périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières, à l'existence de poches de dissolution du gypse et à la traversée de canalisations de transport de matières dangereuses).

Les communes de Clichy-sous-Bois, Coubron, Gagny, Livry-Gargan, Montfermeil, Neuilly-Plaisance et Le Raincy sont concernées par les risques de mouvements de terrain liés aux anciennes carrières. Elles disposent soit :

- d'un périmètre de risques liés à la présence d'anciennes carrières pris au titre de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme (Clichy-sous-Bois, Coubron, Montfermeil et Le Raincy)
- d'un plan de prévention des risques naturels liés aux anciennes carrières prescrit (Livry-Gargan, Neuilly-Plaisance et Le Raincy)
- d'un plan de prévention des risques naturels liés aux anciennes carrières approuvé (Gagny).

De plus, les communes de Livry-Gargan et du Raincy ont fait l'objet d'études d'aléas liées à la dissolution du gypse (et aux anciennes carrières pour le Raincy). Cette étude a fait l'objet de réunions techniques avec les services de la commune, mais n'a pas encore fait l'objet d'un porter à connaissance. En fonction du calendrier d'élaboration du PLUI, le porter à connaissance lié à ce risque de mouvement de terrain pourra être pris en compte.

Dans les périmètres de risques ou secteurs d'aléas identifiés, il conviendra de réglementer l'implantation des constructions nouvelles afin de ne pas augmenter les populations dans les zones d'aléas les plus forts.

## Préserver les ressources en matériaux

L'Île-de-France recèle en son sol des matières premières importantes et variées (substances minières et matériaux de carrières).

Le schéma directeur de la région Île-de-France prévoit de « garantir un approvisionnement régional et/ou interrégional en matériaux ». Ainsi « l'accès aux gisements de matériaux minéraux régionaux naturels doit être préservé, en particulier au niveau de bassins de gisements considérés comme stratégiques selon trois niveaux d'enjeu ». Parmi ces gisements, les réserves de gypse de la butte de l'Aulnay sont classées « d'enjeu national et européen ».

Un îlot d'environ 50 hectares a été préservé, à cheval sur les deux départements de Seine-Saint-Denis et de Seine-et-Marne, correspondant aux anciennes activités du commissariat à l'énergie atomique et aux

énergies alternatives (CEA) sur le site du Fort de Vaujours. Ce gisement est à nouveau valorisable suite à l'arrêt des activités du CEA. A l'heure actuelle, le projet consiste à exploiter à ciel ouvert la carrière de gypse sur la partie concernée du territoire communal de Vaujours. Il est attendu que le PLUi préserve l'accès à ces ressources gypsifères.

Par ailleurs, les autorisations d'exploiter sont délivrées pour une durée maximale de 30 ans. La remise en état des sites exploités doit garantir globalement le retour à la vocation actuelle des sols telle qu'elle est définie dans le SDRIF. L'ensemble du périmètre deviendra à terme un espace naturel.

Enfin, dans le contexte particulier de nombreux chantiers de travaux publics en cours et à venir sur votre territoire, le PLUi devra faciliter le réemploi des déblais au plus près des sites de production, par exemple pour ce qui concerne les terres excavées du Grand Paris Express.

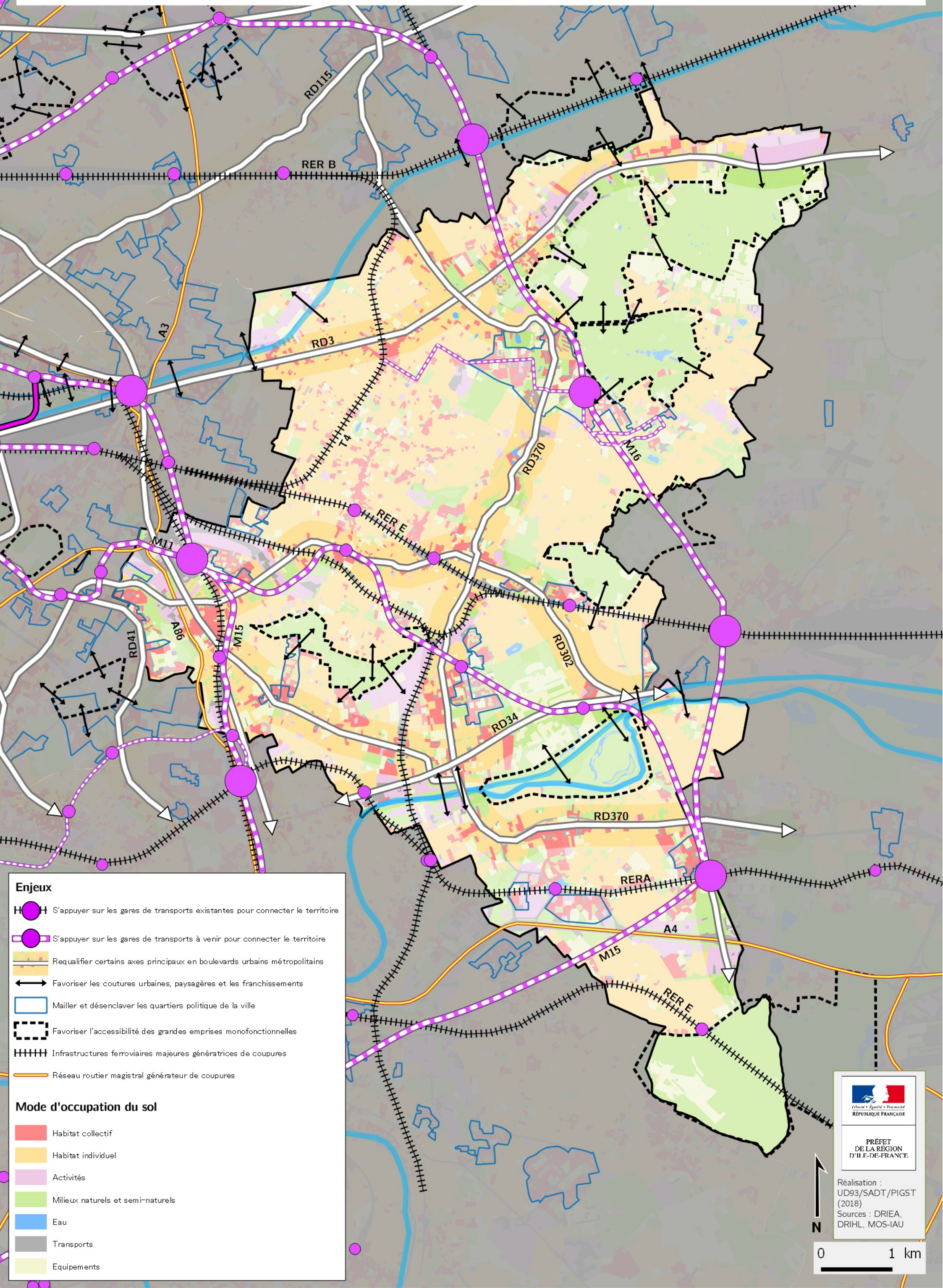
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

Le Préfet

**Le préfet de la Seine-Saint-Denis**

  
**Pierre-André DURANT**

# GRAND PARIS GRAND EST - Relier et structurer le territoire et réduire les enclaves



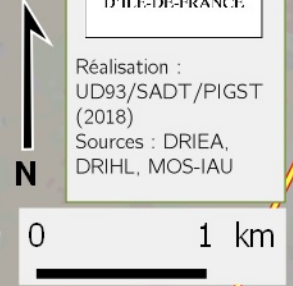
- Enjeux**
- S'appuyer sur les gares de transports existantes pour connecter le territoire
  - S'appuyer sur les gares de transports à venir pour connecter le territoire
  - Requalifier certains axes principaux en boulevards urbains métropolitains
  - Favoriser les coupures urbaines, paysagères et les franchissements
  - Mailler et désenclaver les quartiers politiques de la ville
  - Favoriser l'accessibilité des grandes emprises monofonctionnelles
  - Infrastructures ferroviaires majeures génératrices de coupures
  - Réseau routier magistral générateur de coupures

- Mode d'occupation du sol**
- Habitat collectif
  - Habitat individuel
  - Activités
  - Milieux naturels et semi-naturels
  - Eau
  - Transports
  - Equipements

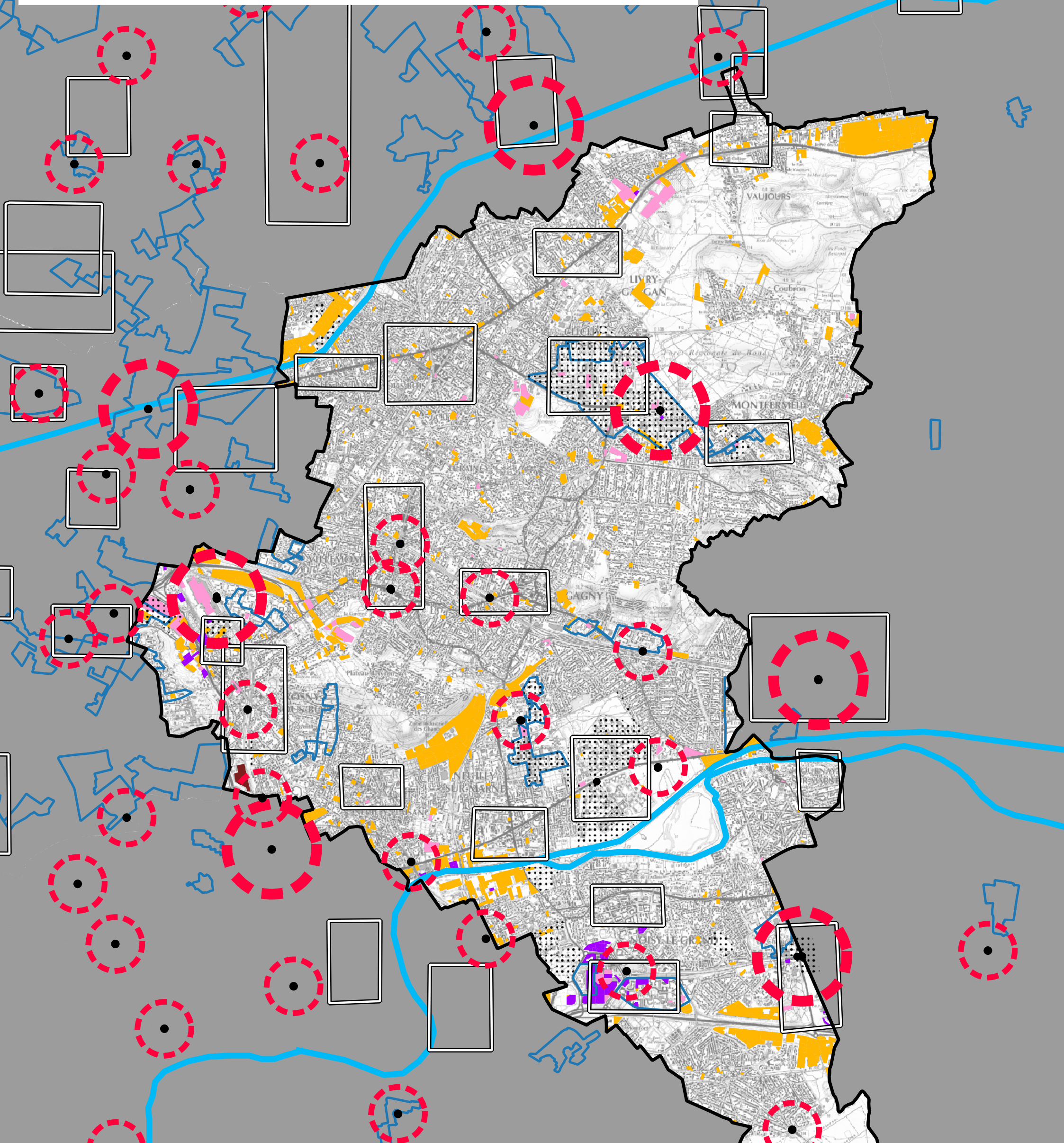


PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE

Réalisation :  
UD93/SADT/PIGST  
(2018)  
Sources : DRIEA,  
DRIHL, MOS-IAU



# GRAND PARIS GRAND EST - Polariser et équilibrer le territoire autour des polarités existantes et à venir



**Enjeux**

- Densifier le tissu urbain à proximité des gares actuelles et à venir (zones indicatives)
- Intensifier et qualifier les quartiers politique de la ville
- Affirmer le rôle des centres urbains et les valoriser
- Développer de nouveaux quartiers et équipements dans l'existant en s'appuyant sur les secteurs d'aménagement en cours (ZAC notamment)

**Structure du tissu économique**

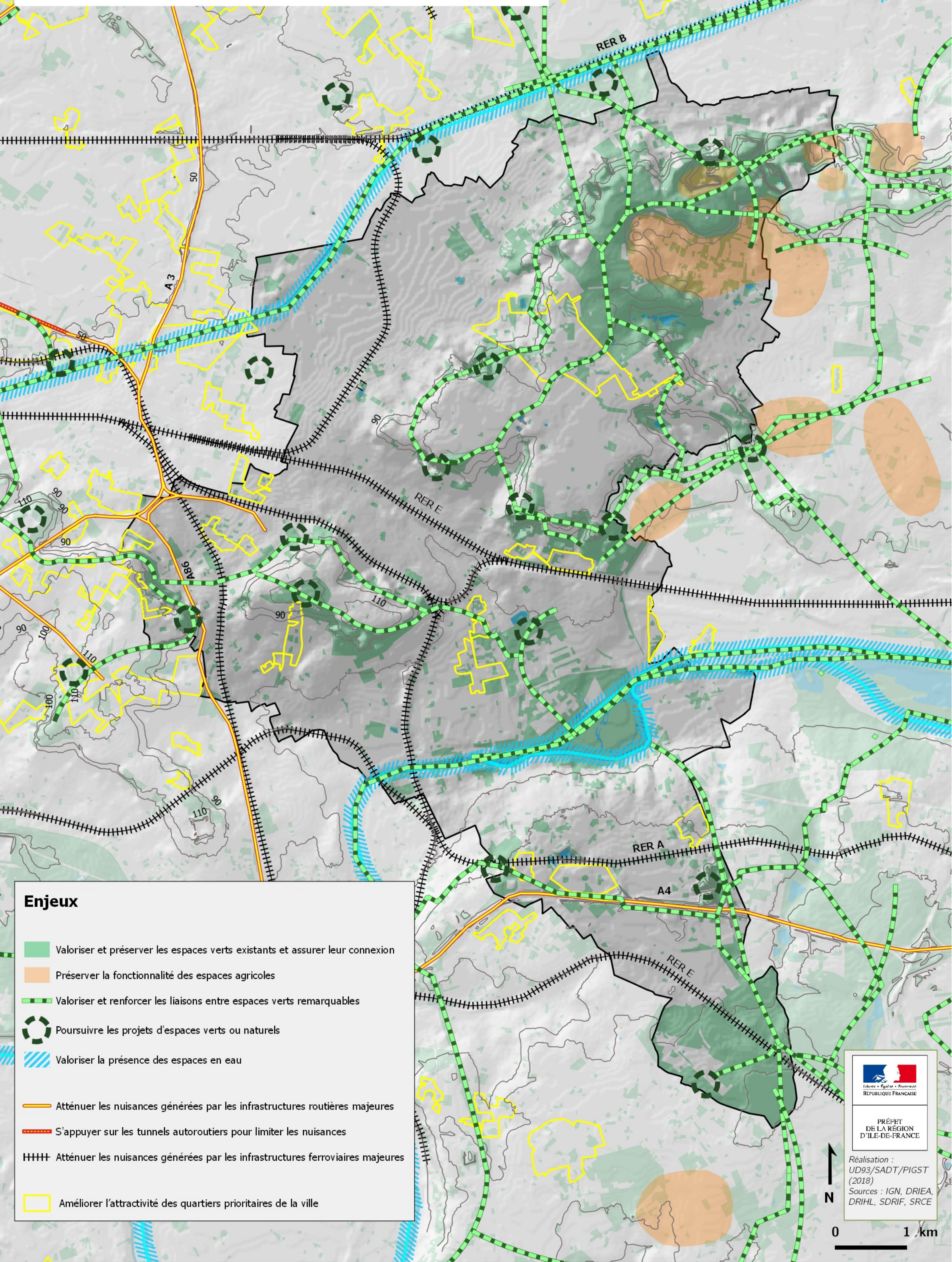
- Activités économiques mixtes : Assurer leur intégration urbaine au tissu existant. Étudier les potentialités de maintien et de valorisation des zones d'activités
- Entrepôts logistiques
- Zones commerciales
- Bureaux : Assurer la mixité des fonctions, notamment avec l'habitat












Réalisation :  
UD93/SADT/PIGST  
(2018)  
Sources : IGN,  
DRIEA, DRIHL,  
MOS-IAU



# GRAND PARIS GRAND EST - Préserver et valoriser le patrimoine naturel



## Enjeux

-  Valoriser et préserver les espaces verts existants et assurer leur connexion
-  Préserver la fonctionnalité des espaces agricoles
-  Valoriser et renforcer les liaisons entre espaces verts remarquables
-  Poursuivre les projets d'espaces verts ou naturels
-  Valoriser la présence des espaces en eau
-  Atténuer les nuisances générées par les infrastructures routières majeures
-  S'appuyer sur les tunnels autoroutiers pour limiter les nuisances
-  Atténuer les nuisances générées par les infrastructures ferroviaires majeures
-  Améliorer l'attractivité des quartiers prioritaires de la ville



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE

Réalisation :  
UD93/SADT/PIGST  
(2018)  
Sources : IGN, DRIEA,  
DRIHL, SDRIF, SRCE



0 1 km