

Département de la Seine Saint Denis (93)



PLU
Plan Local d'Urbanisme
**MONTFERMEIL
DEMAIN**



Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°2. : Projet d'aménagement et de
Développement durables

Dossier soumis pour avis au Conseil Municipal du 23 février 2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de Territoire du 28 février 2017 approuvant le PLU



Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) dans le PLU

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), pièce obligatoire du dossier du plan local d'urbanisme (PLU), définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour l'ensemble de son territoire.

Expression du projet de la commune pour l'aménagement de son territoire, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU. A ce titre, il guide l'élaboration des règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique (plans de zonage) du PLU.

Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps. Ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée, en concertation avec les habitants, pour définir de nouvelles orientations.

Le PADD, l'expression d'un projet urbain

Le PADD est l'expression du projet urbain ou parti d'aménagement de la commune. Il définit la stratégie d'aménagement et de développement durables du territoire. Il est fondé sur un diagnostic territorial et la prise en compte des politiques sectorielles et/ou supra-communales. Il constitue le support d'une réflexion politique sur l'aménagement, le renouvellement et l'organisation de l'espace communal.

La commune est libre de retenir les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui lui apparaissent les plus appropriées pour répondre aux enjeux identifiés. Elle doit cependant répondre aux objectifs fixés par la loi et notamment ceux visés à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme.

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le PADD de Montfermeil s'organise, dans une perspective de développement durable, autour de 4 axes qui s'inscrivent à la fois dans le cadre de la loi relative au Grand Paris, du Grenelle II et du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) :

- 1. Positionner et faire rayonner le territoire au sein de la future métropole**
- 2. Développer et accompagner la mobilité physique et psychologique des personnes**
- 3. Faire de Montfermeil une ville durable**
- 4. Faire de la qualité du cadre de vie la marque de Montfermeil**

1- POSITIONNER ET FAIRE RAYONNER LE TERRITOIRE AU SEIN DE LA FUTURE METROPOLE

La Métropole du Grand Paris se structure, et avec elle ses territoires. L'ambition, au travers de cette réorganisation, est de créer une attractivité nouvelle, que ce soit en matière d'économie, de tourisme ou encore plus largement de qualité de vie.

La construction de la métropole est portée par le projet de métro Grand Paris Express (GPE). Pour Montfermeil, qui accueillera une gare GPE sur son territoire à l'horizon 2023, il s'agit d'une opportunité exceptionnelle de s'inscrire dans la dynamique métropolitaine.

Les arrivées à court terme du Tram Train T4, et à moyen-long terme du Métro GPE doivent servir de catalyseur pour valoriser et conforter la ville dans l'ensemble de ses fonctions.

Dans la lignée des orientations définies dans le Contrat de Développement Territorial Est Seine-Saint-Denis (validé en comité de pilotage le 15/09/2015), le projet de ville de Montfermeil se déclinera en trois temps calés sur les étapes du désenclavement :

- un temps 1, préalable à la mise en œuvre du métro GPE, qui allie l'anticipation aux premières transformations,
- un temps 2, qui accompagne la mise en service de la gare GPE avec une montée en puissance des projets,
- un temps 3, à plus long terme, qui est celui du nouveau territoire, d'une urbanité de la densité et de l'ouverture, de l'accomplissement du nouveau rapport entre ville et nature.

Cette temporalité dissociée s'amorcera avec l'arrivée du T4.

1.1. Saisir et accompagner les opportunités de développement urbain et économique au regard du désenclavement futur du territoire

Les importants projets de renouvellement urbain ont permis d'améliorer significativement l'image de la commune de Montfermeil. Pourtant son attractivité reste faible, freinée notamment par son manque d'accessibilité. Le désenclavement à venir du territoire par les transports en commun (T4 et Métro GPE) assurera à la commune une attractivité résidentielle nouvelle, que la municipalité entend accompagner pleinement.

En cohérence avec le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération Clichy-sous-Bois – Montfermeil, la commune s'engage sur des **objectifs quantitatifs et qualitatifs de développement de l'habitat**.

Le **rythme de construction sera modulé en fonction de l'amélioration de la desserte en transport en commun**. Ainsi, il est prévu la création d'environ 120 logements par an avant l'arrivée du Tram-Train T4, programmé en 2019. Ce rythme sera ensuite porté à 150 logements par an.

La production de logements sera encadrée **pour favoriser les parcours résidentiels sur la commune**, dans la continuité du programme de diversification mis en œuvre sur l'ensemble du territoire. Aujourd'hui, l'offre d'habitat sur la commune, avec plus de 60% de logements de plus de 4 pièces¹, intéresse en majorité les

¹ Source : INSEE 2012

familles constituées avec enfants. L'offre de petits logements à destination des jeunes adultes, des familles avec enfants en bas âge mais également des personnes âgées, doit être étoffée. Dans ce même esprit, le développement d'une offre locative plus importante doit être encouragé.

Montfermeil est historiquement une ville poly-culturelle, diverse et mélangée. Pourtant à petite échelle, on distingue nettement quatre quartiers de population assez homogène. La municipalité fait preuve d'un volontarisme fort pour désenclaver, décloisonner et retisser du lien entre ces quartiers. Dans cet esprit, la mixité sera recherchée à l'intérieur de chaque quartier. La production de logement servira donc le **maintien de la mixité** (autour de 25% de logements sociaux) et une meilleure répartition de l'offre sociale.

Les opérations de logements futurs devront répondre aux objectifs de **densification du tissu à proximité des moyens de transport en commun structurants**. Le projet de renouvellement urbain des Bosquets, comme les opérations engagées en centre-ville amorcent la mutation autour de futures gares. A l'arrivée de la gare GPE, cette mutation sera poursuivie par la valorisation du secteur « Jean-Jaurès Nord », qui offre une opportunité de développement et pourra constituer à terme un nouveau quartier intégrant les 7 Iles, les Bosquets et Notre-Dames-des-Anges.

La structuration des centralités de quartiers constitue, dans une moindre mesure, un potentiel de construction, qui sera également libéré lorsque le territoire sera desservi.

Les opérations futures respecteront un principe de compacité à proximité des transports en commun. Consciente que la qualité de vie des habitants est en grande partie due à la forte présence végétale sur le territoire, la commune de Montfermeil prend toute la mesure des enjeux liés à la **lutte contre l'étalement urbain**.

1.2. Dynamiser l'économie communale

Montfermeil se situe au carrefour de pôles économiques majeurs : Paris, Marne La Vallée Ouest, Roissy en France, Pantin Bobigny. Cette polarisation de l'économie, couplée à l'enclavement du territoire, se traduit sur Montfermeil par une fonction économique insuffisamment développée et un déséquilibre habitat/emploi. Ainsi, sur la commune, 6818 emplois sont proposés alors que l'on recense dans la population montfermeilloise 9396 actifs ayant un emploi².

La mise en place sur le territoire de Zones Franches Urbaines en 1997 a donné une impulsion à l'économie communale, mais qui est restée insuffisante pour traverser la crise actuelle puisque le nombre d'emplois est en baisse depuis 2007 :

- Augmentation de 13,1% du nombre d'emplois proposé entre 1999 et 2007,
- Baisse de 2,1% du nombre d'emplois proposé entre 2007 et 2012.

La commune poursuit ainsi sa résidentialisation. Forte de ce constat, la municipalité entend tirer parti de l'accroissement de la population pour dynamiser son économie, en favorisant **l'émergence d'une économie présentielle³ forte**. En effet, la population montfermeilloise a vocation à croître dans les prochaines années et avec elle ses besoins en produits et services. De plus, la desserte du territoire par les transports structurants devrait favoriser le passage de différents usagers sur le territoire, dont il pourra être opportun de capter également certains besoins. En parallèle, le projet de ville veillera à **consolider les zones d'activités existantes sur son territoire**.

² Source : INSEE 2012

³ Les activités préSENTIELLES sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. (Source : INSEE)

L'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale, notamment au travers de **l'hôpital intercommunal Le Raincy-Montfermeil** qui emploient environ 2000 personnes, occupent une place prépondérante dans l'économie communale.

La ville souhaite accompagner le développement de l'hôpital, qui constitue un équipement médical de premier ordre et un vivier d'emplois très important pour le territoire.

Les **commerces et services** participent également à la vie économique du territoire. Le tissu, composé à la fois des commerces de centre-ville (rue H. Barbusse), des pôles secondaires (Coudreaux, Franceville, Notre-Dame-des-Anges) et du centre commercial des 7 Iles, répond aux besoins quotidiens des habitants, mais reste fragile. Le centre-ville notamment voit son attractivité commerciale décliner depuis quelques années. La ville a mis en œuvre divers outils et projets dans le but de requalifier le tissu commercial de proximité et d'adapter l'offre à la demande en contrôlant le risque d'appauvrissement qualitatif et quantitatif du commerce. Le PLU s'inscrit dans la lignée de ces dispositifs :

- Poursuivre les projets de développement commercial dans le cadre des opérations d'ensemble (projet de renouvellement urbain des Bosquets, ZAC Cœur de Ville),
- Poursuivre les efforts réalisés afin de structurer les micro-centralités de quartiers aux Coudreaux, Franceville et Notre-Dame-des-Anges,
- Poursuivre la politique de protection de certains linéaires commerciaux,
- Maintenir l'exercice du droit de préemption commerciale,
- Conforter la dynamique des marchés forains,
- Poursuivre les actions définies dans le cadre de la convention opération collective au titre du FISAC de 2013,
- Poursuivre une politique de stationnement favorisant la rotation des véhicules à proximité des commerces.

Une attention particulière sera portée à la situation des commerces de centre-ville pendant la période de travaux liés au Tram Train T4, qui risque de fragiliser davantage l'offre.

A terme, l'arrivée du tramway et celle du métro 16 apporteront une nouvelle dynamique en centre-ville et dans le quartier des Bosquets, propice à l'installation de nouveaux commerces.

Le développement de nouveaux services sur le territoire sera encouragé, notamment dans les domaines culturels, sportifs et de loisirs. Ils répondront à la fois aux besoins des habitants, mais devront chercher également à capter les populations de passage. Ils contribueront à l'animation et à la valorisation d'un territoire où il fait bon vivre.

Le **tissu artisanal** est également une composante importante de l'économie montfermeilloise. Il prend deux formes différentes sur le territoire :

- Un tissu artisanal structuré dans les zones d'activités Vaucanson 1 et Vaucanson 2
- Un tissu diffus inséré dans les quartiers résidentiels

Le projet de ville conforte **la mixité de l'ensemble des quartiers** et permet ainsi aux artisans de s'installer facilement sur la commune.

Les **zones Vaucanson 1 et 2**, d'une superficie d'environ 10 ha, accueillent de nombreuses activités de construction et de services à destination des entreprises, mais présentent également quelques locaux vacants.

Pour renforcer l'attractivité de ces secteurs, localisés au cœur d'un quartier résidentiel, il convient d'agir sur leur visibilité et leur accessibilité. Les actions visant à faciliter l'accès des usagers (visiteurs, livreurs...) par une signalétique renforcée, seront poursuivies.

Un travail sur l'image des zones Vaucanson 1 et 2 est également nécessaire. Concrètement, il s'agira de renforcer la qualité urbaine et paysagère du tissu d'activités en imposant une plus grande végétalisation des parcelles et notamment des marges de recul et en encadrant l'aspect des clôtures.

Il convient également d'accompagner la nécessaire réflexion sur la future desserte des zones Vaucanson 1 et 2 par les transports en commun.

Par ailleurs, le renforcement du pôle de commerces des Coudreaux (commerces de services aux entreprises, restaurants, cafés ...), engagé depuis plusieurs années, est un atout pour structurer une zone d'emplois à proximité.

La municipalité de Montfermeil, qui fait de la **transition énergétique une priorité pour la ville**, entend **favoriser le développement d'un tissu artisanal tourné vers cette compétence d'avenir**. Ce tissu pourra se structurer au sein des zones d'activités ou au cœur de quartiers résidentiels. Comme les commerces et services, le tissu artisanal participe au renforcement de l'économie présente.

La municipalité œuvrera également pour **attirer de nouvelles entreprises**. L'accessibilité et le très haut débit numérique étant des critères déterminants dans le choix d'implantation d'une entreprise, la commune pourra s'appuyer sur l'arrivée des nouveaux transports en commun structurants pour redéfinir les contours de l'attractivité économique du territoire et s'engage à accompagner le développement du très haut débit numérique.

La **Zone d'Activités de la Haute Borne**, située dans un secteur en pleine mutation, le long de l'allée Notre-Dame des Anges, en frange du quartier des Bosquets a vocation à accueillir de nouvelles activités mixtes. Sa situation, à proximité directe des futurs Tramway T4 et ligne 16 du métro, en fait un secteur stratégique pour la concentration de nouveaux emplois. La zone pourrait ainsi notamment accueillir quelques activités tertiaires.

1.3. Se donner une réelle ambition en termes de qualité de l'offre d'équipements

La municipalité se fixe un double objectif en termes d'équipement :

- Maintenir la qualité de l'offre d'équipements de proximité,
- Accompagner le développement d'équipements rayonnants (hôpital intercommunal Le Raincy-Montfermeil, projet de Tour Medicis).

L'offre d'équipements de proximité est développée et variée sur le territoire : écoles primaires, collèges, espaces naturels, équipements sportifs, culturels... Elle répond aux besoins des habitants.

Plusieurs équipements se concentrent autour du centre-ville. Ce regroupement est favorable à une mise en synergie de ces équipements, qu'ils soient administratifs, sanitaires, sociaux ou culturels.

La municipalité entend poursuivre la **structuration d'un « pôle intense⁴ »**, afin de créer une animation urbaine recherchée par les habitants en centre-ville. Le programme de la ZAC Cœur de ville prévoit d'animer des rez-de-chaussée d'immeubles en y implantant des équipements et des commerces.

Si cette recherche d'intensité en centre-ville est assumée, les quartiers résidentiels ne sont pas pour autant oubliés. Les quartiers des Coudreaux, de Franceville et des Bosquets disposent d'équipements de

⁴ Concept Fin Geipel développé dans le Contrat de Développement Territorial (validé en comité de pilotage le 15/09/2015)

proximité, et notamment d'équipements scolaires, qui structurent des **micro-centralités**. De nombreux équipements sportifs et culturels maillent également le territoire.

Au regard des perspectives de développement, de **nouveaux besoins en équipements** émergeront dans les années à venir.

Les écoles actuelles disposent de capacité pour la création de classes supplémentaires sans réalisation de travaux. La construction d'une nouvelle école (10 classes) à échéance 2018 permettra de répondre à l'accroissement démographique projeté.

Dans une logique **d'anticipation des nouveaux besoins** mais également de prise en compte des **opportunités générées par le désenclavement du territoire**, il est envisagé d'accueillir à terme une résidence étudiante ou encore un hôtel d'entreprises.

Le **développement numérique** constitue également de nos jours un équipement de proximité important pour la population comme pour les acteurs économiques. L'objectif est de permettre à tous l'accès aux nouvelles technologies de l'information et de la communication.

Plus largement, la municipalité entend encourager le développement de la **ville intelligente** :

- développement des réseaux numériques,
- implantation d'antennes relais,
- déploiement du WIFI public dans certains équipements ou espaces publics,
- renforcement des affichages dynamiques sur les panneaux d'information municipaux,
- renforcement de l'interactivité du site internet officiel de la ville,
- mise en place de stationnement intelligent avec collecte en temps réel des données
- ...

La collectivité sera « moteur » dans le développement de la ville intelligente au travers de ses équipements et de ses services. Pour accompagner également les actions partenariales et privées, la ville souhaite mettre en place une stratégie « smart city⁵ ».

L'Hôpital Le Raincy – Montfermeil est le premier établissement de court séjour du département (médecine-chirurgie-obstétrique). Implanté sur un terrain d'environ 5,5 hectares au cœur de Montfermeil, il constitue à la fois un équipement de premier ordre sur le plan sanitaire, un point de repère dans la ville de par sa position dominante, et une composante de l'identité communale.

Cet établissement a vocation à se moderniser et à se développer dans les années à venir. La ville de Montfermeil accompagnera les différents projets portés dans ce sens.

Enfin, la ville de Montfermeil doit se préparer à accueillir l'un des projets culturels d'envergure envisagés dans le cadre du Grand Paris : **la tour Medicis**.

Elle offrira une capacité d'accueil en résidence d'artistes de toutes les disciplines, en provenance de France et du reste du monde. Ces artistes mèneront pendant le temps de leur présence à Clichy-Montfermeil un travail artistique de recherche et d'expérimentation, notamment en lien avec le territoire.

Ce projet, porté depuis des années par le territoire, constitue une opportunité exceptionnelle pour Montfermeil et fait lien avec la politique culturelle volontariste de la ville (spectacle son et lumière annuel, défilé Culture et Création,...).

Cet équipement majeur viendra conforter la place de Montfermeil comme pôle urbain structurant et élargir sa zone d'influence aux communes limitrophes.

⁵ Une smart city est une ville qui cherche à résoudre les problèmes publics grâce à des solutions basées sur les technologies de l'information et de la communication sur la base de partenariats d'initiative municipale et mobilisant de multiples parties prenantes.

2- DEVELOPPER ET ACCOMPAGNER LA MOBILITE PHYSIQUE ET PSYCHOLOGIQUE DES PERSONNES

2.1. Promouvoir et faciliter l'accès aux pôles multimodaux à l'ensemble de la population

Du fait de la topographie du territoire, les principales infrastructures de transport en commun lourd se sont développées à l'écart de la commune de Montfermeil, avec pour conséquence un isolement de ses habitants.

Montfermeil est desservi indirectement par le RER B au nord, le RER E et le Transilien P au sud ainsi que par le tramway T4 à l'ouest. Néanmoins, le rabattement en bus vers ces pôles de transports reste insuffisant pour constituer une alternative efficace à la voiture.

Cette situation devrait s'améliorer significativement dans les prochaines années avec deux projets de transports structurants :

- **L'arrivée à court terme du tramway T4** (mise en service prévue en 2019)
- **L'arrivée à moyen-long terme d'une gare de la ligne 16 du Métro Grand Paris Express** dans le quartier des Bosquets (mise en service prévue en 2023-2024)

Ces projets vont considérablement **réduire les temps de trajets des Montfermeillois vers les grands pôles voisins** : Paris, Marne La Vallée Ouest, Roissy en France, Pantin Bobigny.

Ils permettront ainsi à l'ensemble de la population de **se projeter vers toutes les opportunités offertes par les pôles d'emploi, de formation, de culture et de loisirs** qui seront accessibles par les nouveaux transports structurants.

Pour accompagner ces projets, qui relèvent d'un niveau supra-communal, la commune entend structurer autour de ces nouveaux transports des **pôles multimodaux**.

Le premier pôle multimodal sera organisé autour du terminus **Montfermeil Hôpital** du tramway T4 et de la future gare routière.

Le second pôle multimodal sera organisé autour de la gare **Clichy-Montfermeil** du Grand Paris Express, au niveau de l'actuel Tour Utrillo (projet de Tour Medicis). Il constituera une connexion entre le métro du Grand Paris Express, le tramway T4 et plusieurs lignes de bus.

Ces deux pôles étant localisés dans des secteurs en mutation (projet de renouvellement urbain des Bosquets et ZAC Cœur de Ville), la commune dispose d'un potentiel foncier intéressant pour **concentrer en un même point différents modes de transports**. Ces pôles pourront par exemple accueillir ou développer des parcs de stationnement relais, des stations Autolib', des aires de stationnement vélos,...

La **conception des espaces publics** sera pensée pour faciliter les flux entre les différents modes de transport. Une attention particulière sera également portée à la création d'espaces de vie animés. En effet, ces pôles multimodaux ont vocation à structurer autour d'eux des **morceaux de « villes intenses⁶ »**.

Particulièrement, un lien fort entre le pôle multimodal Clichy-Montfermeil et la Tour Medicis devra être tissé.

⁶ Concept Fin Geipel développé dans le Contrat de Développement Territorial (validé en comité de pilotage le 15/09/2015)

En outre, une réorganisation du réseau de bus sera opérée pour prendre en compte les besoins induits par ces nouveaux transports en commun. De même, le plan de circulation de la ville sera modifié afin d'une part d'intégrer les sites propres créés et d'autre part de mettre en place des itinéraires permettant de fluidifier l'accès aux pôles multimodaux.

2.2. Favoriser le recours à tous les nouveaux modes de déplacements

En complément de l'amélioration à venir du réseau de transports en commun sur le territoire, la municipalité souhaite proposer aux Montfermeillois une palette de possibilités pour **se déplacer autrement**.

Cette palette répondra à la fois aux besoins fonctionnels (relier les pôles multimodaux), de proximité (se rendre aux pôles de commerces et d'équipements) et de loisirs (itinéraires de promenade).

En premier lieu, il s'agira d'**améliorer le confort des déplacements des piétons**. Ainsi, la politique d'aménagements de type « zone 30 » ou « espace partagé » sera poursuivie dans les prochaines années, notamment en centre-ville, au sein des micro-centralités et aux abords des équipements.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, une attention particulière sera portée à la création d'espaces publics de qualité pour les piétons, dans la lignée des aménagements réalisés dans le PRU (mail Paul Cézanne par exemple) et de ceux projetés au sein de la ZAC Cœur de Ville.

Egalement, dans le cadre des travaux d'infrastructure, et notamment ceux concernant le tramway T4, de nouveaux cheminements piétons devront être aménagés.

Enfin, il sera recherché la création de liaisons piétonnes entre les différents espaces verts et de loisirs disséminés sur le territoire.

Dans le même esprit, la commune **poursuivra le maillage cycle du territoire**, qui se compose aujourd'hui de trois pistes connectées entre elles. Notamment, il est envisagé un aménagement cyclable le long de la RD117 (avenue Jean-Jaurès, boulevard de l'Europe), qui s'inscrit dans le schéma départemental des itinéraires cyclables.

Pour développer l'utilisation du vélo, des aires de stationnement seront aménagées à proximité des pôles multimodaux, des principaux équipements et des espaces de loisirs.

La ville de Montfermeil se positionne également sur le développement de nouveaux modes de déplacement alternatif. Ainsi, le déploiement sur le territoire d'**Autolib'** sera poursuivi.

Pour définir une politique ambitieuse en faveur des modes de déplacements alternatifs, la mise en place de solutions alternatives doit s'accompagner de dispositions visant à **diminuer la place de la voiture dans la ville**. La municipalité souhaite **engager progressivement le territoire dans cette voie**. Le stationnement constitue le principal levier d'action. Au fur et à mesure de l'arrivée des transports en commun structurants, **les normes de stationnement seront adaptées** pour s'inscrire dans une démarche de développement durable du territoire. Notamment, il sera recherché au maximum les **possibilités de foisonnement des parcs de stationnement**. La construction d'un parking relais, souhaitée à proximité de la future gare du Grand Paris Express, pourrait faire l'objet de mutualisation par exemple.

3- FAIRE DE MONTFERMEIL UNE VILLE DURABLE

3.1. Protéger et renforcer la trame verte

La commune de Montfermeil se situe à la limite entre les territoires très urbanisés de la Petite Couronne et les territoires plus ruraux de la Grande Couronne, offrant de vastes secteurs agricoles ou forestiers. Après un riche passé agricole, la commune de Montfermeil est aujourd'hui presque totalement urbanisée.

Si l'impression de verdure reste très forte dans la ville, les espaces naturels capables de jouer le rôle de réservoir de biodiversité se sont tout de même raréfiés. Ceux qui ont perduré sont de qualité et doivent être strictement protégés dans le cadre du PLU (zone naturelle, espace boisé classé, espace vert à protéger...):

- Au nord, l'ensemble naturel formé par la **forêt régionale de Bondy**, et plus particulièrement sur Montfermeil, le Bois des Ormes et le Domaine Formigé, qui fait partie de Zone de Protection Spéciale (ZPS) nommée « Sites de la Seine-Saint-Denis » et issue de la Directive « Oiseaux ».
- À l'Ouest, le **Parc Jean-Pierre Jousseau**, aménagé sur d'anciennes carrières de gypse, et **la réserve écologique du Sempin**.
- Au sud, **l'Espace Naturel Régional du Mont Guichet**,
- Au centre de la commune, le **Parc Arboretum**.

La ville de Montfermeil s'engage au travers de son Plan Local d'Urbanisme à **préserver l'intégrité de ces réservoirs de biodiversité**, afin qu'ils puissent jouer pleinement leur rôle dans le maintien des différentes espèces animales et végétales.

En dehors de ces espaces majeurs, les parcs et squares de proximité (tel que le Parc Henri Pescarolo), les nombreux alignements d'arbres, les boisements en cœur d'îlot, ou encore les jardins des quartiers résidentiels offrent des milieux caractérisés par une **nature dite « ordinaire »**, qui jouent un rôle d'habitats pour des espèces animales et végétales classiques et constituent à ce titre un maillon de la trame verte.

Leur rôle est particulièrement important dans la perspective du renforcement des continuités écologiques entre les différents réservoirs de biodiversité présents sur le territoire.

Au travers du PLU, des dispositions seront prises de manière à **maintenir et renforcer la densité végétale le long de cinq corridors écologiques** (dont deux repérés dans le Schéma de Cohérence Ecologique) reliant la forêt de Bondy aux espaces naturels situés au sud du territoire et longeant l'aqueduc de la Dhuis (cf. carte de synthèse du PADD).

Afin de réaliser ces liens verts, la ville pourra s'appuyer sur de nouvelles plantations en accompagnement de la voirie, créer des zones relais telles que des toitures végétalisées et des petits squares, augmenter les normes d'espaces verts dans les opérations de constructions.

Le renforcement des continuités écologiques doit également être une opportunité pour qualifier le cadre paysager de la ville et protéger la trame constituée par les jardins privés des secteurs pavillonnaires, tout au moins dans certains secteurs.

A plus grande échelle, ces continuités s'inscrivent dans l'**Arc Paysager** défendu au travers du projet de Contrat de Développement Territorial Est Seine-Saint-Denis (validé en comité de pilotage le 15/09/2015) qui regroupe les communes de Sevrans, Aulnay-sous-Bois, Livry-Gargan, Clichy-sous-Bois et Montfermeil.

Objectifs chiffrés de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Les espaces naturels, agricoles ou forestiers au sens de l'IAURIF représentent sur la commune 42,57 hectares en 2012, soit moins de 8% du territoire. Au cours des dernières années, environ 0.05 hectare par an de surfaces naturelles, agricoles ou forestières a été consommé. Le projet de ville prévoit de maintenir ce niveau de consommation très faible (moins de 0.5 hectares consommés sur 10 ans).

Au-delà des espaces strictement considérés comme naturels, agricoles ou forestiers, la ville porte également une attention forte aux espaces verts urbains et autres espaces non bâtis existants dans l'enveloppe urbaine. Le projet de ville prévoit de protéger les principaux espaces verts urbains de la commune, comme repérés sur la carte de synthèse du PADD. A noter un projet qui impactera un espace non bâti de superficie non négligeable : le projet d'aménagement du cœur d'îlot boisé de la côte du Change (environ 0,985 hectare). La consommation de cet espace vert urbain se fera dans un objectif d'optimisation du foncier. Le projet s'oriente vers un habitat de type intermédiaire avec une volonté forte d'inscription harmonieuse dans le paysage de coteaux. Trois autres espaces non bâtis de taille non négligeable pourront également faire l'objet de constructions dans le cadre du PLU. Il s'agit de terrains jouxtant le centre des Ormes (environ 0.6 hectare), des délaissés du site des services techniques (environ 1,5 hectare) et des parcelles de part et d'autre de la rue des Jardins (0.85 hectare). Ce sont ainsi près de 3.8 hectares d'espaces non bâtis, stratégiquement situés à proximité immédiate du centre-ville et des transports, qui, pour répondre aux enjeux de constructions (logements, équipements...) sur la commune, pourront faire l'objet d'aménagement.

Objectifs chiffrés de lutte contre l'étalement urbain

Pour préserver les espaces naturels de la commune, la production de logements devra nécessairement se concentrer dans le tissu urbain. La densité des espaces d'habitat sur la commune est de l'ordre de 25 logements par hectare (données INSEE et IAURIF 2012). Ce chiffre apparaît relativement faible mais progresse au cours des dernières années (22 logements par hectare en 2009).

La ville de Montfermeil se fixe comme objectif, conformément aux orientations du SDRIF à l'horizon 2030 une densité minimale de 29 logements à l'hectare, ce qui suppose de poursuivre le développement sur le territoire d'habitat collectif et intermédiaire mais également de permettre une densification douce des tissus pavillonnaires, dans le respect des formes urbaines existantes.

3.2. Poursuivre la transition énergétique

Consciente des enjeux écologiques, la ville de Montfermeil s'engage depuis plusieurs années dans la transition énergétique de son territoire. La municipalité entend faire de cette problématique un thème central de son projet de ville. En témoignent les documents cadre en cours d'élaboration que sont le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de la Communauté d'Agglomération de Clichy-sous-Bois – Montfermeil et le Plan Local Energie (PLE) de Montfermeil.

Les orientations visées dans ces documents sont traduites concrètement sur le territoire au travers de différentes actions, en cours et qui se poursuivront dans les prochaines années.

Pour engager le territoire dans cette transition énergétique nécessaire, la municipalité entend en premier lieu se montrer **exemplaire au niveau du patrimoine communal** :

- Gestion et alimentation du tableau de suivi des fluides du patrimoine de la Ville (gaz, électricité et bientôt eau),

- Audit sur les bâtiments les plus consommateurs,
- Valorisation des actions de rénovation énergétiques du patrimoine sous forme de C2E,
- Lancement de la sensibilisation des agents municipaux sur le tri et les éco gestes,
- Optimisation de l'éclairage public,
- Développement d'une flotte automobile électrique.

La transition énergétique concerne tous les habitants dans toutes leurs démarches quotidiennes. Des **actions de sensibilisation du grand public à l'environnement et à l'énergie** seront menées par la ville, soit dans le cadre de l'Espace Info Energie, soit dans le cadre d'évènements ponctuels.

Compte tenu de l'ancienneté du parc de logements sur la ville, la **rénovation thermique des bâtiments** constitue un levier d'action majeur. Les opérations d'amélioration de l'habitat menées en centre-ville ont eu un effet positif, qu'il s'agit d'étendre plus globalement au parc de logement de la ville.

Se pose notamment la question de la **rénovation énergétique des quartiers pavillonnaires**. Pour accompagner les propriétaires, un portail internet dédié a été mis en place. Il informe, en autres, des possibilités de financements supplémentaires à destination des habitants.

Dans le cadre de sa politique de transition énergétique, la municipalité **prend des engagements forts pour lutter contre la vulnérabilité⁷ et la précarité énergétique⁸**, qui constitue un problème encore trop largement répandu sur le territoire. Notamment, elle met en place un service de visites à domicile pour aider les particuliers à optimiser leur consommation d'énergie. Montfermeil est ainsi la première ville d'Île-de-France à adhérer au dispositif SLIME (Services locaux d'intervention pour la maîtrise de l'énergie), un programme destiné à accompagner les dispositifs locaux de lutte contre la précarité énergétique. En complément de ce service, la Ville souhaite réaliser une cartographie de la précarité énergétique pour détecter les situations les plus complexes et les accompagner.

Autre levier d'action de la politique de transition énergétique : **l'éco-construction**. Les nouveaux bâtiments devront utiliser des techniques de construction innovantes afin de limiter la consommation d'énergie. Une réflexion en amont sur la conception devra être menée en termes d'implantation, de matériaux, de forme... Les règles définies par le PLU pourront permettre des dérogations afin de favoriser l'éco-construction des bâtiments.

La rénovation urbaine engagée en centre-ville et sur le quartier des Bosquets participent ainsi à la transition énergétique du territoire.

Enfin, la **promotion du mix énergétique** constitue une composante majeure de la politique de transition énergétique. La ville accompagnera les initiatives visant l'utilisation d'énergies renouvelables. Une étude de l'APUR a démontré que sur certains secteurs du territoire un potentiel de géothermie superficielle pourrait être développé (Franceville, Anatole France) et encourage le recours à l'énergie solaire sur l'ensemble de la ville.

Parallèlement à cette politique volontariste, la municipalité souhaite une montée en compétence des artisans pour développer une **filière des entreprises de l'éco-construction et de la rénovation énergétique**. L'objectif est de permettre aux artisans locaux de se positionner sur les chantiers mis en œuvre notamment le cadre du SLIME, des OPAH... Dans cette optique, la ville mettra en place différentes actions

⁷ Un ménage est dit en situation de vulnérabilité si ses dépenses énergétiques « contraintes » rapportées aux ressources du ménage sont supérieures à un certain seuil (10% en 2015).

⁸ La loi reconnaît la précarité énergétique comme une difficulté à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat.

comme des formations professionnelles ou le référencement des artisans dans un annuaire sur le portail dédié à la rénovation énergétique.

L'ensemble des actions menées dans le cadre de transition énergétique s'inscrira dans la volonté de la commune de mettre en place une stratégie « smart city ».

3.3. Promouvoir la qualité environnementale

La **gestion de l'eau** doit aujourd'hui être intégrée dans une approche durable de la ville, afin de préserver et valoriser la ressource.

En cohérence avec le règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération Clichy-sous-Bois - Montfermeil, la ville de Montfermeil réaffirme la volonté de favoriser l'infiltration et/ou le recyclage des eaux pluviales.

Pour anticiper l'évolution urbaine et l'augmentation des rejets dans le réseau et ainsi réduire le risque d'inondation et de pollution diffuse, l'eau pluviale devra être infiltrée à la parcelle, lorsque la capacité d'infiltration du sol le permet.

Dans ce but, le PLU limitera l'imperméabilisation des sols et imposera dans certaines zones l'obligation du maintien d'espaces de pleine terre. En outre, la ville de Montfermeil favorisera la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales tels que des noues plantées, des bassins de rétention, des espaces verts inondables, des toitures végétalisées...

Une **gestion adaptée des déchets** également à la qualité environnementale du territoire. Depuis plusieurs années, la ville a mis en place une collecte sélective des déchets. Les efforts seront poursuivis dans ce sens et la sensibilisation de la population sera menée en parallèle.

Au regard de l'augmentation du tonnage de déchets sur le territoire ces dernières années, il conviendra à l'avenir d'agir à la fois sur la réduction des déchets et sur la valorisation des déchets comme nouvelle ressource.

Les efforts de sensibilisation des habitants à la problématique de réduction des déchets seront poursuivis.

Des dispositions doivent également être prises pour **lutter contre la pollution atmosphérique et le changement climatique**. Le projet de ville, au travers de ces différentes orientations permet de répondre à cette préoccupation majeure :

- Dispositions en faveur de la transition énergétique
- Mesure en faveur des alternatives à l'automobile,
- Place importante accordée à la végétation sur le territoire,
- ...

Enfin, la nature des sols, la topographie et les infrastructures exposent le territoire à des **risques à la fois naturels** (aléa retrait-gonflement des argiles, anciennes carrières, inondation par remontées des nappes, gypse) **et technologiques** (risque lié au transport de matières dangereuses). Le projet de ville prend en compte ces risques et les contraintes qu'ils génèrent. Dans les zones concernées par ces risques, le règlement pourra prévoir des règles particulières.

Au travers du PLU et notamment de ses annexes, l'information relative à ces risques est rappelée aux habitants.

4- FAIRE DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE LA MARQUE DE MONTFERMEIL

4.1. Préserver le cadre de vie aéré et mettre en valeur les qualités paysagères du territoire

La commune de Montfermeil offre aux habitants et visiteurs un paysage résidentiel caractérisé par une **présence végétale importante** et une **topographie singulière**.

L'enjeu à ce titre est d'affirmer le caractère de **ville verte** de Montfermeil, en tirant partie du relief, à travers :

- Le maintien des grands espaces verts, qui correspondent notamment aux réservoirs de biodiversité : forêt régionale de Bondy, Parc Jean-Pierre Jousseume, réserve du Sempin, Espace Naturel Régional du Mont Guichet, parc Arboretum, aqueduc de la Dhuys, parc Pescarolo.
- La préservation de la densité végétale des quartiers résidentiels,
- La mise en valeur des perspectives sur le grand paysage,
- La mise en valeur des horizons boisés en arrière-plan, qui constituent le cadre vert de la commune

Pour renforcer l'impression de vert sur le territoire, il s'agira à l'avenir de favoriser l'**ouverture des grands espaces naturels sur le territoire**.

Les **percées visuelles créées entre la forêt de Bondy et le quartier des Bosquets** sont un premier pas dans cette direction. La perméabilité devra être prolongée le long du Boulevard Hardy. L'ouverture de la forêt sur la ville doit permettre de poursuivre le développement des activités de sports et loisirs et d'accroître la fréquentation du public, sans pour autant sacrifier le caractère végétal du site.

La présence de l'**aqueduc de la Dhuys**, en limite communale, devra être valorisée dans le cadre du projet de renouvellement du quartier des Bosquets. Notamment, l'aménagement du secteur central constitue l'opportunité d'intégrer ce tracé paysager dans une composition urbaine forte.

Le **projet d'aménagement du Mont Guichet**, porté par la région Ile-de-France, permettra d'ouvrir cet espace naturel, aujourd'hui confidentiel, sur la ville. Les objectifs de ce projet sont de garantir la fonction économique du site par le maintien d'une agriculture viable, de préserver sa fonction environnementale par des pratiques d'entretien des espaces naturels favorables à la biodiversité et de favoriser sa fonction sociale par le maintien de paysages de qualité accessibles au public.

En outre, dans l'optique de renforcer la qualité paysagère du territoire, la ville souhaite lancer une réflexion sur ses **entrées de ville**. Peu perceptibles aujourd'hui et de faible qualité, les entrées de villes principales sur la RD117 mériteraient une **requalification**.

4.2. Poursuivre l'affirmation de l'identité architecturale et urbaine de la ville

Si Montfermeil est constitué essentiellement de tissu pavillonnaire, la ville présente tout de même différents quartiers aux identités architecturales et urbaines marquées. L'enjeu est de **préserver cette diversité en réaffirmant les caractéristiques du centre-ville, du quartier des Bosquets et des secteurs résidentiels**.

Le règlement du PLU se veut le reflet de cette diversité, et cherchera donc à préserver les vocations et formes urbaines qui caractérisent l'identité de chaque quartier. Les centralités, qui fondent le plus souvent le sentiment d'appartenance à un quartier, seront confortées.

Concernant le **centre-ville**, il s'agira de confirmer :

- son **identité traditionnelle** : préservation des structures urbaines de l'ancien village (rues, places, venelles), mise en valeur du bâti ancien dont les éléments les plus beaux constituent le patrimoine de la ville, ...
- sa **fonction centrale** : requalification et renforcement des espaces publics pour en faire des lieux de vie et de convivialité à l'échelle de la ville, renforcement de la mixité (dynamisation du commerce, création de nouveaux équipements), ...

Les projets et opérations en cours se poursuivront dans cette optique (opération isolée ANRU, ZAC Cœur de Ville, FISAC). Il s'agit au travers de l'ensemble de ces dispositifs d'enrayer la perte d'attractivité du centre-ville et sa paupérisation et *in fine* de **créer une véritable centralité rayonnant sur l'ensemble du territoire**.

Sur le quartier des **Bosquets**, l'objectif est de **poursuivre l'opération de renouvellement urbain engagée et qui a profondément modifié l'image du territoire**, au travers notamment de :

- la recomposition de la trame viaire et paysagère, avec redéfinition et identification claire des espaces publics et des espaces privés,
- la requalification générale des équipements et des services publics,
- la restructuration et la redynamisation des activités économiques et commerciales,
- La réhabilitation, résidentialisation ou démolition-reconstruction des copropriétés dégradées (R+4 à R+10).

Le nouveau quartier se compose essentiellement de petits collectifs (R+ 4 maximum ou R + 4 + attique). L'habitat en copropriété a été supprimé au profit d'un fort développement de l'offre d'habitat social sur des produits allant du PLAI au PLS. Actuellement la diversification fonctionnelle se met en place par la construction d'un programme en accession à la propriété. Les derniers tènements fonciers libérés par les récentes démolitions permettront d'accentuer la diversification des produits.

L'aménagement du secteur central constitue un des enjeux majeurs pour le devenir du quartier dans les prochaines années. Il sera structuré autour du futur pôle multimodal Clichy-Montfermeil et du projet de Tour Médicis.

Les **quartiers résidentiels des Coudreaux, des 7 Iles et de Franceville**, qui ont marqué le développement de la Montfermeil depuis la fin du 19^{ème} siècle et qui représentent aujourd'hui encore les deux tiers du territoire communal, sont porteurs de l'identité de la commune. Secteurs fortement paysagers, ils contribuent au charme du territoire et à la qualité de vie des habitants. **Ce tissu pavillonnaire ancien, au parcellaire orthogonal régulier de qualité, mérite d'être conforté et mis en valeur**. Le projet urbain fixe comme objectifs :

- La préservation de la structure parcellaire des quartiers
- La qualification des voies selon leur importance
- Le développement préférentiel des circulations douces
- La limitation de la construction des grands immeubles collectifs qui pourraient être en rupture avec le tissu pavillonnaire environnant
- L'interdiction des nouvelles activités artisanales ou industrielles qui seraient génératrices de nuisances pour les riverains ainsi que les usages précaires (dépôts en plein air, engins de chantiers, véhicules hors gabarits ...).

En outre, dans une logique de développement équilibré du territoire, le projet de ville porte l'ambition de **structurer des micro-centralités** au sein des tissus résidentiels et de faire émerger une vie de quartier. Ainsi, en complémentarité du centre-ville, quatre cœurs de quartiers devront être renforcés :

- Le centre de Franceville, autour de la place des Marguerites,
- Le centre des Coudreaux, autour de la place et l'avenue Arago, de la place Ampère et de l'église Notre Dame de Lourdes,
- Le centre commercial des Sept Iles,
- La place Notre-Dame des Anges.

Les commerces de proximité devront être maintenus et développés de façon à avoir des pôles commerciaux secondaires dans les quartiers, complémentaires des commerces spécialisés du cœur de Ville. La requalification de l'espace public pourra accompagner le développement des micro-centralités (traitement des espaces publics, accessibilité, stationnement...).

Au-delà du maintien de la diversité architecturale et urbaine des quartiers, il convient de porter une attention particulière à la **préservation du patrimoine bâti de qualité de la commune**. En effet, juché sur son plateau, à l'écart des grandes voies d'invasion, Montfermeil a échappé aux destructions des guerres et conserve ainsi un patrimoine bâti particulièrement intéressant. Les éléments les plus intéressants et pérennes feront l'objet d'une protection dans le cadre du PLU.

4.3. Lutter contre l'habitat indigne

La lutte contre l'habitat indigne est une priorité de la municipalité. En effet, le territoire est fortement touché par ce phénomène, qui peut prendre différentes formes suivant qu'il concerne le tissu de centre-ville ou le tissu pavillonnaire.

Le **tissu villageois** du centre ancien est marqué par une **dégradation des conditions d'habitabilité des logements** (absence d'élément de confort, insalubrité prégnante, désordres portant sur la structure même de l'immeuble et des situations de précarité énergétique...).

La ville de Montfermeil a été sélectionnée fin 2009, comme ville pilote, au programme départemental de lutte contre l'habitat indigne. Ce programme vise à traiter durablement des îlots d'habitation très dégradés tout en veillant au relogement décent des occupants et en créant de nouveaux logements.

Deux **Opérations d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)** ont été mises en œuvre entre 2004 et 2015, permettant de traiter des logements et copropriétés (parties communes), par le biais d'aides techniques, juridiques et financières en coordonnant l'action privée et l'action publique. Une opération isolée ANRU est en cours.

Dans le centre ancien, la résorption de l'habitat indigne se poursuivra dans les prochaines années notamment par le biais des projets de ZAC Cœur de Ville et d'opération isolée ANRU.

Pour aller plus loin, la ville a la volonté de mettre en place un panel complémentaire d'actions sur l'ensemble du territoire communal (veille spécifique sur les mutations des immeubles en copropriété, observatoire copropriété, accompagnement des syndicats, poursuite de la lutte contre les marchands de sommeil, mutualisation de «savoir-faire» avec des communes confrontées aux mêmes problématiques...).

Par ailleurs, dans les **quartiers pavillonnaires**, on assiste ces dernières années à un **phénomène d'urbanisation anarchique par divisions des terrains en petites unités, découpes des pavillons en petits collectifs et sur-occupations des logements**.

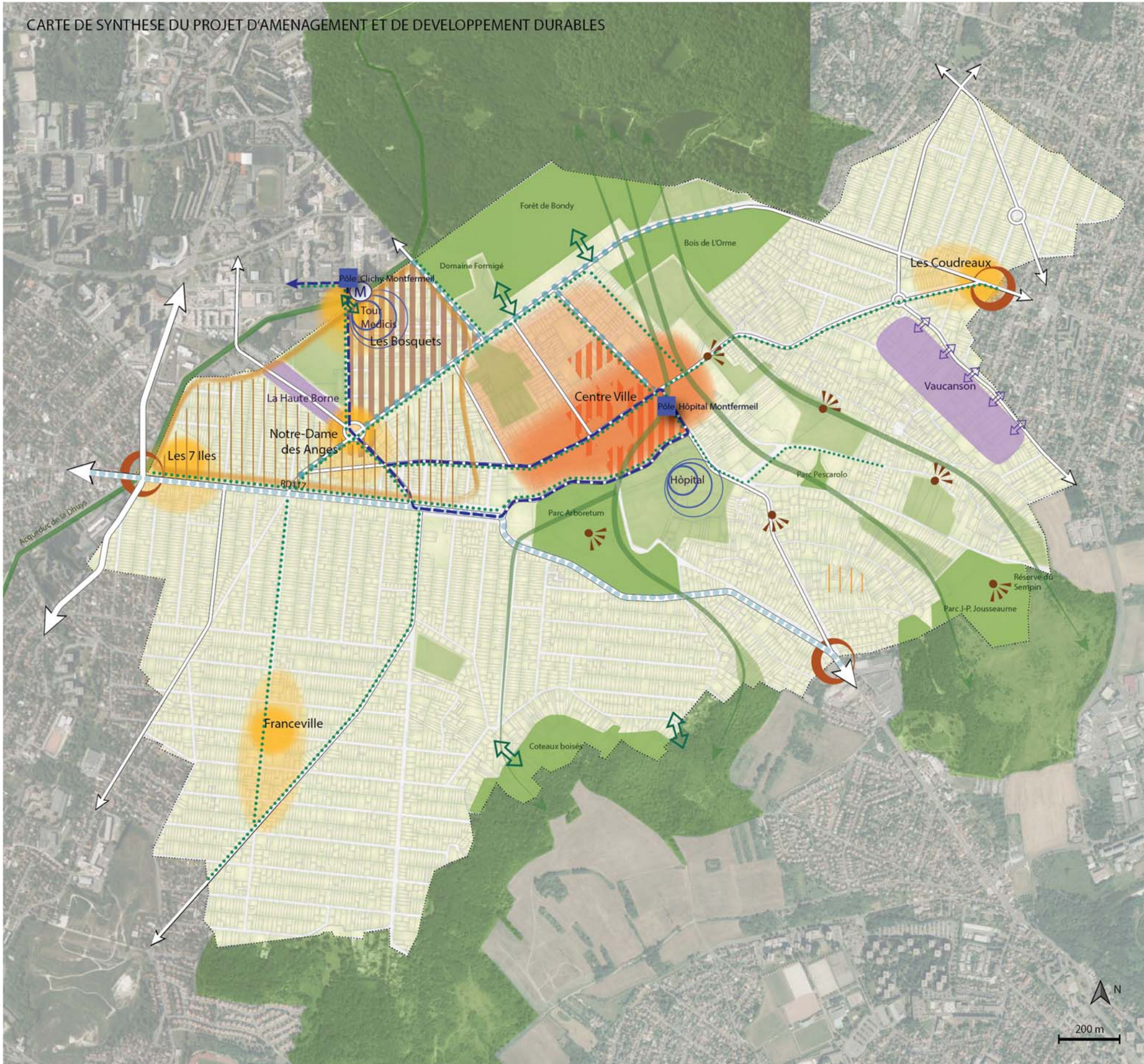
Pour lutter contre cette situation, il est nécessaire de **proposer une offre de logements adaptée aux besoins des personnes en situation de vulnérabilité**. Les objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés dans le cadre du projet de ville permettent de répondre à cet enjeu.

La ville de Montfermeil sera en outre attentive à **encadrer la constructibilité dans les zones pavillonnaires**, de manière à permettre l'évolution du tissu, tout en le protégeant d'une densification mal intégrée et qui profiterait aux « marchands de sommeil ».

Enfin, la politique menée en faveur de la transition énergétique participe à la diminution de l'habitat indigne sur le territoire.

La ville mobilise pour ce faire ses services afin d'accompagner les montfermeillois dans leur démarche et souhaite développer une communication dédiée notamment sur le portail internet de la ville pour favoriser la sensibilisation de tous à cette problématique.

CARTE DE SYNTHÈSE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



- Accompagner l'arrivée du futur tramway T4
- (M) Accompagner l'arrivée de la future gare du Métro Grand Paris Express
- Aménager deux pôles multimodaux majeurs
- Valoriser le centre ville dans son identité traditionnelle et le renforcer dans sa fonction centrale
- ▨ Poursuivre les projets en cours sur le centre ville
- ▨ Poursuivre le projet de renouvellement urbain des Bosquets
- Renforcer l'attractivité des zones d'activités
- ↔ Renforcer la visibilité de la zone Vaucanson
- ▨ Préserver les qualités des tissus résidentiels (trame parcellaire, densité végétale, qualité de l'habitat...)
- Conforter les micro-centralités de quartiers
- Permettre une intensification maîtrisée du tissu autour des micro-centralités à terme
- ▨ Aménager le secteur de la côte du change
- ▨ Optimiser le secteur Jean-Jaurès Nord à terme
- Structurer un nouveau quartier à terme
- (M) Faire rayonner les équipements structurants existants et à venir
- Protéger les espaces naturels, réservoirs de biodiversité
- Favoriser le maintien de la densité végétale des grandes emprises (ensembles de collectifs, coeurs d'îlots, équipements sportifs, cimetières...)
- ↔ Renforcer les corridors écologiques
- ↔ Ouvrir les espaces naturels sur la ville
- ☀ Valoriser les points de vue sur le grand paysage
- Requalifier les entrées de ville principales
- Poursuivre le maillage cycle du territoire :
 - Maillage existant
 - Maillage en projet
- ⋯ Valoriser les cheminements piétons entre les principales polarités et les équipements structurants