

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE

# 4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

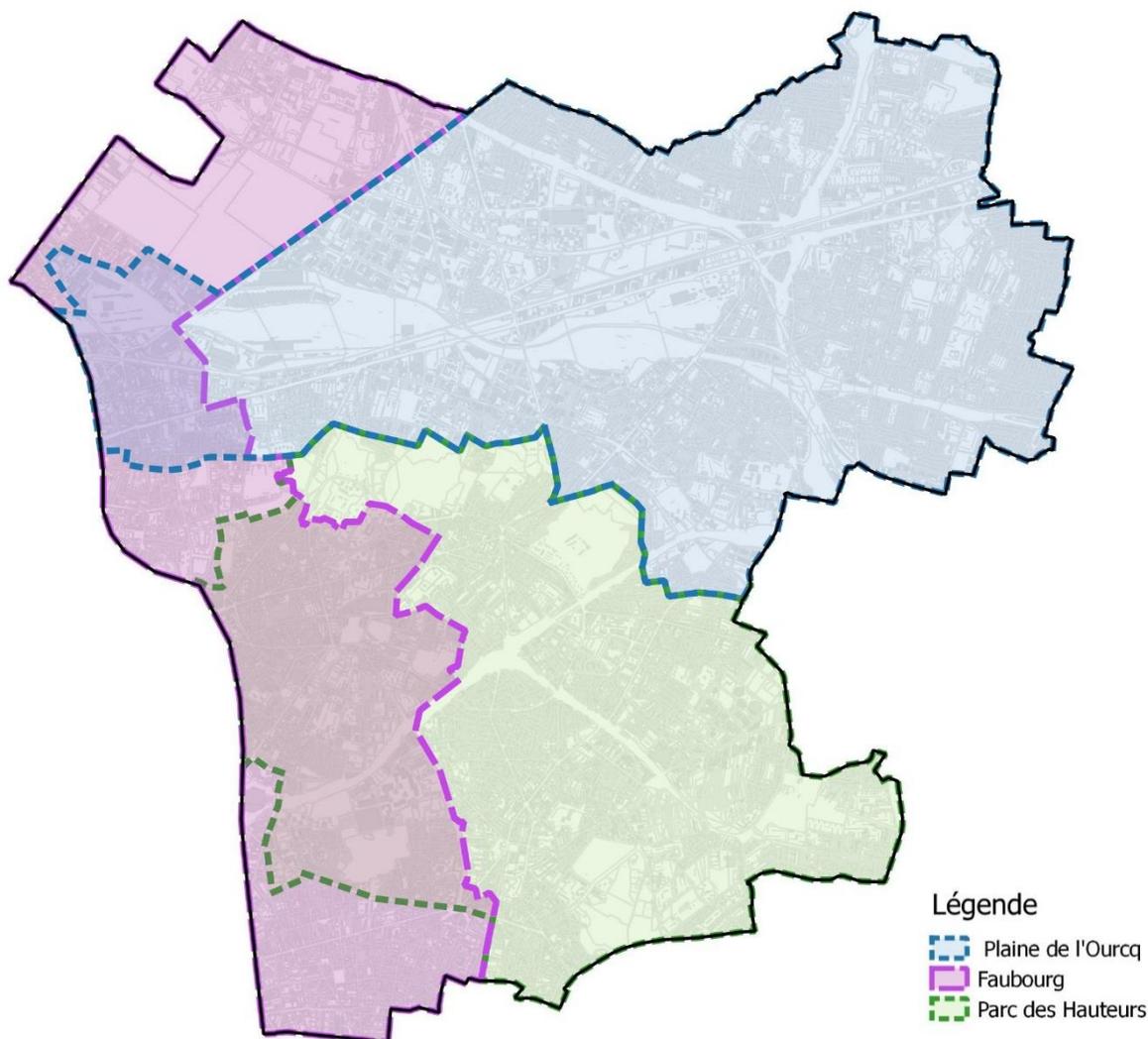
## 2. OAP Territoires

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunale arrêté par  
délibération du Conseil de Territoire en date du 28 mai 2019



Bagnole / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville

## OAP Territoires



**Est Ensemble est composé de 3 « territoires d'entraînement », issus de sa géographie et de l'histoire de son développement :**

**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 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 œuvre 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.

**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 à valoriser et des vues à 360 ° 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.

# Sommaire

## OAP territoires



Plaine de l'Ourcq..... p. 5



Faubourg..... p. 11



Parc des Hauteurs..... p. 17



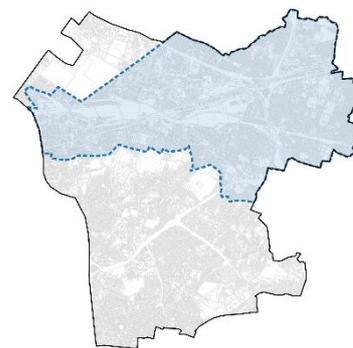
# Plaine de l'Ourcq

*Pantin, Romainville, Bobigny, Noisy-le-Sec, Bondy*



La Plaine de l'Ourcq rassemble les territoires communaux situés le long des 10 km du canal de l'Ourcq traversant Est Ensemble d'est en ouest (communes de Pantin, Romainville, Bobigny, Noisy-le-Sec, Bondy), en contrebas du Plateau de Romainville. Ils sont donc situés, au sens topographique et géographique, dans la plaine du cours d'eau du canal de l'Ourcq. Cet espace est très marqué par la présence de grandes infrastructures : le canal, le corridor ferroviaire de la gare de l'Est et les autoroutes A3 et A86.

La structuration de la Plaine de l'Ourcq comme espace majeur de développement au cœur de la métropole parisienne date de plus de 10 ans. C'est aujourd'hui un territoire marqué par un grand projet urbain faisant l'objet d'un Contrat d'Intérêt National et du label national EcoCité depuis 2016. Historiquement impactées par le développement d'activités industrielles, artisanales et commerciales le long du double axe ex-RN3 / canal, les collectivités sont aujourd'hui engagées dans la transformation de ces secteurs d'activités qui tendent à périliter, en quartiers de ville mixtes mêlant logements, activités, équipements et services publics, espaces verts et espaces publics favorisant les déplacements doux.



*Localisation du territoire Plaine de l'Ourcq*

*Vue aérienne du site aujourd'hui*



Google, 2018

# Plaine de l'Ourcq

Pantin, Romainville, Bobigny, Noisy-le-Sec, Bondy



Hors développement urbain dans le diffus, le grand projet de la Plaine de l'Ourcq prévoit la construction de plus de 8 000 logements et 500 000 m<sup>2</sup> d'activités au sein de 6 ZAC et 5 PRU-NPRU mêlant développement urbain et économique et résorption des inégalités urbaines et sociales à l'horizon 2030. C'est un secteur privilégié d'Est Ensemble pour la création de nouveaux logements et d'activités en corrélation avec les transports en commun existants et en projet. La concomitance des deux dimensions est la condition pour la création d'un cadre de vie valorisé.

Les objectifs poursuivis dans le développement de la Plaine de l'Ourcq sont les suivants :

- **Préserver et développer les qualités du canal de l'Ourcq qui en font un ensemble paysager exceptionnel dans le Grand Paris** : respecter la Charte du Paysage de 2014 (en annexe), respecter les contraintes d'aménagement liées à l'infrastructure du canal (propriété de la Ville de Paris), élargir (objectif d'élargissement de 10 à 15 m de part et d'autre du canal, voir coupe ci-après) et renaturer les berges, préserver et compléter l'alignement d'arbres de haute tige de part et d'autre de la voie d'eau, développer le plus souvent possible les espaces plantés et de pleine terre, utiliser le canal de l'Ourcq et les nouvelles traverses reliant la ville au canal dans le circuit de gestion alternative des eaux pluviales (développer les noues et les bassins paysagers), développer l'agriculture urbaine dans les projets, mettre en œuvre concrètement la trame verte et bleue et la création de liaisons écologiques vers le Parc des Hauteurs.
- **Faire émerger trois nouvelles centralités métropolitaines** le long du canal au croisement des transports en commun existants et projetés. Ces nouveaux quartiers habités ont vocation à abriter des équipements et services rayonnant largement : Raymond Queneau (M5, Tzen3), La Folie (M5, T11, Tzen3, téléphérique) et Pont de Bondy (T1, GPE 15Est, Tzen3). Ces trois centralités font l'objet d'OAP sectorielles dédiées. Ces trois centralités devront être complémentaires des centralités existantes (Hypercentre de Bobigny, centre-ville de Pantin et de Noisy-le-Sec) et en articulation avec les polarités en cours de renforcement dans les quartiers politique de la ville.
- **Construire beau et sain** : la qualité architecturale est attendue dans l'ensemble des constructions et en particulier lorsqu'elles s'adressent sur le canal. La prise en compte des nuisances atmosphériques et sonores à proximité des infrastructures devra être démontrée dans les projets, la construction avec des matériaux durables doit être recherchée.
- **Favoriser la mixité des fonctions urbaines** : historiquement industriel, le territoire doit rester un territoire d'activités et d'emplois. Les activités au sein des programmes sont recherchées sous toutes les formes ; le canal reste une infrastructure de transport, et à cette fin, la préservation et le développement des ports d'activités et de loisirs sont recherchés, des escales fluviales seront régulièrement aménagées le long du canal.
- **Viser 100% des rez-de-chaussée actifs** : afin d'éviter la constitution d'une ville dortoir et permettre la réalisation d'une ville animée, sécurisante et support de diversité des usages, la construction de logements, en rez-de-chaussée est proscrite au profit de locaux d'activités, locaux d'artisans, d'artistes, de locaux mutualisés pour les logements, locaux commerciaux et locaux de services privés ou publics, les espaces de toiture devront le plus souvent possible être valorisés également (surface plantée, production d'énergie...)

# Plaine de l'Ourcq

Pantin, Romainville, Bobigny, Noisy-le-Sec, Bondy



- **Sortir du tout voiture individuelle au profit des transport en commun et des mobilités douces** : le projet prévoit le développement de 8 projets de transport en commun (extension du RER E à La Défense et Nanterre en 2022 connectant directement les gares de Pantin, Noisy-le-Sec et Bondy à la Défense et Nanterre ; TZEN3, bus à haut niveau de service en site propre permettant la requalification de l'ex-RN3 (RD933) en 2023 ; extension du T1 à l'Est en 2023-2024 ; extension du tramway T11 Express du Bourget à Noisy-le-Sec ; téléphérique Romainville – La Folie ; réhabilitation de la station M5 Raymond Queneau et ajout d'une station de métro « La Folie » sur la ligne M5 ; ligne 15 Est du Grand Paris Express en 2030 ; navette fluviale de passagers) et en fait donc un secteur privilégié du développement des alternatives à la voiture avec la construction de cheminements doux de rabattement vers ces futures offres de transport. La préservation et le rabattement vers l'eurovélo 3, axe cyclable majeur de la métropole le long du canal, sont favorisés, de nouveaux franchissements du canal et une réhabilitation des passerelles et ponts inadaptés aux nouvelles mobilités sont nécessaires. Le développement de la logistique urbaine au sein des programmes de construction et dans les secteurs de grand projet pourra être exploré.
- **Créer une nouvelle destination de tourisme et de loisirs de proximité au cœur de la métropole** : le territoire souhaite se valoriser, se faire connaître et diversifier ses sources d'emploi et d'activité. Classé zone touristique, le développement au sein des programmes de construction d'une offre de services de loisirs, de restauration et d'hôtellerie accessible à toutes les bourses, est recherché
- **Etendre l'offre culturelle du Parc de la Villette jusqu'à Bondy** : les constructions le long du canal et les espaces publics devront favoriser l'implantation des équipements et services culturels, des artistes et le déploiement d'œuvres d'art et d'événements artistiques en plein air, les éléments de patrimoine liés à l'activité fluviale, issus des deux guerres mondiales, de l'industrie et de l'architecture emblématique du XXe siècle devront être mis en valeur.
- **Développer les pratiques sportives au quotidien** : les nouveaux espaces publics devront permettre une pratique facilitée du sport pour les femmes et les hommes, de nouveaux équipements publics sportifs seront construits à destination des populations existantes et nouvelles dans un souci de développement de la santé du quotidien.
- **Utiliser des matériaux biosourcés, recyclés voire réemployés** : le territoire de la Plaine de l'Ourcq souhaite être un site exemplaire de la mise en œuvre de l'économie circulaire, les déconstructions devront être précédées d'inventaires de matériaux, les projets devront chercher à réemployer sur site les matériaux de déconstruction ou identifier un réemploi à proximité, la construction de bâtiments comportant un inventaire des matériaux à réemployer dès la phase de conception est favorisée.

Orientation d'aménagement et de programmation :

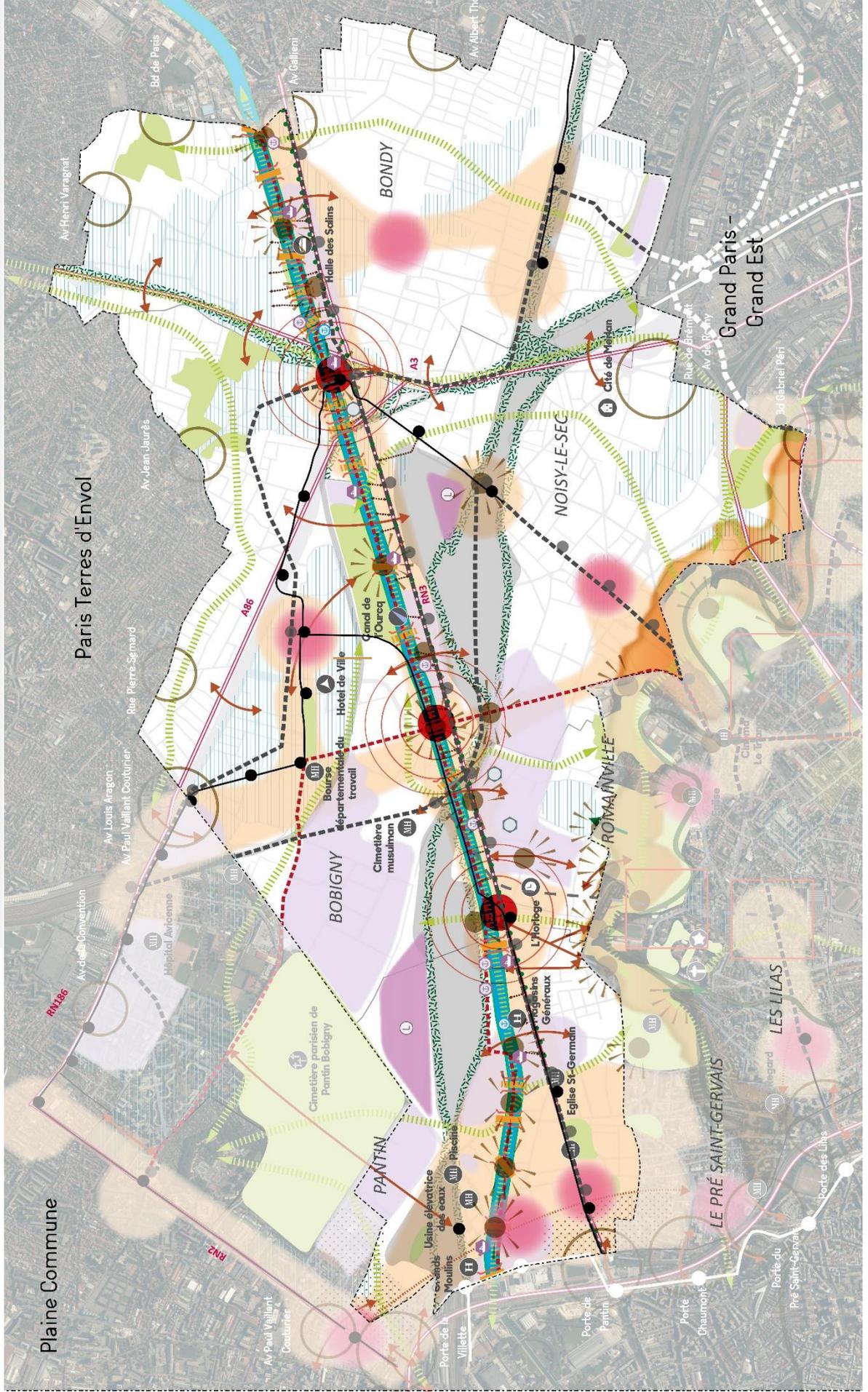
# Plaine de l'Ourcq

## Cartographie de l'OAP :

### Éléments de repérage communs à toutes les cartes

- Transports collectifs existants
- Projets de transports collectifs inscrits au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et ayant fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique
- Projets de transports collectifs inscrits au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France mais n'ayant pas encore fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique
- Projets de transports collectifs non inscrits au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et en cours de réflexion

- Transports collectifs structurants sur les territoires limitrophes
- == Principaux axes routiers
- Périmètre OAP



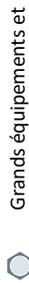
# Plaine de l'Ourcq

## Parti d'aménagement :

### Populations Logements Equipements Densités



#### Equipements :



Grands équipements et services



Ports de plaisance et de loisirs à créer



Port d'activité existant à préserver et créer



Escapes pour péniches à préserver

#### Densités / projets :



Secteurs préférentiels de développement mixte



Renforcer les liaisons intercommunales et entre les quartiers (notamment pour les Quartiers « Politique de la Ville »).

Requalifier les quartiers inscrits dans le Programme de Renouvellement Urbain et les inscrire dans une démarche de « banalisation » et d'intégration complète au reste du territoire

### Economie Emplois commerces



#### Commerces :



Logistique urbaine à préserver ou à créer



Renforcer les principales centralités de centre-ville et conforter leurs dimensions commerciales, artisanales, et de services



Maintenir et conforter la dimension économique des secteurs présentant une forte densité d'emplois, d'activités et de bureaux

### Paysages Patrimoine Citoyenneté



#### Paysage :



Préserver les cônes de vue, depuis et sur les lieux identifiés et créer des effets belvédères permettant de multiplier les points de vue sur le grand paysage

#### Patrimoine



Valoriser et mettre en scène les « totems » du Territoire

MH : *Monuments historiques*

### Mobilités Coupoles urbaines



#### Desserte et liaisons :



Traverses RN3/Canal à créer, à améliorer à travers la végétalisation, les mobilités douces et la gestion alternative des eaux de pluie



Favoriser les modes actifs en s'appuyant sur les grands tracés internationaux (eurovélo 3) et la dimension événementielle (JO 2024)



Améliorer les traversées existantes du canal



Créer des nouvelles traversées du canal

#### Polarités:



Conforter les 3 centralités habitées : Raymond Queneau, La Folie et Pont de Bondy en développant des services à rayonnement métropolitain et la mixité urbaine

#### Transports:



Développer les transports collectifs structurants pour permettre les circulations intra et extra territoriales



Soutenir l'amélioration de l'offre de transport existante

#### Liens et coupures :



Entrées de ville/territoire à valoriser, développer ou qualifier



Atténuer les coupures naturelles ou d'infrastructures de transport en favorisant les franchissements

### Environnement Santé Energie



#### Trame verte :



Préserver, améliorer et valoriser les réservoirs de biodiversité majeurs et le patrimoine vert



Maintenir et renforcer les habitats faunistiques et les continuités écologiques



Végétaliser et gérer de manière différenciée aux abords du faisceau ferroviaire, des autoroutes et de leurs abords



Préserver et développer/compléter l'alignement d'arbres le long de la RN3

#### Trame bleue:



Aménager le canal (voir la coupe ci-après) :

- Créer ou préserver des alignements d'arbres de haute tige

- Élargir les berges (10 à 15m de part et d'autre du canal), les végétaliser et les utiliser pour la gestion alternative des eaux pluviales

- Permettre la circulation technique du service des canaux sur 4 m

- Permettre la circulation piétonne et cycle sur les deux berges

#### Santé:



S'éloigner le plus possible et se protéger des sources de bruit, de vibrations et de pollution de l'air (notamment pour les équipements les plus sensibles ainsi que les logements) et renforcer la végétalisation de ces zones bruyantes



Voie ferrée



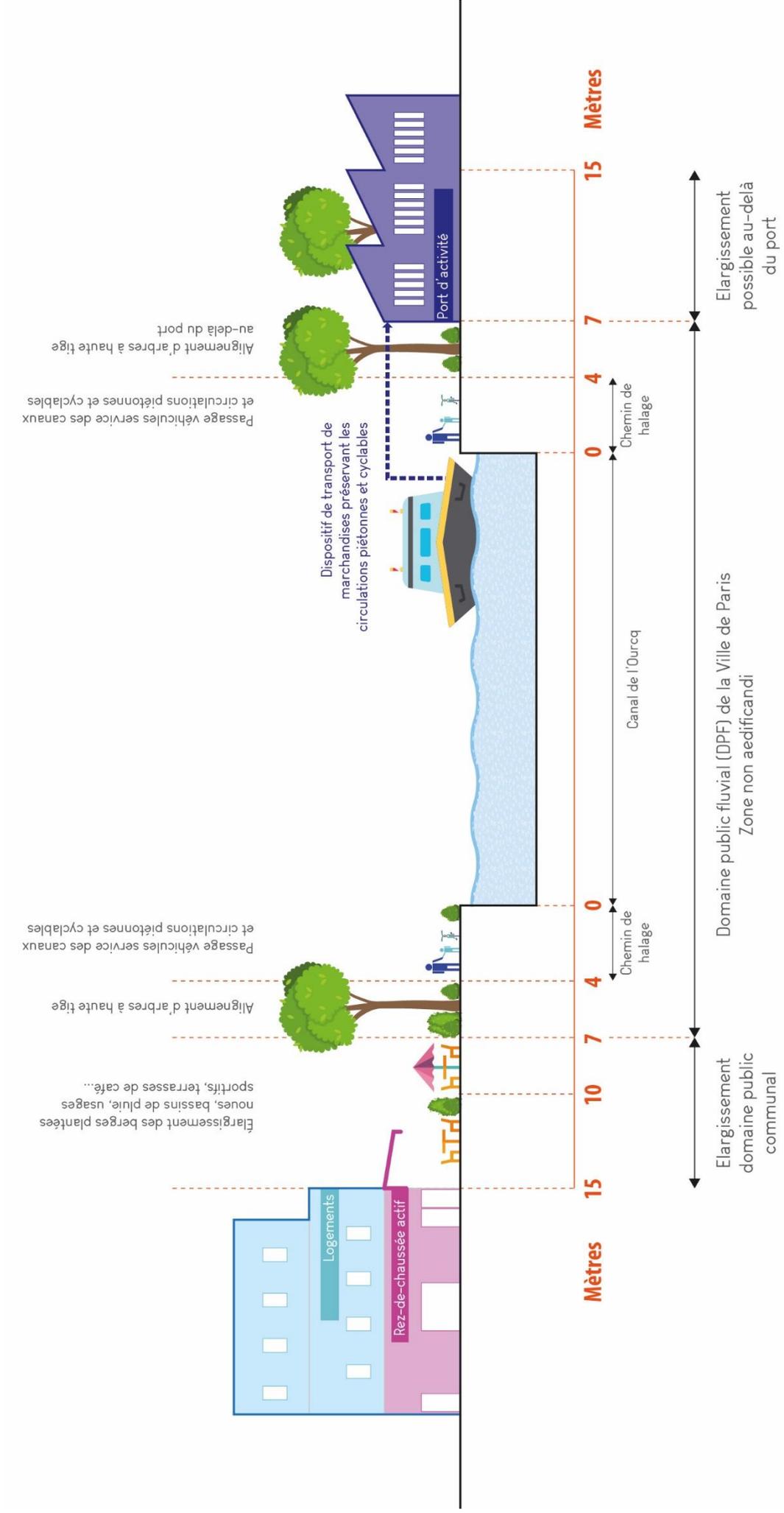
Axes routiers

Orientation d'aménagement et de programmation :

# Plaine de l'Ourcq

## Cartographie de l'OAP :

La coupe présente le principe de l'élargissement des berges du canal attendu jusqu'à 10 ou 15 mètres en fonction de la configuration des lieux et du tracé des emplacements réservés du règlement.

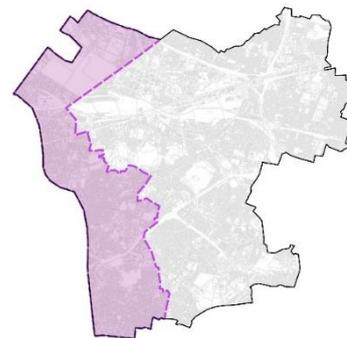


# Faubourg

*Pantin, Bobigny, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Bagnole, Montreuil, Romainville*



Le territoire Faubourg d'Est Ensemble est caractérisé par une trame urbaine dense et mixte d'habitat et d'activité emblématique du tissu faubourien et un positionnement géographique privilégié aux franges de la capitale. C'est au sein de ce territoire que la dynamique métropolitaine percole et enclenche la mutation d'Est Ensemble. Espace de contrastes on y trouve à la fois les quartiers qui se gentrifient le plus dans le Territoire, et ceux où l'insalubrité est la plus grande. Il constitue à la fois une terre d'accueil de nombreux artistes ou créateurs, une destination de prédilection pour la jeunesse branchée souhaitant sortir dans des lieux insolites et alternatifs en dehors des sentiers battus de la capitale, mais également la porte d'entrée de la métropole pour de nombreuses populations primo-arrivantes.



*Localisation du territoire Faubourg*

Cette couronne frontalière de Paris n'est pas homogène. Territoire de mixité fonctionnelle et sociale par excellence, il est composé de quartiers animés, mélangés, combinant petites usines, locaux d'activités, habitat collectif privé et social, et de petites maisons, commerces, restaurants... Au niveau architectural, certaines ambiances, proches de celles de la capitale dominent comme l'architecture faubourienne composée de petit habitat collectif ancien. Entre ces quartiers témoin d'une urbanisation plus récente accompagnant la création du boulevard périphérique dans les années 70, on trouve également des polarités économiques et d'échange qui accueillent des tours de bureau, notamment aux portes de Pantin, Bagnole et Montreuil, ainsi que des ensembles d'habitat sur dalles (Pré Saint Gervais, Les Lilas) et des grands ensembles d'habitat social ou privé (La Noue-Malassis à Bagnole-Montreuil).

*Vue aérienne du site aujourd'hui*



*Google, 2018*

# Faubourg

*Pantin, Bobigny, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Bagnolet, Montreuil, Romainville*



Ce territoire a une relation ambivalente avec Paris : construit historiquement en relation très forte avec la capitale, il en est physiquement coupé par le boulevard périphérique. La proximité avec Paris joue un rôle essentiel dans sa dynamique de développement socioéconomique, autant par l'apport démographique de population appartenant à la classe moyenne et supérieure du nord est parisien, que par l'implantation d'entreprises recherchant des opportunités immobilières et foncières. Pour autant la gentrification, si elle apporte de nouvelles ressources fiscales engendre un renchérissement du coût de l'immobilier mettant en difficulté le maintien des populations moins aisées. Ces secteurs à forte pression foncière contrastent avec les poches d'habitat ancien dégradé occupées par les populations les plus pauvres. Par ailleurs le territoire est attractif et de nombreux gros sièges sociaux d'entreprise s'y sont implantés. Des dispositifs existent pour favoriser l'emploi local mais il s'agit de les renforcer et les généraliser.

Le Faubourg subit également les nuisances de cette proximité avec Paris, d'une part avec la présence bruyante et polluante du périphérique, et d'autre part avec les grandes radiales sortant de Paris et supportant un trafic important notamment l'ex RN2 et RN3 à Pantin ou encore l'autoroute A3 branchée sur le périphérique à la Porte de Bagnolet et coupant la ville en deux. C'est d'autant plus le cas que les espaces verts manquent cruellement dans ce tissu urbain dense même si certains équipements emblématiques existent comme le parc des Guilands au sud du Territoire.

## **Les enjeux d'amélioration du Faubourg pour Est Ensemble :**

### 1/ La préservation de la diversité fonctionnelle et sociale

Pour cela plusieurs objectifs non limitatifs peuvent être poursuivis. Il s'agit de créer une vraie mixité fonctionnelle à l'échelle de l'îlot en tenant compte des nuisances induites par l'immobilier économique productif et en veillant à la qualité de son insertion urbaine. Plus spécifiquement, le pôle tertiaire de Gallieni doit être accompagné afin de favoriser son ancrage local tant par sa forme urbaine en favorisant les rez-de-chaussée actifs que par la production d'emploi local.

Au niveau de l'habitat, il s'agit de maintenir le parc locatif privé, résorber celui qui est dégradé et insalubre et créer du locatif intermédiaire et de l'accession sociale à la propriété. En effet ce territoire concentre un parc privé ancien, parfois dégradé, de manière concentrée sur certains quartiers (4 chemins à Pantin, 7 Arpents à Pantin et au Pré St Gervais, quartier des Coutures à Bagnolet, du Bas Montreuil et de la Croix de Chavaux à Montreuil), ou plus diffuse, à l'échelle de l'immeuble. Certaines copropriétés sont très désorganisées et nécessitent des interventions des pouvoirs publics, afin de prévenir leur déqualification et leur dégradation, malgré un marché immobilier dynamique et plutôt tendu.

Certains quartiers, particulièrement paupérisés, font aujourd'hui l'objet d'interventions de restructuration urbaine profonde dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (Pantin – 4 chemins, Pantin/Pré St Gervais – 7 arpents, Bagnolet / Montreuil - le Plateau / les Malassis / la Noue) ou du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (Fraternité à Montreuil et Coutures à Bagnolet).

L'enjeu est également de rechercher des solutions d'habitat adaptées aux populations les plus pauvres et les plus précaires

### 2/ La réparation du lien urbain de part et d'autre du boulevard périphérique et de part et d'autre des grands axes magistraux

Pour y répondre, Est Ensemble doit activer ses propres outils stratégiques et réglementaires et instaurer une dynamique partenariale spécifique autour des Portes.

Ainsi certaines exigences architecturales et urbaines vont pouvoir contribuer à recoudre le lien urbain : des percées visuelles, des porosités, des interfaces entre des immeubles qui ne doivent plus se tourner le dos, la conception évolutive des nouvelles constructions pouvant à terme se transformer en logement, tout cela en lien avec le rythme de transformation des grandes infrastructures routières en voies urbaines. En attendant cette transformation, l'atténuation des nuisances sonores et atmosphériques et le développement de la végétalisation doivent permettre d'améliorer le cadre de vie des riverains actuels.

Réparer le lien urbain c'est également favoriser la circulation dans une optique de bassin de vie métropolitain, en créant de nouveaux franchissements piétons ou en réhabilitant les franchissements existants et en réaménageant les pénétrantes à la faveur des modes actifs. .

Enfin la rénovation des Portes de Paris doit faire l'objet d'une coordination des acteurs et des projets. Une gouvernance partagée Est Ensemble / Paris doit permettre de travailler ces futurs pôles d'échange ou places métropolitaine au-delà des limites administratives. Certains aménagements ont été initiés de longue date par Paris, comme la Porte des Lilas. Il s'agit aujourd'hui d'associer étroitement le territoire d'Est Ensemble au devenir des Portes. Certains projets sont en phase pré opérationnelle : la Porte de la Villette fait l'objet d'une étude de maîtrise d'œuvre urbaine côté Paris qui doit s'articuler avec le NPRU Villette Quatre Chemins d'Est Ensemble, la réhabilitation du marché Magenta par Pantin et la réhabilitation de l'ex RN2 par le Département ; la Porte de Montreuil fait l'objet d'une restructuration de son infrastructure routière et d'un appel à projet C40 sur des terrains parisiens à l'Est du périphérique et qui jouxtent Bagnolet et Montreuil.

# Faubourg

*Pantin, Bobigny, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Bagnolet, Montreuil, Romainville*



D'autres projets sont à construire mutuellement comme celui de la requalification de la Porte de Bagnolet en lien avec le pôle Gallieni. Ce secteur a une dimension particulière en raison de la présence de l'échangeur autoroutier de l'A3 et d'une polarité économique et de transport d'échelle métropolitaine. Elle soulève un enjeu de coordination multi-partenaire et d'intégration des projets en son sein.

### 3/ La renaturation du Faubourg

Le territoire Faubourg souffre d'un manque criant d'espaces verts même si des équipements majeurs existent comme le parc des Guilands à Bagnolet et Montreuil.

Ainsi il apparaît essentiel, dans un territoire dynamique et où la pression immobilière est importante d'avoir une exigence plus forte en termes d'espaces de pleine terre et d'obligation de plantation d'arbres dans tous les nouveaux projets.

La dimension d'espace public et d'espace vert doit également être intégrée dans les projets de traitement de l'habitat ancien dégradé, touchant notamment la restructuration d'un îlot entier.

### 4/ L'amélioration de la desserte Nord-Sud du territoire

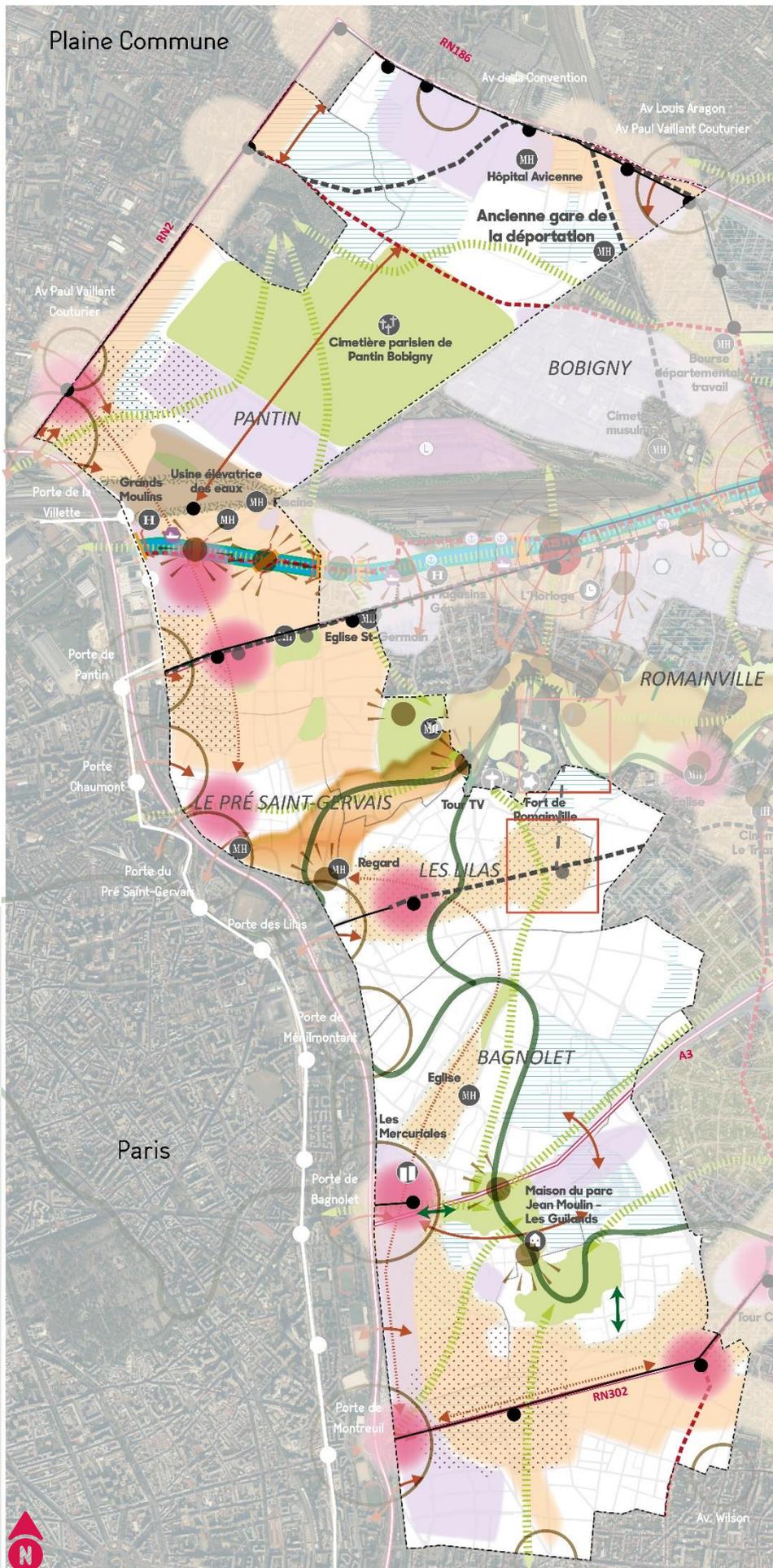
La desserte en transport en commun pour rejoindre Paris est assurée par les lignes 5, 11, 3 et 9 du métro et par le RER E à Pantin. Ainsi le territoire Faubourg bénéficie de cette desserte en radiale. Pour autant, dans le prolongement du PLD d'Est Ensemble, il faudrait réfléchir à une liaison bus Nord – Sud améliorée qui puisse desservir les zones grises d'insuffisance de desserte efficace comme par exemple entre le plateau La Noüe – Malassis et le métro Gallieni.

# Faubourg

Cartographie de l'OAP :

**Éléments de repérage communs à toutes les cartes**

-  Transports collectifs existants
-  Projets de transports collectifs inscrits au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et ayant fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique
-  Projets de transports collectifs inscrits au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France mais n'ayant pas encore fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique
-  Projet de transports collectifs non inscrits au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et en cours de réflexion
-  Transports collectifs structurants sur les territoires limitrophes
-  Principaux axes routiers
-  Périmètre OAP



# Faubourg

## Parti d'aménagement :



### Populations Logements Equipements Densités

#### Equipements :

- Escales pour péniche à préserver

#### Densités / projets :

- Secteurs préférentiels de développement et de requalification dans une logique de mixité urbaine : avoir une exigence sur le maintien de la mixité sociale et de la renaturation de la ville
- Requalifier les quartiers inscrits dans le Programme de Renouvellement Urbain et les inscrire dans une démarche de « banalisation » et d'intégration complète au reste du territoire
- Résorber l'habitat dégradé et insalubre
- Veiller à la cohérence des évolutions urbaines, paysagères et naturelles dans les secteurs intercommunaux



### Economie Emplois commerces

#### Commerces :

- Renforcer et conforter les principaux axes et polarités de commerces, de services et d'artisanat de centre-ville
- Maintenir et conforter la dimension économique des secteurs présentant une forte densité d'emploi, d'activité et de bureaux



### Mobilités Coupsures urbaines

#### Desserte et liaisons :

- Atténuer les coupures naturelles ou d'infrastructures de transport en favorisant les franchissements
- Relier les polarités structurantes par des espaces publics de qualité et une animation urbaine des rez-de-chaussée
- Favoriser les modes actifs en s'appuyant sur les grands tracés internationaux (eurovélo 3) et la dimension événementielle (JO 2024)
- Améliorer les traversées existantes du canal

#### Transports:

- Développer les transports collectifs structurants pour permettre les circulations intra et extra territoriales
- Soutenir l'amélioration de l'offre de transport existante

#### Liens et coupures :

- Entrées de ville/territoire à valoriser, développer ou qualifier



### Paysages Patrimoine Citoyenneté

#### Paysage :

- Préserver les cônes de vue, depuis et sur les lieux identifiés et créer des effets belvédères permettant de multiplier les points de vue sur le grand paysage

#### Patrimoine

- Valoriser et mettre en scène les « totems » du Territoire  
*MH : Monuments historiques*



### Environnement Santé Energie

#### Trame verte :

- Préserver, améliorer et valoriser les réservoirs de biodiversité majeurs et le patrimoine vert
- Maintenir et renforcer les habitats faunistiques et les continuités écologiques
- Végétaliser et gérer de manière différenciée aux abords du faisceau ferroviaire, des autoroutes et de leurs abords
- Préserver et développer/compléter l'alignement d'arbres le long de la RN3
- Créer et valoriser la Promenade des Hauteurs sur l'espace public, support de biodiversité et de mobilités actives, lien structurant entre les espaces verts, équipement métropolitain support de loisirs et d'usages divers, valorisant le grand paysage et axe identitaire du Parc des Hauteurs
- Améliorer l'accessibilité des espaces verts, leur visibilité et leur insertion dans la ville et s'appuyer sur les espaces verts existants et à créer, ainsi que sur la Promenade des Hauteurs, pour augmenter le ratio en m<sup>2</sup> par habitant d'espaces verts accessibles (objectif de 10 m<sup>2</sup> d'espaces verts accessibles par habitant sur EE à horizon 2030)

#### Trame bleue:

- Créer ou préserver des alignements d'arbres de haute tige
- Élargir les berges (domaine public fluvial de la Ville de Paris), les végétaliser et les utiliser pour la gestion alternative des eaux pluviales
- Permettre la circulation technique du service des canaux sur 4 m

#### Santé:

- S'éloigner le plus possible et se protéger des sources de bruit, de vibrations et de pollution de l'air (notamment pour les équipements les plus sensibles ainsi que les logements) et renforcer la végétalisation de ces zones bruyantes
- Voie ferrée
- Axes routiers



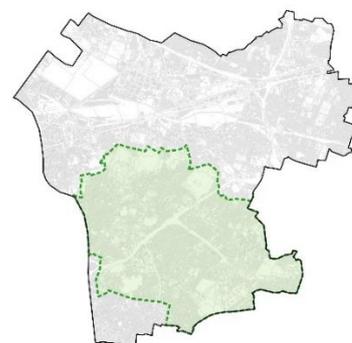
# Parc des Hauteurs

Les Lilas, Bagnolet, Montreuil, Romainville, Noisy-le-Sec, Pantin,  
Le Pré Saint-Gervais



L'OAP du Parc des Hauteurs introduit une nouvelle stratégie d'aménagement sur le territoire d'Est Ensemble : inverser la tendance historique au grignotage des espaces verts dans l'est parisien et agir pour développer des îlots de fraîcheur dont tous les habitants et les usagers environnants auront besoin dans les décennies à venir.

L'OAP doit prendre en compte les orientations suivantes : préserver et accroître les espaces verts publics sur l'ensemble des Hauteurs et de la Corniche des Forts, en visant l'objectif de 10 m<sup>2</sup> d'espaces verts accessibles par habitant à horizon 2030, en s'appuyant sur l'existant (les parcs, la trame verte et bleue, les continuités écologiques) et en favorisant la création de nouveaux espaces verts, au sein des projets d'aménagement. Cette orientation doit s'inscrire dans un développement raisonné de la ville, qui allie mixité sociale et fonctionnelle, améliorant les mobilités au sein du territoire avec la réduction des coupures urbaines, en préservant les atouts paysagers et patrimoniaux du territoire (histoire maraîchère, les forts, les vues) et en renforçant les commerces et les services de proximité.



Localisation du secteur du Parc des Hauteurs

Les enjeux de renaturation se traduiront sur tout le territoire du Parc des Hauteurs en conservant des surfaces de pleine terre conséquentes, en lien avec la gestion des eaux pluviales, et en priorisant la végétalisation et la renaturation de la ville sur les espaces les plus sensibles à l'effet d'îlot de chaleur urbain. Il s'agit de rendre compatible une urbanisation maîtrisée avec les objectifs de développement des espaces verts.

Enfin, l'attention portée aux dispositifs de concertation et d'enquête publique est un aspect essentiel en amont et tout au long des opérations d'aménagement, afin de construire avec toutes les parties prenantes les compromis urbains et paysagers respectueux des objectifs écologistes et des usages sociaux pour les populations environnantes.

Vue aérienne du site aujourd'hui

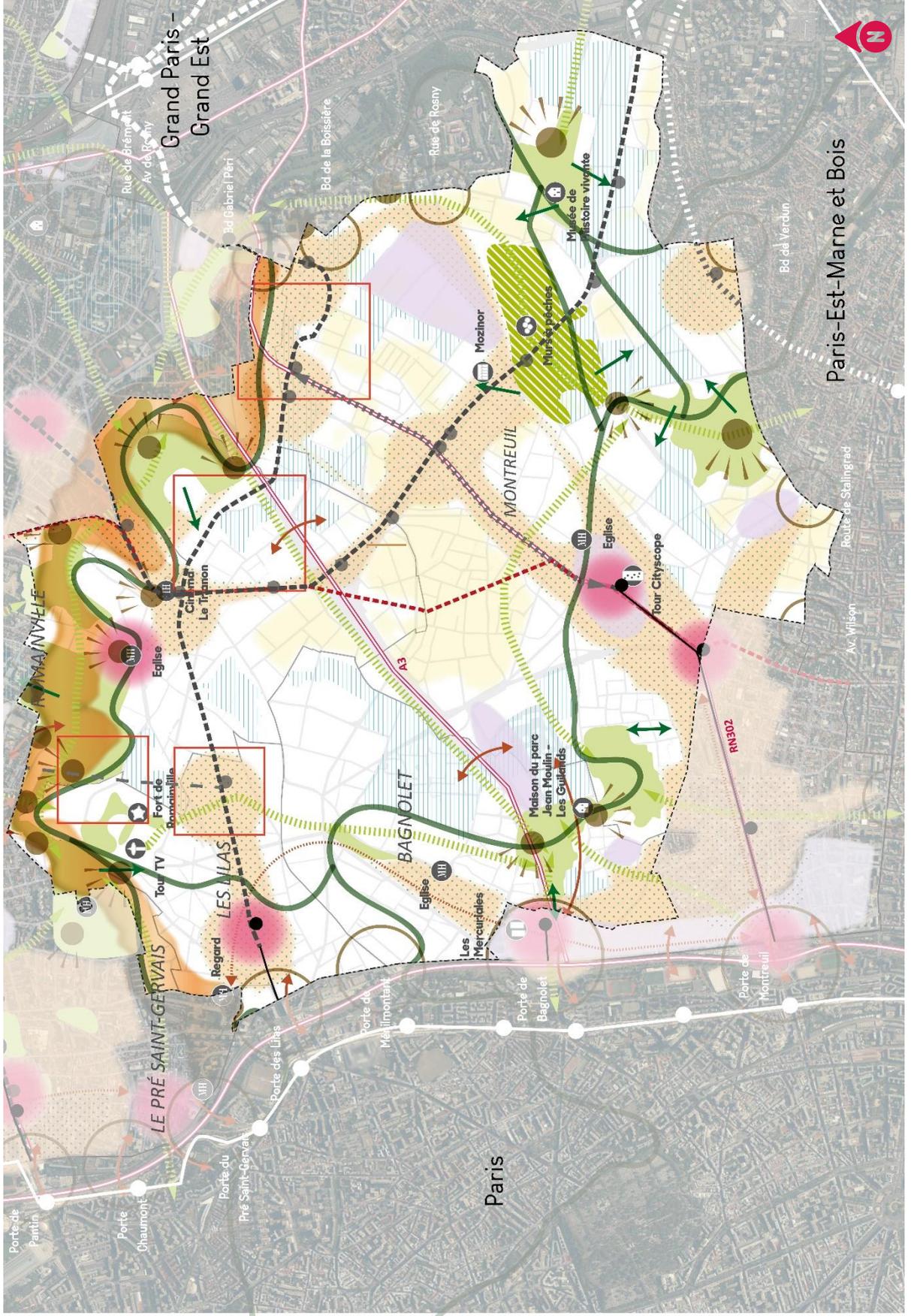


Google, 2018

Orientation d'aménagement et de programmation :

# Parc des Hauteurs

Cartographie de l'OAP :



Orientation d'aménagement et de programmation :

# Parc des Hauteurs

## Parti d'aménagement :



### Mobilités Coupoles urbaines

#### Général :

- Favoriser les modes actifs en s'appuyant sur les grands tracés internationaux (eurovélo 3) et la dimension événementielle (JO 2024)

- ◀▶ Relier les polarités structurantes

- ◀▶ Atténuer les coupures naturelles ou d'infrastructures de transport en favorisant les franchissements

#### Transports :

- Développer les transports collectifs structurants pour permettre les circulations intra et extra territoriales .
- Maîtriser les flux de circulation et les capacités de stationnement à proximité des nouvelles stations de la ligne 11 du métro et de la ligne 1 du tramway et réfléchir à l'implantation éventuelle d'un parc de stationnement sur les secteurs les plus tendus en bout de ligne de métro

- Soutenir l'amélioration de l'offre de transport existante

#### Liens et coupures :

- Entrées de ville/territoire à valoriser, développer ou qualifier

## Environnement

### Santé Energie



#### Trame verte :

- Préserver et accroître les espaces verts publics sur l'ensemble des Hauteurs et de la Corniche des Forts
- Préserver et valoriser les sites classés, les noyaux primaires et secondaires de biodiversité sur les sites emblématiques du Parc des Hauteurs (Murs à Pêches, Corniche des Forts, parcs, parcs des Beaumonts et J.-M. les Guilands), ainsi que le patrimoine naturel, forestier, horticole, industriel et historique du territoire du Parc des Hauteurs

- Créer et valoriser la Promenade des Hauteurs sur l'espace public, support de biodiversité et de mobilités actives, lien structurant entre les espaces verts, équipement métropolitain support de loisirs et d'usages divers, valorisant le grand paysage et axe identitaire du Parc des Hauteurs

- Rétablir les continuités entre les espaces verts en coordination avec les villes limitrophes (Paris, Fontenay-sous-Bois, Rosny-sous-Bois)

- Améliorer l'accessibilité des espaces verts, leur visibilité et leur insertion dans la ville et s'appuyer sur les espaces verts existants et à créer, ainsi que sur la Promenade des Hauteurs, pour augmenter le ratio en m² par habitant d'espaces verts accessibles (objectif de 10 m² d'espaces verts accessibles par habitant sur EE à horizon 2030)

- ▶ Maintenir, rétablir et renforcer les habitats faunistiques et les continuités écologiques

- ▶ Renforcer la biodiversité des Murs à Pêches pour en faire un noyau primaire

- ▶ S'éloigner le plus possible et se protéger des sources de bruit, de vibrations et de pollution de l'air (notamment pour les équipements plus sensibles ainsi que les logements) et renforcer la végétalisation de ces zones bruyantes

### Populations Logements Equipements Densités



#### Densités / projets :

- Secteurs préférentiels de développement à haute ambition environnementale et végétale

- Renforcer les liaisons intercommunales et entre les quartiers (notamment pour les Quartiers « Politique de la Ville »).

- Requalifier les quartiers inscrits dans le Programme de Renouvellement Urbain et les inscrire dans une démarche d'intégration complète au reste du territoire

- Préserver et revitaliser les caractéristiques des tissus pavillonnaires par des normes de construction, le maintien ou la création du commerce de proximité, la végétalisation, la préservation des jardins privés ou partagés, le maintien des places, squares, lieux de rencontres et de loisirs

- Veiller à la cohérence des évolutions urbaines, paysagères et naturelles dans les secteurs intercommunaux



## Paysages Patrimoine Citoyenneté

#### Paysage :

- Préserver les cônes de vue, depuis et sur les lieux identifiés et créer des effets de belvédères, en lien avec la Promenade des Hauteurs, permettant de multiplier les points de vue sur le grand paysage

- Limiter les hauteurs de bâti sur les coteaux pour préserver la qualité des vues depuis le haut et le bas du plateau

#### Patrimoine

- Valoriser et mettre en scène les « totems » du Territoire

MH : *Monuments historiques*

#### Citoyenneté

- Veiller par des dispositifs de concertation en amont des opérations et en continu, à construire des compromis respectueux des objectifs écologiques et des usages sociaux dans les espaces verts publics

## Economie Emplois commerces



#### Activités :

- Maintenir et conforter la dimension économique des principaux quartiers (majoritairement mixtes au niveau fonctionnel) présentant une forte densité d'emplois, d'activités et de bureaux

#### Commerces :

- Renforcer et conforter les principaux axes et polarités de commerces, de services et d'artisanat et viser l'accessibilité pour tous les habitants du territoire à une offre diversifiée de commerces et de services de proximité de centre-ville