

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.1.b. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023



SOMMAIRE

1. La planification intercommunale : les PLU à l'épreuve de la coopération territoriale.....	3
1.1. L'élaboration du PLUi au cœur de la construction intercommunale	3
1.1.1. Paris Est Marne&Bois : une structure intercommunale récente.....	3
1.1.2. Un exercice de la planification partagé avec les communes.....	4
1.2. Les défis de l'élaboration du PLU intercommunal	4
1.2.1. Un impératif : tenir compte des spécificités communales.....	4
1.2.2. Dépasser les juxtapositions communales	5
1.2.3. Bénéficier de la qualité des documents actuels.....	5
2. Des aménités remarquables au défi de l'intégration métropolitaine	6
2.1. Une attractivité résidentielle pérenne.....	6
2.1.1. Entre vallée de la Marne et îlots de biodiversité, des ressources à préserver	6
2.1.2. Une vocation résidentielle pérenne, gage de la qualité de l'offre urbaine.....	6
2.1.3. Une économie locale forte de ses pôles et de ses filières d'innovation.....	7
2.2. Des stratégies de développement sous pression métropolitaine.....	8
2.3. Identifier les grands projets et accompagner leur réalisation.....	9
3. Maîtrise du développement urbain, préservation du cadre de vie et insertion régionale : trois principes pour l'élaboration du PLUi	9
Conforter les pôles pour amplifier une dynamique de mixité fonctionnelle.....	9
Articuler la « ville-métropole » et la « ville de la proximité ».....	10
Organiser les interdépendances avec les territoires voisins.....	10

1. La planification intercommunale : les PLU à l'épreuve de la coopération territoriale

1.1. L'élaboration du PLUi au cœur de la construction intercommunale

1.1.1. Paris Est Marne&Bois : une structure intercommunale récente

Promulguées dans le cadre de la « réforme territoriale » des années 2010, les lois MAPTAM (2014) et NOTRe (2015) ont modifié la répartition et l'exercice des compétences en termes de planification en transférant plus de responsabilités aux intercommunalités. L'Établissement Public Territorial (EPT) Paris Est Marne&Bois est compétent depuis sa création, le 1er janvier 2016, pour piloter l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur l'intégralité de son territoire.

Situé dans le Département du Val-de-Marne, Paris Est Marne&Bois compte pour l'un des 12 EPT de la Métropole du Grand Paris et regroupe un total de 13 communes que sont :

Bry-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Charenton-le-Pont, Fontenay-sous-Bois, Joinville-le-Pont, Le Perreux-sur-Marne, Maisons-Alfort, Nogent-sur-Marne, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés, Saint-Maurice, Villiers-sur-Marne et Vincennes.

Avant la création de ce groupement de communes, seules deux structures de coopération intercommunale existaient au sein du périmètre actuel de Paris Est Marne&Bois :

- La communauté d'agglomération (CA) de la Vallée de la Marne, créée en 1999, qui réunissait les communes de Nogent-sur-Marne et du Perreux-sur-Marne autour d'actions communes en matière d'économie, de logement, d'insertion sociale, etc.
- La communauté de communes (CC) de Charenton-le-Pont Saint-Maurice, créée en 2003, qui réunissait ces deux villes autour d'actions partagées en termes d'aménagement du territoire et de développement économique local.

La naissance en 2016 du nouvel Établissement Public Territorial s'accompagne de la disparition des deux anciennes intercommunalités par intégration de l'ensemble des communes. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Paris Est Marne&Bois est donc portée par une structure intercommunale récente qui s'inscrit elle-même dans une planification métropolitaine en gestation et un cadre régional en profond renouvellement.

Chiffres clés du territoire :

- Population (2017) : 508 966 habitants • Évolution entre 2007 et 2017 : + 3,3 %
- Actifs (2017) : 259 078 • Emplois (2017) : 159 621
- En moyenne plus de 4 000 logements construits par an entre 2015 et 2019
- Infrastructures de transports présentes ; 3 lignes de RER (A, D, E) ; 2 lignes de métro (1 et 8)
- Infrastructures de transports à venir : Prolongement de la ligne 1 du métro et de la ligne 1 du tramway vers Val-de-Fontenay 1 ligne du Grand Paris Express (15 Est et Sud), Altival, le projet de transport en commun en site propre « Bus Bords de Marne » sur l'ex RN-34.

1.1.2. Un exercice de la planification partagé avec les communes

Si Paris Est Marne&Bois est devenu compétent pour engager l'élaboration du PLUi, il accompagne depuis plusieurs années déjà l'évolution des documents d'urbanisme communaux en collaboration avec les communes du territoire et leurs partenaires. Le transfert de compétence dans la conduite des procédures d'urbanisme n'enlève en rien le rôle prépondérant des communes dans l'instruction et la validation des autorisations d'urbanisme.

Pour autant, l'élaboration du PLUi engagé par le Conseil de territoire de Paris Est Marne&Bois du 8 décembre 2020 entérine ces évolutions législatives et transferts de compétence en matière de planification tout en définissant des modalités ambitieuses de concertation et d'association des communes.

1.2. Les défis de l'élaboration du PLU intercommunal

1.2.1. Un impératif : tenir compte des spécificités communales

Pour le territoire de Paris Est Marne&Bois, où la culture de la coopération intercommunale est récente, la démarche de Plan local d'urbanisme intercommunal s'engage avec un enjeu méthodologique de taille : réussir la transition des 13 PLU communaux vers l'élaboration d'un PLUi partagé. Ce défi consiste à rédiger un document unique, répondant aux attentes du Code de l'urbanisme, tout en tenant compte des attentes de chacune des 13 communes : leurs attentes légitimes sont de prendre en compte les projets de villes, rappelés lors d'entretiens individuels conduits dans les premières phases de l'élaboration du PLUi, ainsi que les spécificités de chaque entité du territoire dont nous avons pu mesurer la diversité.

Paris Est Marne&Bois est certes un territoire globalement très résidentiel avec une moyenne de 100 résidents pour 69 emplois, l'un des indices les plus faibles parmi les territoires de la métropole, et dont le tissu urbain possède un riche patrimoine remarquable et vernaculaire (châteaux et chasses royales, résidences de villégiature, bourgs anciens, etc.), mais il est également marqué par une hétérogénéité du tissu urbain, notamment en matière de typologies, de hauteurs ou encore de densités avec un rapport de 1 à 5 entre Vincennes, deuxième ville la plus dense de France et ses 25 987 habitants au kilomètre carré, et Bry-sur-Marne et ses 5 050 habitants au kilomètre carré.

Pavillons remarquables, maisons de maître, cités-jardins, ensembles urbains patrimoniaux (etc.). Ces éléments sont témoins de l'identité du territoire et garants de la qualité des ambiances urbaines que les PLU communaux ont cherché à préserver : entre autres exemples, les documents d'urbanisme de Maisons-Alfort et de Nogent-sur-Marne ont par exemple constitué des inventaires patrimoniaux extrêmement conséquents et détaillés que le PLUi se devra de conserver.

Le territoire bénéficie également d'un maillage dense en infrastructures de transport, mais extrêmement disparate en fonction des communes, avec un gradient prononcé entre les secteurs de l'ouest (présence du métro, maillage dense du RER) et ceux de l'est (absence de métro, maillage plus lâche du RER). Ces disparités seront à réévaluer et analyser en fonction des projets futurs et tout particulièrement de l'arrivée des six futures gares de la ligne 15 Sud et Est du Grand Paris Express : Le Vert de Maisons, Saint-Maur - Créteil ; Champigny-Centre ; Bry-Villiers-Champigny ; Nogent - Le Perreux ; Val-de-Fontenay. Le déficit de liaison nord-sud, quant à lui, sera partiellement résolu avec la ligne 15 Est.

Le PLUi, à la suite des documents d'urbanisme des communes concernées, se doit d'être le document de planification qui accompagne les stratégies d'accueil du Grand Paris Express au sein du territoire et permet d'anticiper l'évolution des nouveaux quartiers de gare.

Le territoire de Paris Est Marne&Bois recense d'autres secteurs de projets et opérations d'aménagement, dont certaines sont particulièrement structurantes pour l'évolution des

communes où ils s'inscrivent. Il s'agit notamment des opérations de Charenton-Bercy, du Val-de-Fontenay, de Marne Europe ou du Pôle image de l'Est francilien pour lesquelles le PLUi – dans la continuité des PLU communaux – devra traduire le cadre réglementaire nécessaire aux études opérationnelles conduites.

Le PLUi constitue néanmoins un cadre unifié et renouvelé pour les services instructeurs tout en partageant des ambitions communes pour les 13 villes du territoire sur des défis transversaux aux communes du territoire.

1.2.2. Dépasser les juxtapositions communales

L'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal est l'opportunité pour les communes de Paris Est Marne&Bois de porter et de réaffirmer des ambitions partagées. Le travail conduit avec les élus et leurs services ont permis d'identifier certaines thématiques récurrentes sur lesquelles ils travaillent et portent une attention particulière :

- **La valorisation des ressources paysagères.** En effet, cette ambition pour la qualité des paysages actuels et futurs du territoire constitue un fil rouge pour le nouveau document d'urbanisme, garant de l'expression des singularités communales d'une part et du renforcement des entités territoriales telles que la Marne, ses berges, ses îles ou encore les parcs et bois qui le composent et le bordent. L'entrée par le paysage – dans la façon dont il est vécu, perçu et pratiqué – est tout à fait pertinente afin d'articuler urbanisme du quotidien et singularités territoriales. Elle est traduite à travers l'ensemble des pièces du document et fixe des objectifs de qualité dans la planification du territoire.
- **La performance environnementale du territoire.** Encore insuffisamment prise en compte dans les documents d'urbanisme communaux, l'ambition environnementale du territoire est un objectif majeur placé au cœur de la procédure et s'appuie notamment pour cela sur les actions du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de Paris Est Marne&Bois. La meilleure prise en compte des trames écologiques, la sauvegarde de la biodiversité en ville et le maintien des surfaces de pleine terre, tous trois fragilisés par les dynamiques urbaines récentes, constituent ainsi un sujet prégnant. Les communes doivent pouvoir disposer à travers le PLUi d'un référentiel partagé, exigeant et opposable.
- **La protection des tissus pavillonnaires et de leur cadre de vie.** Les communes du territoire sont unanimes pour freiner fortement la densification dans le diffus et réaffirment leur volonté de protéger leurs tissus pavillonnaires. Le PLUi portera sur la diversité des typologies locales, des zonages adaptés, spécifiques, permettant de limiter les constructibilités et de maintenir une trame végétale dans les fonds de jardins ; être garant de la qualité résidentielle de ces secteurs particulièrement représentatifs du territoire.

Les communes se rejoignent ainsi dans la définition d'une stratégie d'urbanisation mieux maîtrisée où l'intensification urbaine est définie ponctuellement le long de grands axes et de polarités de quartier ciblées, telles que les gares, les opérations d'aménagement, etc.

1.2.3. Bénéficier de la qualité des documents actuels

L'identification des sites prioritaires de développement s'appuie sur le travail minutieux d'ores et déjà conduit dans les documents d'urbanisme communaux, qui bénéficient pour la plupart de modifications récentes. Élaborés grâce à une connaissance fine des lieux et des retours d'expérience des services dans leur pratique de l'urbanisme du quotidien, ces documents de qualité constituent le socle du PLUi. L'élaboration du PLUi est néanmoins l'opportunité de prendre en compte les évolutions législatives récentes ainsi que les documents-cadres des politiques publiques intercommunales, métropolitaines ou régionales.

2.Des aménités remarquables au défi de l'intégration métropolitaine

2.1. Une attractivité résidentielle pérenne

2.1.1. Entre vallée de la Marne et îlots de biodiversité, des ressources à préserver

À l'interface entre Paris et la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, le territoire de Paris Est Marne&Bois bénéficie d'une position stratégique au sein de l'agglomération francilienne. À mi-chemin entre les pôles aéroportuaires d'Orly et de Roissy, le territoire gagne également de sa contiguïté avec de grands éléments naturels et paysagers régionaux tels que les Bois de Vincennes et de Saint-Martin ou la Confluence entre la Seine et la Marne. La Marne structure le territoire, grâce à la présence des coteaux et de ses îles, longée sur ses berges par des monuments remarquables liés au patrimoine de l'eau, de nombreuses villas et maisons de maître.

Bien que Paris Est Marne&Bois apparaisse comme un territoire fortement urbanisé (près de 85 % des modes d'occupations des sols en 2017 sont urbains), les espaces naturels constituent une composante essentielle, fragmentée, mais fonctionnelle. Avec 4,9 m² par habitant, la surface d'espaces verts ouverts au public à Paris Est Marne&Bois est inférieure à la moyenne métropolitaine (15,5 m²) et aux préconisations du SDRIF. Ces chiffres confirment l'importance des espaces verts privés – et des règles qui permettent leur protection – dans les trames écologiques du territoire.

Ainsi, de grands espaces de respiration existent déjà pour la faune et la flore comme les parcs départementaux du Tremblay et du Plateau (tous deux à Champigny-sur-Marne), le parc Watteau (à Nogent-sur-Marne) ou encore l'Eco-parc des Carrières (à Fontenay-sous-Bois) et le Parc des Coudrais (à Bry-sur-Marne). De fait, c'est la vallée de la Marne qui représente le continuum écologique principal du territoire puisque la rivière joue autant un rôle de réservoir de biodiversité pour de nombreuses espèces que de corridor écologique, à la fois aquatique, mais aussi terrestre le long de ses berges. Venir connecter ces dernières est un enjeu que le PLUi peut investir dans un souci de renforcement des continuités écologiques structurantes.

Enfin, le maillage dense des jardins privés, associé à la végétation linéaire qui borde le réseau viaire, contribue très fortement au couvert végétal présent sur le territoire : ils dessinent des corridors en pas japonais et participent au déplacement des espèces, à la nécessaire perméabilité des sols et au rafraîchissement du territoire.

2.1.2. Une vocation résidentielle pérenne, gage de la qualité de l'offre urbaine

Territoire à dominante résidentielle, Paris Est Marne&Bois est occupé pour près de 70% de sa superficie par des espaces dédiés au logement, dont la moitié correspond à diverses typologies pavillonnaires. À l'exception des communes de l'ouest, au tissu plus continu et dense, l'habitat individuel domine la composition du parc de logements malgré de fortes disparités (un tiers des logements à Bry-sur-Marne, au Perreux-sur-Marne, à Saint-Maur-des-Fossés ou Villiers-sur-Marne ; moins de 5% à Charenton-le-Pont, Saint-Maurice, Vincennes ou Saint-Mandé). La prédominance du type individuel se traduit notamment par une sous-représentation des petits logements (de 1 ou 2 pièces) à l'inverse des pavillons, bien plus présents que dans le reste des territoires de la Métropole (21,7% de pavillons dans le parc de Paris Est Marne&Bois, contre 12,7% pour la Métropole).

Depuis une dizaine d'années, le rythme de construction est élevé dans le tissu diffus. C'est un des traits distinctifs du territoire dans la métropole : il compte parmi les EPT qui ont produit le

plus de logements (plus de 4 000 logements par an en moyenne sur 2015-2019), sans compter de grands périmètres de « projets urbains ». La donne est différente depuis le début de la décennie 2020 puisque des opérations d'aménagement d'envergure (à Charenton-le-Pont, à Villiers-sur-Marne, à Fontenay-sous-Bois, etc.) prennent le relais en matière de constructibilité afin de soulager les secteurs diffus et mieux maîtriser les projets.

Sur le plan sociodémographique, les villes du territoire font état d'évolutions globalement similaires, quoique différenciées : augmentation de la population plus ou moins soutenue selon les communes, portée par un solde naturel annuel positif (+0,6%) qui compense un solde migratoire annuel légèrement déficitaire (-0,4 %) dans la plupart des villes. L'entrée en phase opérationnelle des grands projets d'aménagement du territoire et la mise en service des gares du Grand Paris Express à partir de la moitié de la décennie 2020 vont produire des effets sur la dynamique démographique et l'attractivité migratoire du territoire.

L'analyse des nouveaux arrivants sur le territoire montre qu'ils possèdent un profil social relativement semblable à celui des ménages résidents, sensiblement plus jeunes et moins composés de familles bien que cette catégorie demeure bien plus présente sur le territoire qu'ailleurs dans la Métropole (40% des nouveaux arrivants au sein de Paris Est Marne&Bois contre 28% en moyenne dans la Métropole). Une tendance à la gentrification semble à l'œuvre sur le territoire, notamment dans le tissu pavillonnaire. En effet, le territoire est l'un de ceux qui comptabilise le plus de ventes de maisons en Île-de-France. De plus, un rapport de la DRIHL¹ publié en 2019 indique que 30 à 35% des acquéreurs de maisons du territoire appartiennent à une CSP de niveau « plus élevée » que celle des vendeurs.

La pérennité de la vocation résidentielle du territoire s'analyse à l'aune des besoins de ces nouveaux arrivants ainsi que ceux liés à la fluidification des parcours résidentiels internes au territoire. Les communes présentent pour cela des situations très contrastées, notamment au regard de leur part de logements sociaux dans le parc existant (22 %) ainsi que de leur capacité à en produire dans le cadre de nouvelles opérations.

Sur la période d'application du document d'urbanisme, l'enjeu central du territoire est de se constituer une capacité d'accueil en logements suffisante et diversifiée, à même de :

- rattraper les besoins dans le parc social (atteindre les 25% et stabiliser cette part tout en diminuant la tension entre les demandes de logements sociaux (environ 30 000 par an en moyenne) et les attributions (environ 2500 par an en moyenne) ;
- développer une offre nouvelle, diversifiée et adaptée, afin de diminuer la tension sur les prix de vente à l'achat (+27% d'augmentation sur 2015-2020) et à la location (tendance au dépassement du seuil des 20€ de loyer au m² à l'ouest du territoire) ;

2.1.3. Une économie locale forte de ses pôles et de ses filières d'innovation

Sur le plan économique, la progression de l'emploi est continue sur le territoire des années 1980 à la décennie 2010, quoique moins importante que celles enregistrées par le Val-de-Marne et l'Île-de-France sur la même période. Plus récemment, entre 2007 et 2017, l'évolution du nombre d'emplois a été très modérée (+0,9%) en comparaison des territoires voisins : +7,0% à Est Ensemble et +2,7% à Grand Orly Seine-Bièvre. Suivant la tendance métropolitaine, le profil des actifs a évolué entre 1999 et 2017 avec une forte augmentation sur le territoire de la part des cadres et professions intellectuelles supérieures (+ 60,7 %) et, dans une moindre mesure, des professions intermédiaires (+10,6 %). Le territoire connaît, en

¹ Service des observatoires, études et évaluations (SOEE) Marion Le Carrer : « Diagnostic régional sur les tissus pavillonnaires franciliens ». Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement. 2019

2017, un taux de chômage de 10,6 % plus faible que les moyennes métropolitaines et départementales ainsi que des résidents relativement bien insérés dans l'emploi.

Toutefois, il demeure dépendant des zones d'emplois voisines, notamment celles de Paris et de Marne-la-Vallée, comme en témoigne le faible indice de concentration de l'emploi à 0,69 emploi pour un actif occupé en moyenne pour les 13 communes du territoire. Traversé par de nombreux flux domicile-travail, majoritairement orientés vers l'extérieur et notamment Paris, le territoire ne recense que peu de pôles d'emplois majeurs, tel que peut l'être le pôle du Val-de-Fontenay.

Avec près de 50 000 entreprises, Paris Est Marne&Bois se positionne néanmoins comme un territoire économique stratégique en Île-de-France : il est le quatrième Établissement Public Territorial de la Métropole comptant le plus d'entreprises (après Paris, Paris Ouest La Défense et Grand Orly Seine-Bièvre) et dispose d'un tissu économique diversifié, constitué aussi bien de grands groupes (dans le secteur des banques et assurances notamment) que d'un réseau diffus de petites entreprises ou de filières porteuses (pôle image, mémoire et conservation du patrimoine numérique, tourisme et loisirs, logistique).

Le territoire accueille un total de 28 zones d'activités économiques de dimension et de qualités urbaines inégales réparties entre sept communes. Les communes partagent la volonté de revitaliser le tissu économique par une offre de locaux d'activités plus importante et plus adaptée aux nouveaux modes de travail. Le parc d'immobilier de bureaux a, dans ce contexte, crû de 10% en 10 ans, mais demeure vieillissant, voire obsolète et énergivore.

2.2. Des stratégies de développement sous pression métropolitaine

Ces dernières années, l'arrimage du territoire à la métropole grand-parisienne s'est accéléré et cette inflexion a eu des effets concrets sur sa morphologie et son cadre urbain. Afin de préserver le caractère typique de son parc résidentiel, de son maillage d'espaces verts publics et privés et la tranquillité de sa vie urbaine, Paris Est Marne&Bois peut prendre appui sur le PLUi comme une opportunité pour garder la maîtrise de son développement et se doter d'un document de planification adapté à son projet politique.

Avec plus de 6 500 logements autorisés en 2017, un record, Paris Est Marne&Bois est le territoire de la Métropole qui a connu la plus forte dynamique de construction ces dernières années, avec des intensités variables selon les communes. Même si le rythme a ralenti depuis ce pic, la plupart des villes, notamment à l'est du territoire, ont observé un décollage de la production de logements ces dernières années et une pression foncière accrue. Ces dynamiques ont à la fois été « souhaitées » par les communes, à travers la réalisation d'opérations d'aménagement et « subies ».

Si, sur le plan quantitatif, ces dynamiques s'observent dans tous les types de tissus (en secteurs de projet, dans le diffus, dans les pôles, etc.), la production de logements dans le diffus dépasse celle comprise dans les opérations d'aménagement, peu nombreuses à Paris Est Marne&Bois. Plusieurs facteurs explicatifs à cela peuvent être avancés :

- Des facteurs d'ordre territorial. La perspective de la mise en service du Grand Paris Express a créé une dynamique dans l'immobilier résidentiel, qui a, pour l'instant, moins touché les quartiers de gares que le reste des communes, notamment les tissus pavillonnaires. La promotion immobilière a pu tirer parti de la perspective d'une meilleure desserte du territoire sans nécessairement participer à la constitution des futurs pôles gares.

- Des facteurs d'ordre réglementaire. La suppression du coefficient d'occupation des sols et les suites de la loi ALUR ont produit des effets indésirés sur la gestion urbaine des communes et l'évolution de leurs tissus : densification du pavillonnaire (voire disparition dans certaines communes de l'ouest, déjà plus denses), par regroupement de parcelles et constructions de petits collectifs, etc.

Après cette séquence récente, les nouveaux projets résidentiels et la mutation de certains tissus urbains sont remis en cause. Alors que le territoire a majoritairement bâti dans le diffus, hors des secteurs de projets, les perspectives qui se présentent aujourd'hui doivent permettre de réorienter la production de logements dans une logique d'urbanisation maîtrisée, respectant les spécificités des communes.

2.3. Identifier les grands projets et accompagner leur réalisation

L'accueil du Grand Paris Express et les dynamiques métropolitaines, comme les Jeux Olympiques et Paralympiques 2024, participeront à la transformation des équilibres territoriaux en Île-de-France et à une nouvelle donne en termes d'aménagement selon trois registres : la polarisation (notamment celle des gares), le rééquilibrage à l'est de la métropole et le renforcement de la mixité fonctionnelle. À l'heure actuelle, le territoire n'a pas encore pleinement engagé la réalisation de nouveaux projets autour des quartiers de gare du Grand Paris Express : le PLUi devra être un des outils d'accompagnement, d'atterrissage et de maîtrise de ces dynamiques pour les communes du territoire.

Au-delà des effets des recompositions territoriales à l'œuvre, il apparaît nécessaire d'être également vigilant sur les effets de concurrence entre pôles, communes et territoires, ainsi que sur les effets induits en matière de ségrégation socio-spatiale. Si ces disparités se jouaient principalement hier entre communes, les enjeux de mixité sociale se posent maintenant de plus en plus à une échelle fine, du quartier ou de l'îlot, qui interpelle le futur zonage du PLUi.

3. Maîtrise du développement urbain, préservation du cadre de vie et insertion régionale : trois principes pour l'élaboration du PLUi

L'enjeu pour le Territoire est désormais d'intégrer et d'assimiler la croissance récente, au croisement d'enjeux environnementaux, sociaux et d'offre urbaine. L'élaboration du PLUi donne en effet à Paris Est Marne&Bois une opportunité de faire évoluer les termes du récit métropolitain : il s'agit en effet moins aujourd'hui de jouer la carte du « rééquilibrage » que celle de la qualité et de l'expérience de vie, davantage partagée par les villes et habitants du territoire. Trois principes directeurs paraissent nécessaires pour cela et doivent permettre d'engager la rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi du territoire.

1er principe :

Conforter les pôles pour amplifier une dynamique de mixité fonctionnelle

L'élaboration du PLUi doit permettre d'identifier et conforter les pôles du territoire, afin de renforcer leur mixité fonctionnelle à l'échelle de l'ensemble des communes. Une logique de

diffusion de l'activité économique doit également être encouragée et accompagnée : le parti-pris proposé est de venir à la fois identifier et conforter les pôles existants et futurs tout en développant la mixité des fonctions du territoire, notamment des activités dans les tissus plus diffus.

2ème principe :

Articuler la « ville-métropole » et la « ville de la proximité »

Paris Est Marne&Bois doit structurer les axes qui assurent l'intégration métropolitaine de son territoire tout en travaillant à la préservation de son tissu de proximité et de ses voies de desserte locale. Ce principe doit permettre d'articuler, pour l'ensemble des thématiques du PLUi, deux systèmes de fonctionnement des communes du territoire que sont la « ville-métropole » et la « ville de la proximité ». Ce principe se joue dans la connexion entre les grands axes, vitrines du territoire et de son insertion métropolitaine, et la ville apaisée, à l'encontre de la production urbaine diffuse observée ces dernières années dans les secteurs pavillonnaires.

3ème principe :

Organiser les interdépendances avec les territoires voisins

Paris Est Marne&Bois s'inscrit dans des dynamiques pleinement interconnectées aux territoires voisins, ce qui engage pour le PLUi un travail spécifique sur les coordinations, les ouvertures et les continuités. Le PLUi est l'occasion de doter les villes d'outils communs pour travailler sur au moins deux plans, celui des métabolismes socio-économiques et environnementaux d'une part et celui des secteurs de frange d'autre part. Ces derniers doivent également faire l'objet d'une attention particulière au travers du prisme de la mise en cohérence des principes d'aménagement pour les projets urbains.

Le parti-pris proposé est à la fois de bien organiser les circulations dans un territoire fortement innervé, mais surtout de conforter les métabolismes urbains et environnementaux en traitant les franges du territoire et les coopérations de ce dernier avec ses voisins. Cet objectif peut notamment être travaillé en abordant les enjeux de valorisation et de mise en récit des paysages, de préservation de la biodiversité, de requalification des entrées de ville, de développement des porosités urbaines et écologiques, de la lutte contre les risques et nuisances, etc.