© ph.Guignard@air-images.net

Grand Paris Grand Est

apur

DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DE L'URBANISME

20 juin 2022

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Retours sur les 3 ateliers de l'APUR relatifs à l'introduction de la phase règlementaire

Sommaire de la présentation

1. Les ateliers animés par l'APUR

2. Restitution – synthèse des ateliers

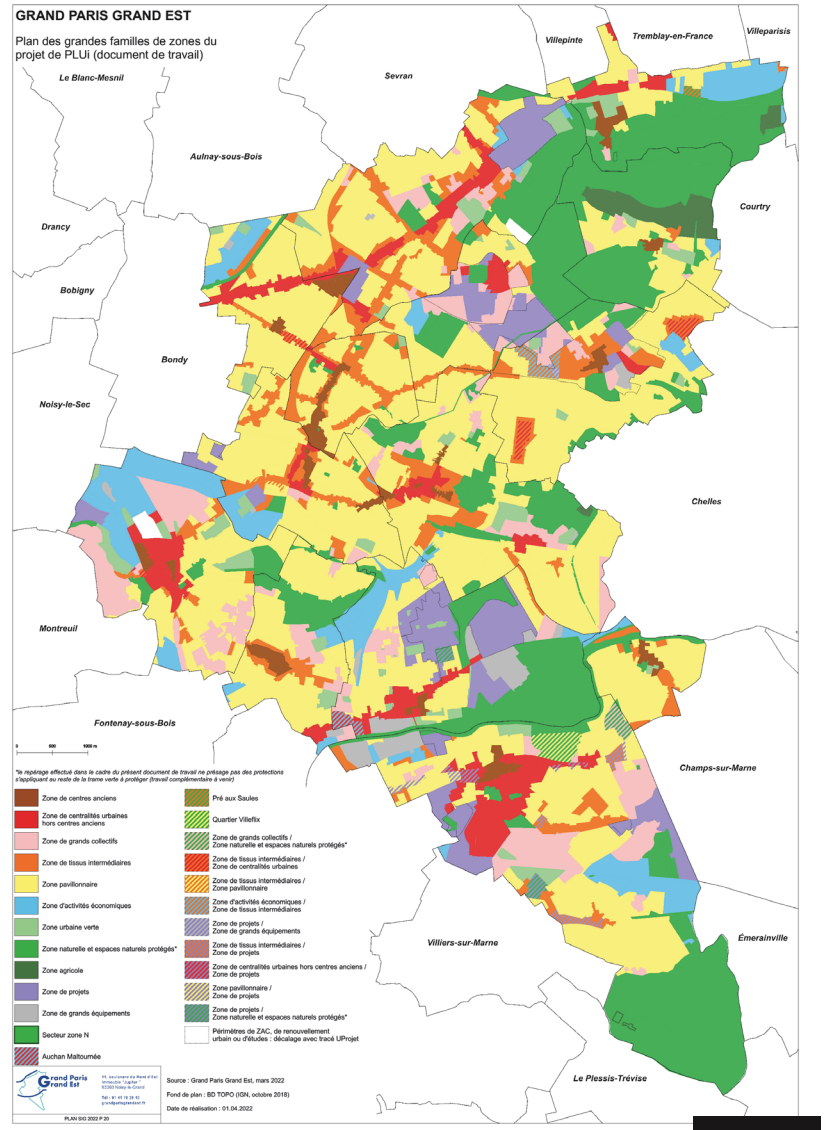
PARTIE 1

Les ateliers animés par l'APUR

Objectifs généraux des ateliers de l'APUR

- Dans le cadre de l'adhésion de GPGE à l'APUR, l'Agence apporte son appui à l'élaboration du PLUi
- Dans le cadre de la phase règlementaire, cet appui a été envisagé sous la forme de la tenue de 3 ateliers territoriaux de préparation de l'élaboration du règlement du PLUi
  - Le 4 avril : zones de centres anciens, de centralités urbaines et de tissus intermédiaires
  - Le 10 mai : zones pavillonnaires et zones de grands collectifs
  - Le 30 mai : zones d'activités économiques, de grandes équipements et règles d'intégration de la mixité fonctionnelle dans les autres zones

- <u>Objectifs</u> : à partir du plan des grandes familles de zones, fixer les caractéristiques communes, les enjeux communs et objectifs règlementaires de chaque grande famille, et affiner la prise en compte des caractéristiques spécifiques en fonction des besoins



EPT Grand Paris Grand Est
11 boulevard du Mont d'Est 93160 Noisy-le-Grand
T. 01 41 70 39 10

Organisation et participants

- Chaque atelier est précédé de l'envoi d'un rapport d'études élaboré par l'APUR, analysant les caractéristiques des tissus évoqués (morphologie, mixité fonctionnelle, taux de végétation, etc), comprenant des « zoom » par commune

- Déroulé de l'atelier :
  - Mots d'accueil du Président et de la Vice-Présidente
  - Présentation par l'APUR des documents réalisés et des questions à poser dans le cadre des tables (15-20 min)
  - Organisation des débats en 3 grandes tables, mêlant élus (Maires ou adjoints) et techniciens (1h30)
    - En moyenne, une dizaine de participants ville par table (en moyenne 2 ou 3 élus par table, et 7 à 8 représentants des services)
    - Pour l'ensemble des 3 ateliers, toutes les communes ont participé
  - Conclusions APUR/GPGE
  - A la suite des ateliers, un compte-rendu détaillé des échanges est réalisé et transmis aux participants

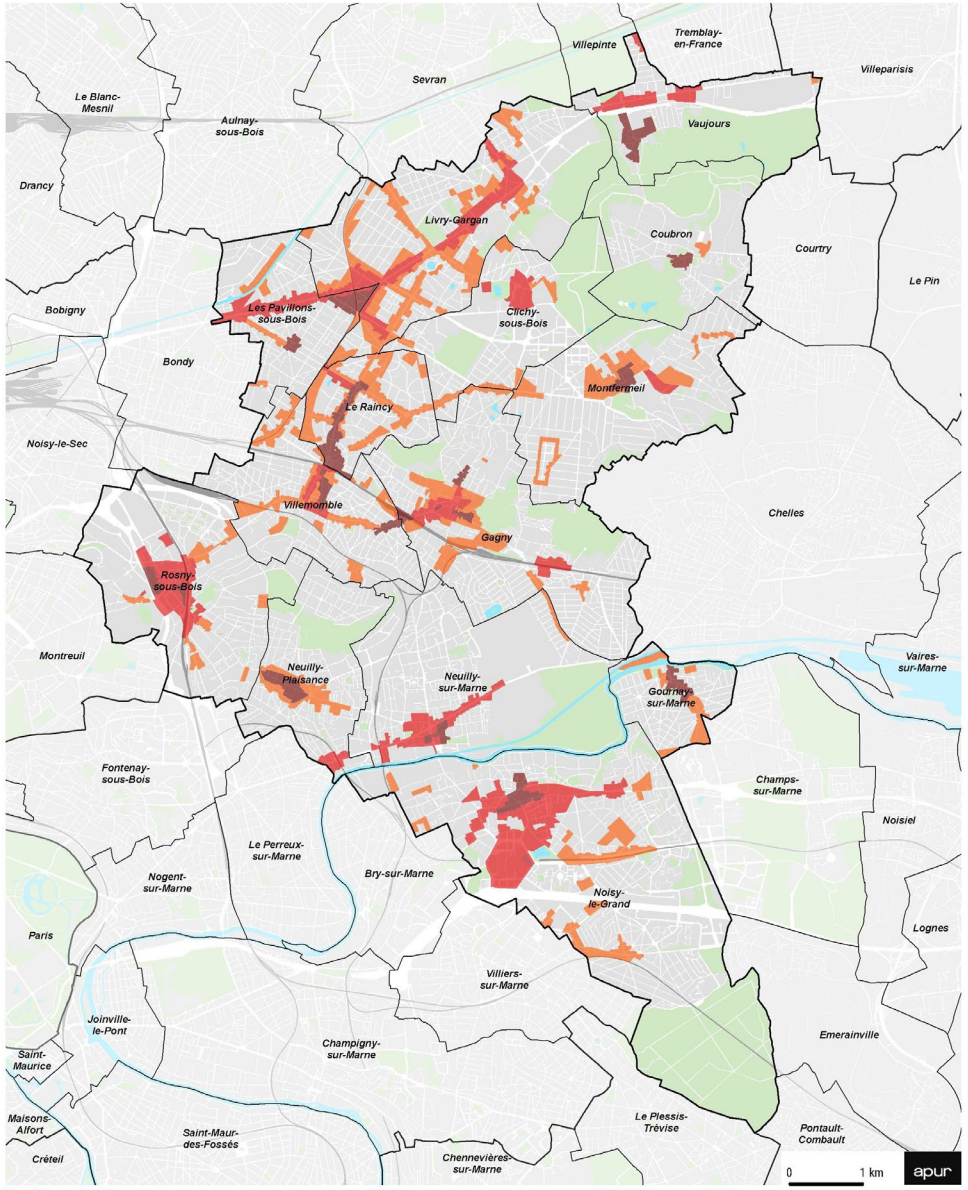
PARTIE 2

Retours sur les 3 ateliers

Retours sur le 1er atelier organisé le 4 avril

Objet de l'atelier :

- Réfléchir aux caractéristiques des zones de centres anciens, de centralités urbaines et de tissus intermédiaires et à la définition de leurs enjeux règlementaires à partir d'une série de questions, pour chaque type de tissu :
  - 1/ Quel serait le caractère de chacune des trois zones et comment s'articulent-elles entre elles ?
  - 2/ Quelle évolution des tissus urbains sur chaque zone : Quelle place pour le bâti ancien ? Quelle hauteur, implantation, emprise ? Quelle place pour les espaces non bâtis, la pleine terre, la végétation ? Quelle relation avec les espaces publics ?
  - 3/ Quelle mixité fonctionnelle ? Différences d'une zone à l'autre ? Quelles destinations et sous-destinations permises et souhaitées ? Quelles conséquences sur les dispositifs réglementaires ?



EPT Grand Paris Grand Est
11 boulevard du Mont d'Est 93160 Noisy-le-Grand
T. 01 41 70 39 10

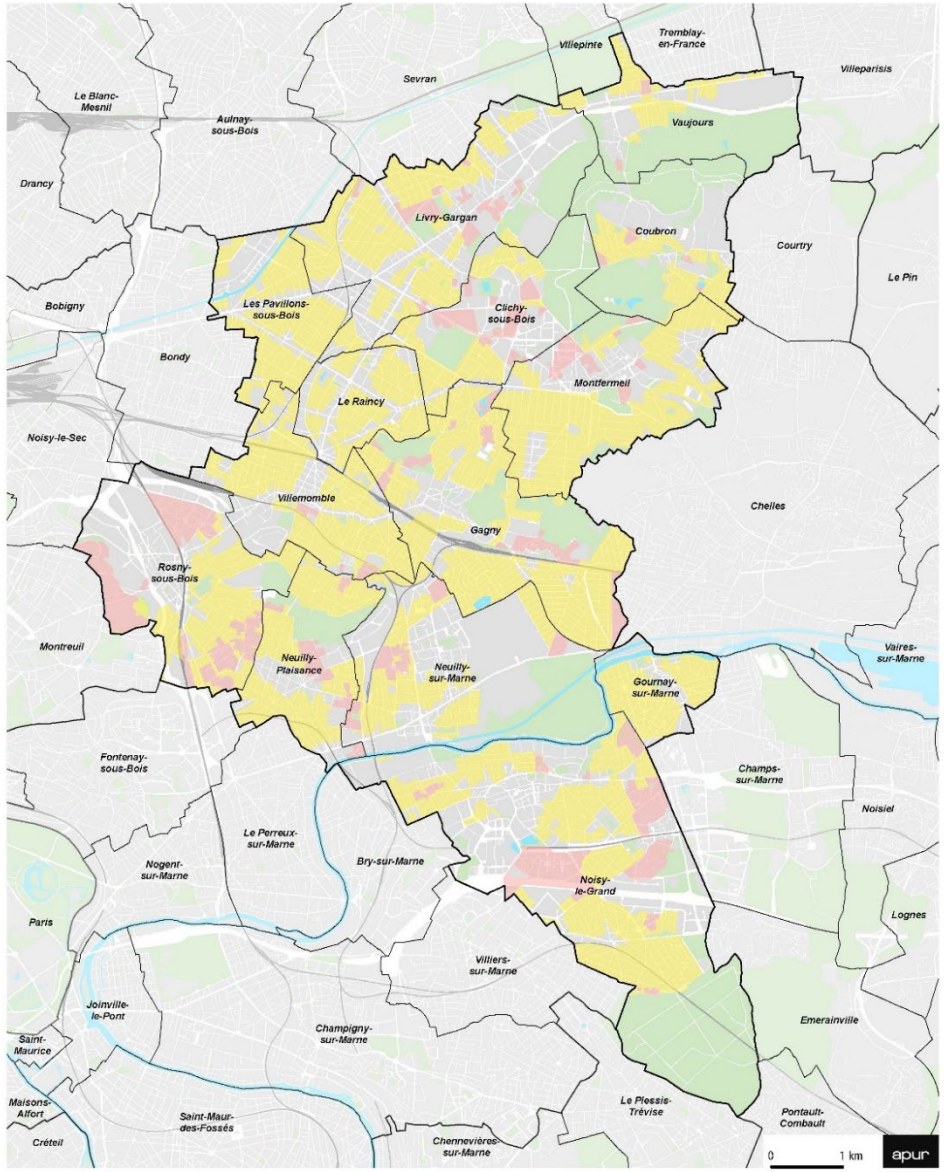
Retours sur le 2ème atelier organisé le 10 mai

Objet de l'atelier :

- Réfléchir aux caractéristiques de deux zones monofonctionnelles (pavillonnaires et grands collectifs), à la définition de leurs enjeux règlementaires à partir d'une série de questions, pour chaque type de tissu :
  - 1/ Quelles qualités de chacun de ces tissus, en particulier au regard de la morphologie, du bâti, des espaces extérieurs et de la pleine terre ?
  - 2/ Quelle évolution des tissus urbains sur chaque zone au regard de la question environnementale et du réchauffement climatique :

    Comment préserver, voire améliorer les qualités actuelles ?

    Quelle densification (hauteur, implantation, emprise) ? Quelle place pour les espaces non bâtis, la pleine terre, la végétation ? Quelle relation avec les espaces publics ?
  - 3/ Quelle mixité fonctionnelle ? Comment intégrer des équipements et des services de proximité dans ces tissus ?



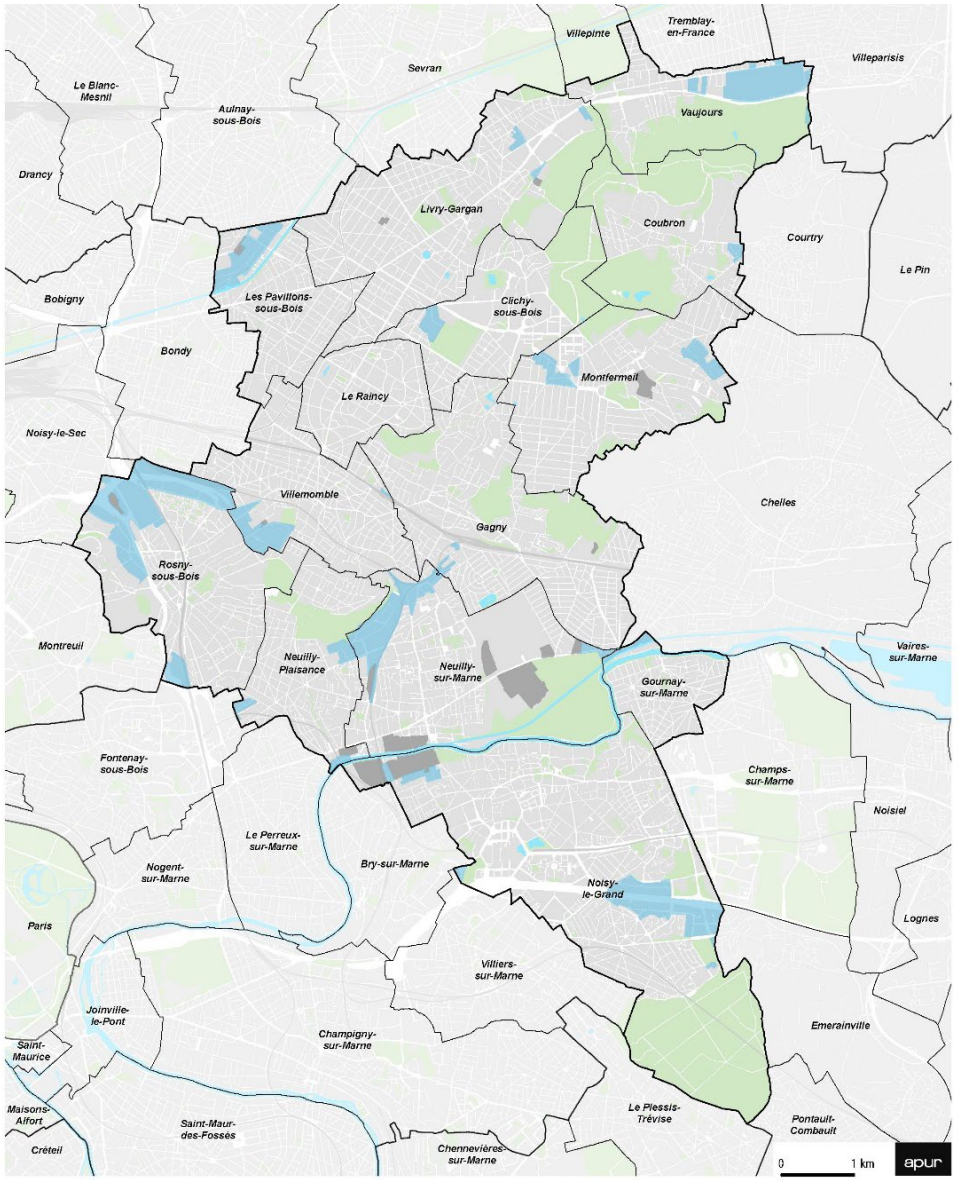
Retours sur le 3ème atelier organisé le 30 mai

Objet de l'atelier :

- Réfléchir aux caractéristiques des zones d'activités économiques et de grands équipements et à la définition de leurs enjeux règlementaires à partir d'une série de questions, pour chaque type de tissu :
  - 1/ Quelles règles pour les différentes zones d'activités économiques sur le territoire ?

    Au regard de la densification (hauteur, implantation, emprise) ? Quelle place pour les espaces non bâtis, la pleine terre, la végétation ? Comment accompagner leur restructuration au regard de la question environnementale ?

    Quelle mixité fonctionnelle ? Quelles évolutions des usages des bâtiments existants ?
  - 2/ Quelle relation avec les autres zones à proximité ? Comment améliorer la difficile cohabitation avec les zones d'habitat ? Quelle place de l'activité économique dans les autres tissus urbains ?
  - 3/ Quelles règles pour quels types d'équipements et de services urbains ? Comment les protéger au regard de la question environnementale et du réchauffement climatique et des nuisances ? Comment leur permettre de se restructurer, de se moderniser ? Comment mieux les intégrer dans les tissus urbains voisins ?



EPT Grand Paris Grand Est
11 boulevard du Mont d'Est 93160 Noisy-le-Grand
T. 01 41 70 39 10

Restitution APUR

La base du travail des ateliers:

La réalité des tissus urbains, de leurs caractéristiques physiques et de leur rôle dans la vie du territoire, comparaison des différentes situations urbaines pour révéler le caractère propre de chaque zone afin de fonder des règles qui s'appuient sur cette réalité et transcrivent les évolutions souhaitées.

Les grands enjeux inscrits dans les débats actuels sur le monde urbain, dans les documents d'urbanisme qui constituent le cadre dans lequel s'élabore ce PLUI. Ces enjeux intéressent toutes les zones, posent des questions sur l'évolution des tissus urbains et vont influer sur le cadre de vie de tous.

- Adaptation du territoire aux changements climatiques et qualités environnementales du territoire (santé, nature…)
- Qualité du cadre de vie et facilité de la vie quotidienne (proximité, centres et centralités, services, mobilité…)
- Un territoire actif et innovant (mixité fonctionnelle, destinations des constructions)

Restitution :

1e partie

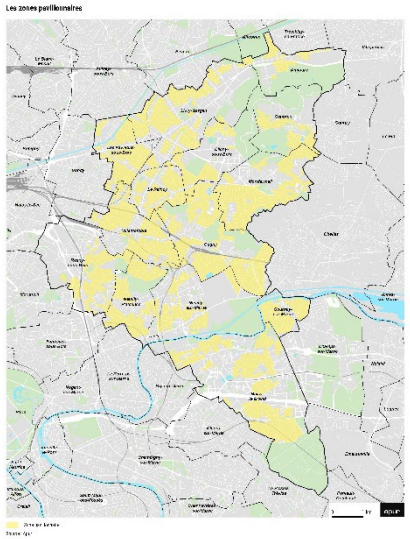
LE TERRITOIRE DANS LE PLUI: définition du caractère des zones, de leur identité, définition du socle commun, questions en débat sur leur évolution en regard de leur histoire, de leur morphologie et de leur paysage

2e partie

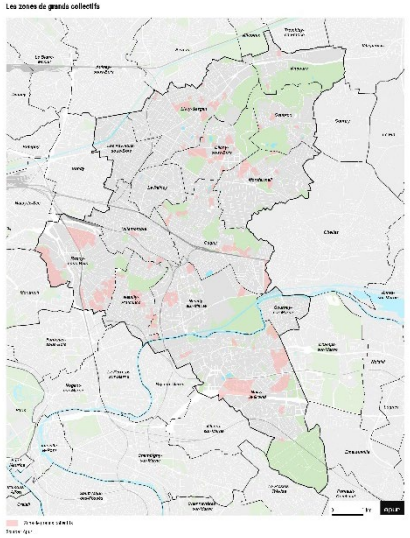
LES QUESTIONS TRANSVERSALES DANS LE PLUI : elles vont nécessiter la mise en œuvre d'outils spécifiques qui s'imposeront à toutes les zones et seront adaptées aux situations urbaines spécifiques

Cartographies pour les ateliers: le plan de zonage

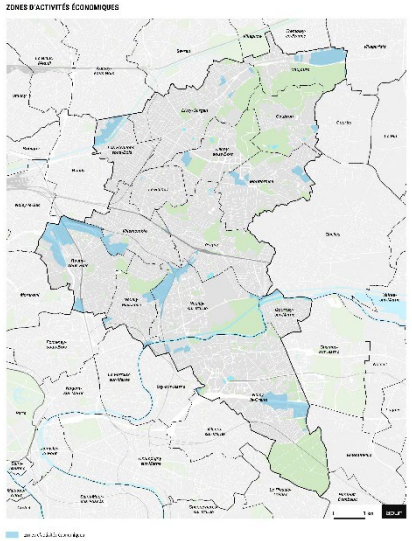
Zones pavillonnaires



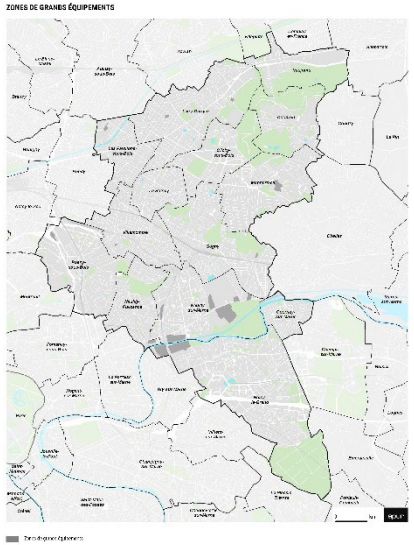
Zones de grands collectifs



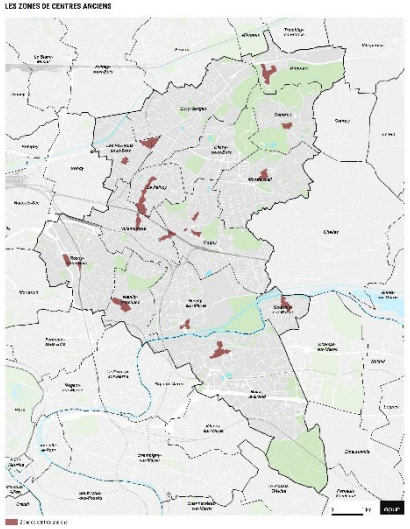
Zones d'activités économiques



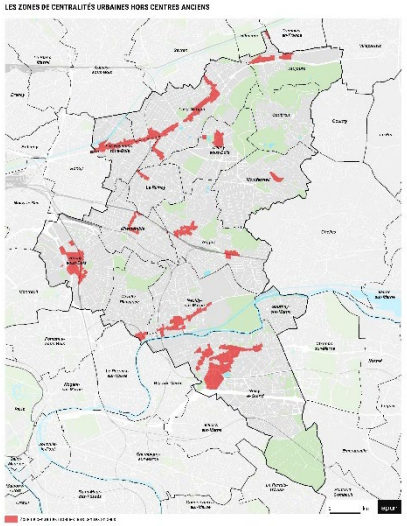
Zones de grands équipements



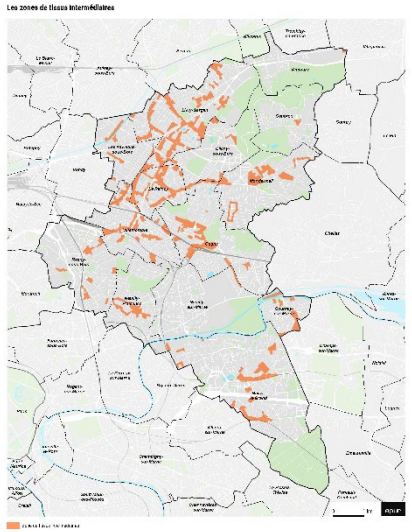
Zones de centres anciens



Zones de centralités urbaines



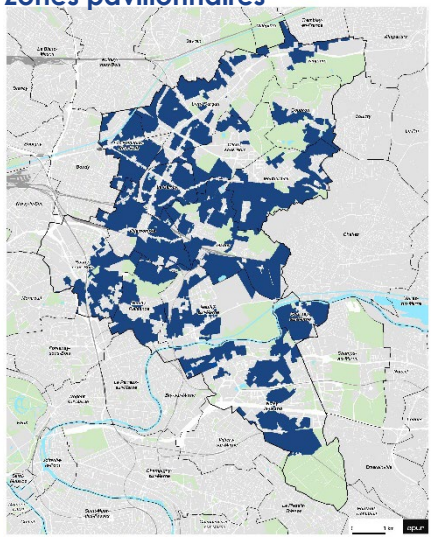
Zones de tissus intermédiaires



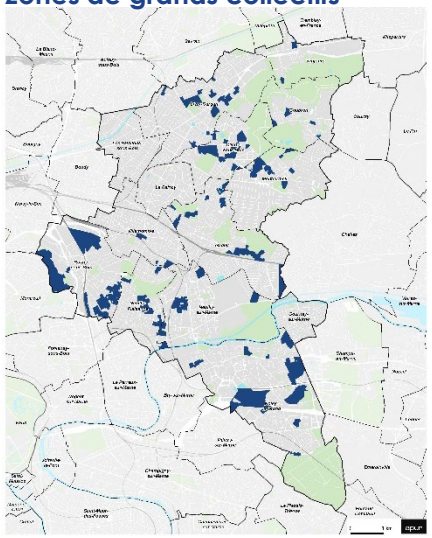
EPT Grand Paris Grand Est
11 boulevard du Mont d'Est 93160 Noisy-le-Grand
T. 01 41 70 39 10

Cartographies pour les ateliers: le plan de zonage, surfaces

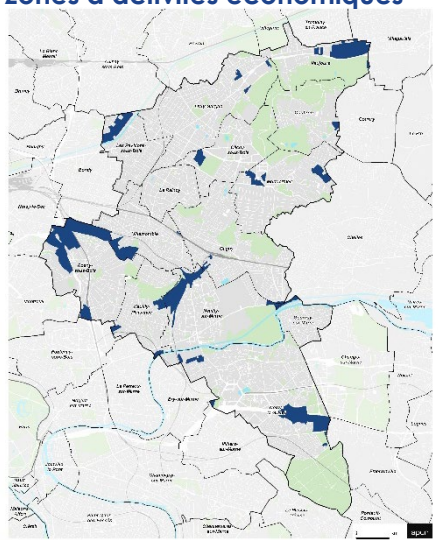
Zones pavillonnaires



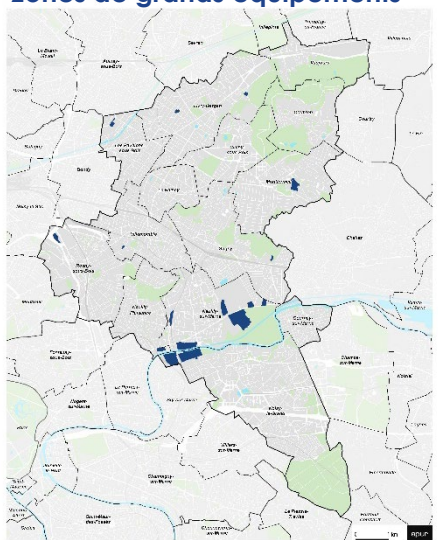
Zones de grands collectifs



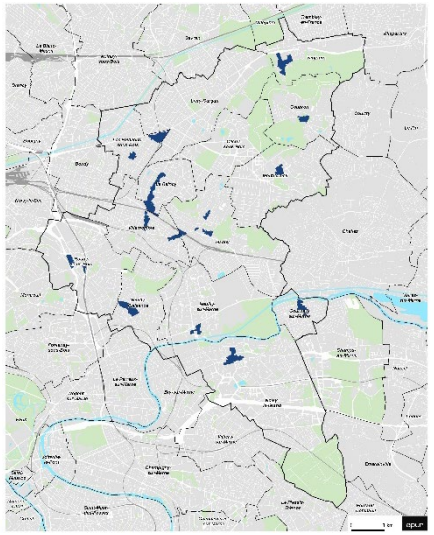
Zones d'activités économiques



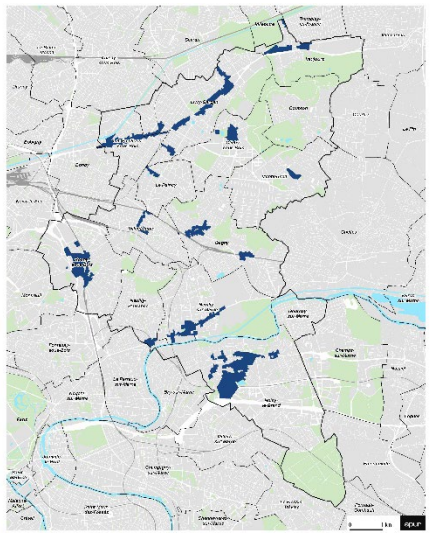
Zones de grands équipements



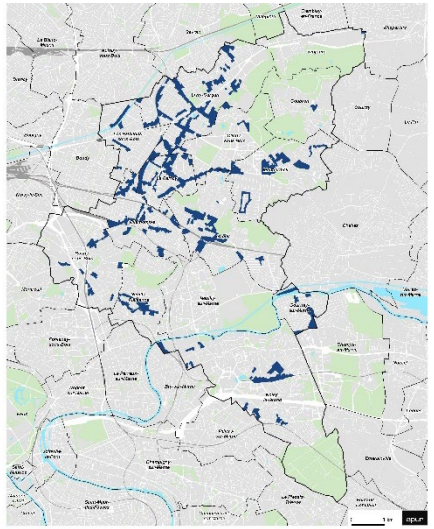
Zones de centres anciens



Zones de centralités urbaines



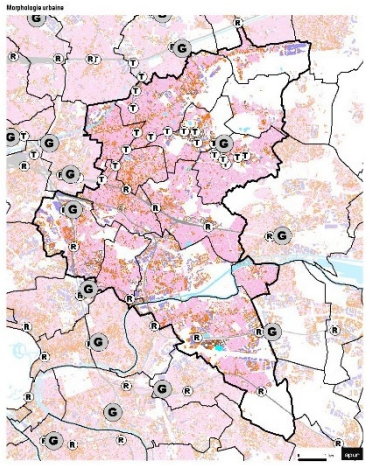
Zones de tissus intermédiaires



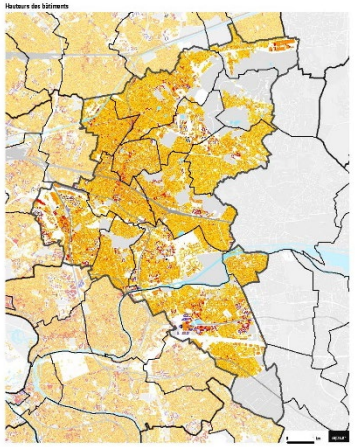
zones	Part des zones par rapport à la surface totale du territoire
Centres anciens	1,71%
Zone de centralités urbaines hors centres anciens	4,84%
Zone de tissus intermédiaires	6,81%
Zone pavillonnaire	39,80%
Zone de grands collectifs	7,27%
Zone de grands équipements	1,27%
Zone d'activités économiques	6,21%

Cartographies pour les ateliers: caractère des tissus urbains

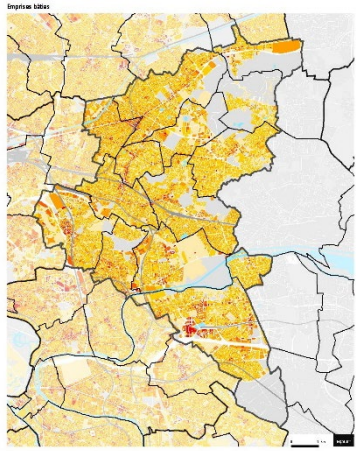
Tissus urbains et transports



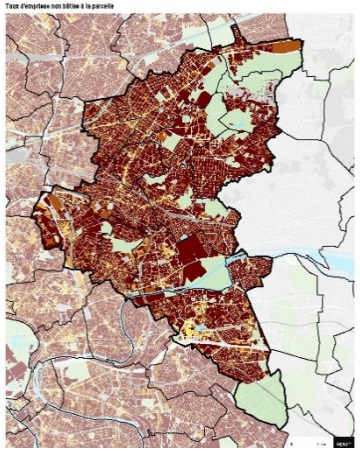
Hauteurs des bâtiments



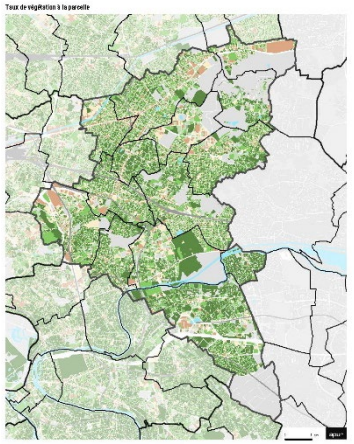
Taux d'emprises bâties



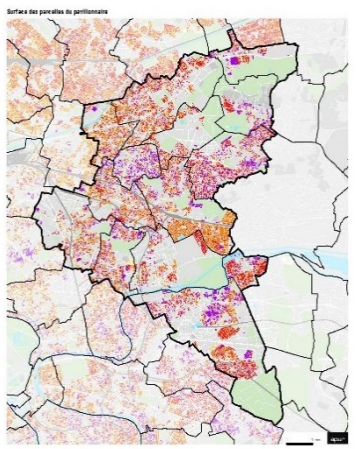
Taux d'emprise non bâtie



Taux de végétation

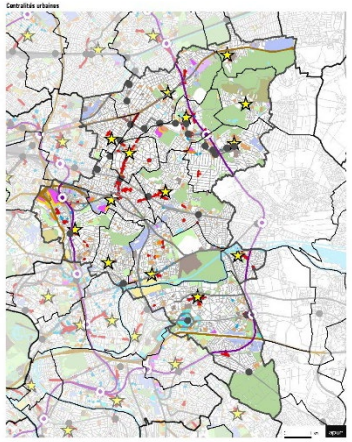


Taille des parcelles des pavillons

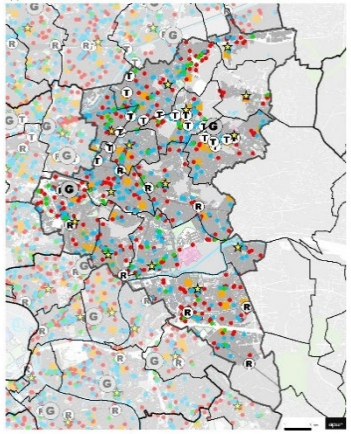


Cartographies pour les ateliers: questions transversales

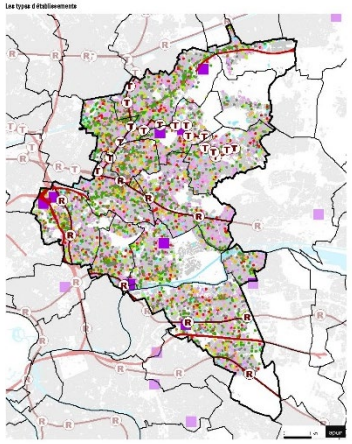
Centralités



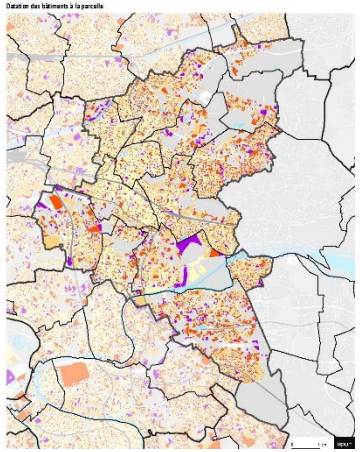
Commerces et équipements



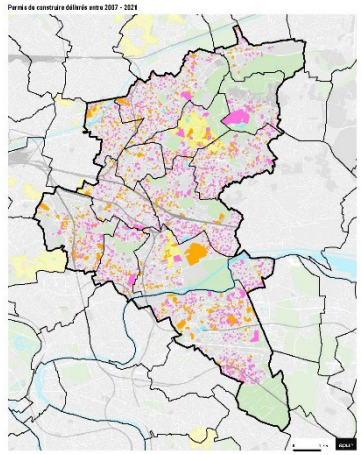
Activités économiques



Datation du bâti



Permis de construire 2007-2017



EPT Grand Paris Grand Est
11 boulevard du Mont d'Est 93160 Noisy-le-Grand
T. 01 41 70 39 10

apur

Liste des zones sur lesquelles ont porté les ateliers

Zones pavillonnaires

Zones de grands collectifs

Zones d'activités économiques

Zones de grands équipements

Zones des centres anciens

Zones des centralités urbaines

Zones de tissus intermédiaires

Zones pavillonnaires - 39,80 %

Caractéristiques des tissus pavillonnaires

- Hauteurs modérées (R+1+C) et faible emprise au sol des constructions
- Forte présence de végétation
- Présence plus ou moins importante de patrimoine bâti remarquable
- Faible performance énergétique du bâti
- Objet de divisions parcellaires et à l'intérieur des pavillons problématiques
- Absence de commerces à proximité
- Ponctuellement, présence d'activités et de services, posant parfois des problèmes de fonctionnement incompatibles avec le caractère résidentiel

Les tissus pavillonnaires présentent des caractéristiques communes qu'il faut préserver et renforcer:

- Tissus urbains composés de maisons entourées de jardins à conserver et protéger
- Implantation des constructions en retrait de l'alignement à conserver
- Présence de la végétation à renforcer et protection des cœurs d'ilots non bâtis et des continuités entre les jardins
- Paysages spécifiques et qualité des vues lointaines à protéger

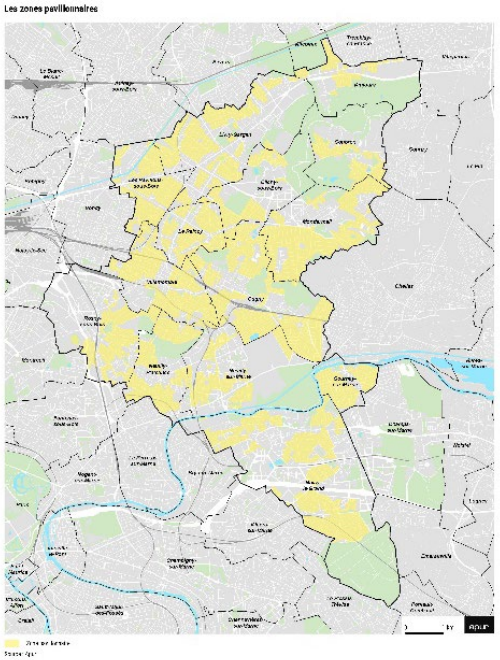
et des fragilités qu'il faut contrer

- Lutter contre les divisions des parcelles et des pavillons
- Concilier les exigences de rénovation énergétique et la protection du patrimoine
- Interroger la présence des activités économiques, en lien avec les nuisances générées

Une zone dédiée aux tissus pavillonnaires est pertinente, des outils sont à activer et à mettre en commun :

- Règles de stationnement
- Coefficient de pleine terre et emprise au sol maximale des constructions
- Implantations en limites séparatives à contraindre
- Prévoir une largeur minimale d'accès
- Instaurer une bande de constructibilité
- Renforcer la protection des cœurs d'ilot et les planter
- Soumettre l'implantation d'activités à des conditions de compatibilité avec le tissu résidentiel (absence de nuisances de tous ordres)

Zones pavillonnaires



© Google Street View

© Google Street View

Zones de grands collectifs - 7,27%

Caractéristiques des tissus de grands collectifs

- Grandes hauteurs, faible emprise au sol
- Importance des espaces libres de construction mais:
- taux de végétation relativement faible
- Importance du stationnement de surface
- Peu d'usages des espaces libres
- Faible performance énergétique des constructions
- Tissu résidentiel monofonctionnel (peu d'activités et d'équipements)
- Difficile dialogue avec les copropriétés privées et les bailleurs
- Rupture d'échelle avec les tissus voisins

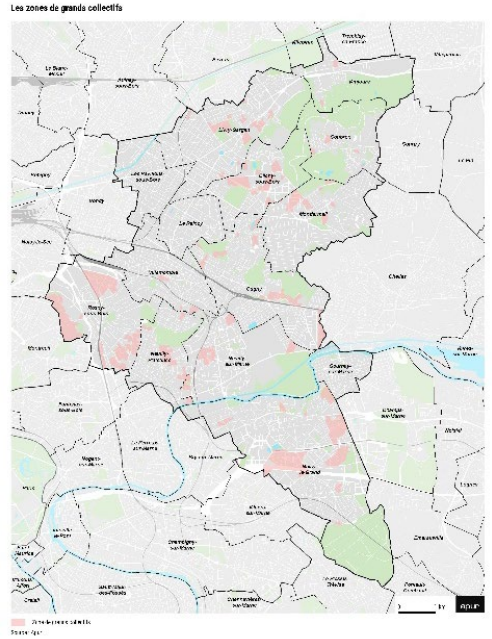
Les grands ensembles présentent des caractéristiques communes qui nécessitent des actions de requalification et de rénovation

- Se réapproprier les espaces libres de construction comme espaces support d'un renforcement de la biodiversité et comme lieux d'accueil d'autres usages (jeux, sport, jardins potagers, etc.) ;
- Ménager la transition avec les tissus pavillonnaires ;
- Faciliter la rénovation énergétique des bâtiments ;
- Renforcer la mixité fonctionnelle (commerces, services équipements), notamment en rez-de-chaussée des immeubles.

Une zone dédiée aux grands ensembles est pertinente, des outils spécifiques à mettre en commun

- Traiter les espaces libres en renforçant les exigences quantitatives et qualitatives de protection de la végétalisation (pleine terre, plantations…) en permettant l'implantation d'aménagements et installations dédiées aux aires de jeux, au sport, etc.
- Inciter/contraindre à l'implantation de commerces, services, équipements en rez-de-chaussée des constructions
- Instaurer des règles de transition (hauteurs) à proximité des tissus pavillonnaires

Zones de grands collectifs



© Google Street View

© Google Street View

Zones d'activités économiques - 6,21%

Caractéristiques des tissus d'activités économiques :

- Des hauteurs de construction peu importantes , une qualité architecturale des constructions variable
- des emprises au sol des constructions moyennes ;
- Des parkings à ciel ouvert et peu de végétation ;
- Les ZAE accueillent toutes sortes d'activités ;
- Les flux logistiques et de déplacements générés par les activités sont importantes et facteurs de nuisance, insertion urbaine difficile avec les tissus résidentiels.
- Des exemples de mutualisation du stationnement entre activités ne générant pas les mêmes besoins
- La raréfaction du foncier incite à une densification des zones d'activités économiques.
- Des activités économiques sont aussi intégrées aux autres types de tissus urbains.
- Les zones de bureaux évoluent vers l'accueil de nouvelles fonctions

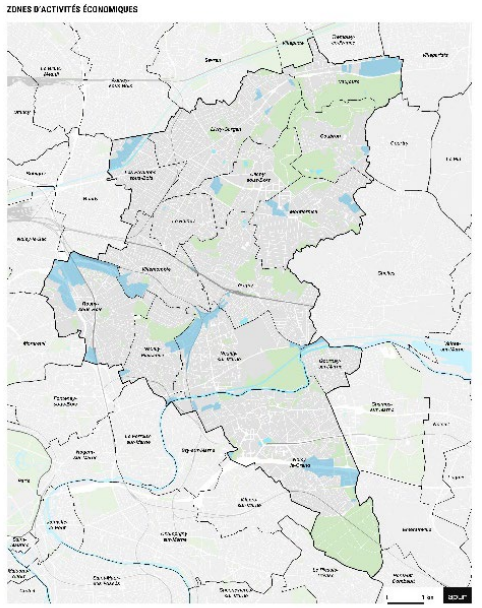
Les tissus économiques sont à préserver, à moderniser

- Préserver les activités économiques et les emplois notamment de la pression économique liée à la mutation en logements
- Renforcer l'attractivité des zones d'activités en veillant à équilibrer et mesurer les contraintes entre préservation de l'emploi et de l'activité, et renforcement de la qualité environnementale et architecturale des constructions. Des choix sont à faire sur leur densité bâtie.
- Accueillir des commerces, des services, des loisirs…
- Gérer l'interface avec les tissus résidentiels ;
- Réfléchir à la place du stationnement et à la desserte en transports en commun ;
- Réfléchir aux fonctions qui pourraient être installées sur les toitures (végétalisation, stationnement)

Une zone dédiée aux activités économiques est pertinente avec des outils spécifiques à activer :

- Protéger leur vocation économique et permettre l'accueil de toutes les entreprises (artisans, industriels, logisticiens…) ;
- Permettre, selon les cas, la diversification des activités autorisées (commerces, services) avec un seuil de surface ;
- Mettre en place des outils de mutualisation des aires de stationnement ;
- Renforcer les exigences de plantation et de qualité des espaces végétalisés ;
- Transition nécessaire avec les tissus résidentiels : végétation, activités économiques générant de faibles nuisances…

Zones d'activités économiques



© Google Street View

© Google Street View

Zones de grands équipements - 1,27%

Grands équipements et intégration urbaine

- **Montfermeil** : L'hôpital intercommunal est en cours de restructuration, avec reconstruction sur un nouveau site situé à proximité d'une zone Natura 2000 et de fortes contraintes en termes de flux.
- Les ateliers Médicis sont un projet moins complexe posant moins de difficultés réglementaires.

- **Villemomble :** La commune prévoit une extension de la déchetterie implantée sur son territoire.

- **Neuilly-sur-Marne** : L'hôpital Ville-Évrard est en cours de restructuration.

- **Noisy-le-Grand** : Il n'y a pas d'enjeu réglementaire sur l'usine des eaux, dont les réserves foncières sont amplement suffisantes pour d'éventuelles extensions.

- **Villemomble :** L'intégration urbaine de la ZI peut se faire en implantant, dans sa continuité, des activités peu impactantes en termes de hauteurs et de nuisances qui joueront un rôle de tampon vis-à-vis des quartiers résidentiels.

La zone de grands équipements est destinée à les protéger, en permettant de les restructurer et de les moderniser.

- La question des grands équipements doit être traitée au cas par cas, site par site, mais nécessite aussi une vison d'ensemble à l'échelle du territoire.
- Des enjeux forts sont attachés à certains sites car des projets de restructuration sont à l'étude alors que d'autres sont stables.

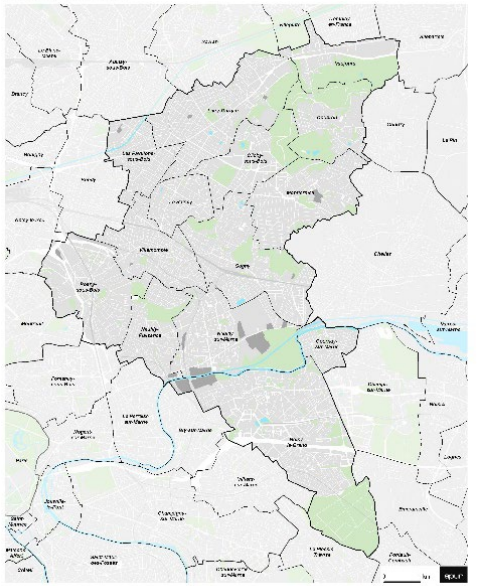
L'intégration urbaine des grands équipements peut se faire par :

- Un travail sur la trame viaire et la qualité de ses aménagements ;
- La constitution de zones tampons par des parcelles végétalisées avec arbres et taillis denses ;
- Une attention portée aux zones voisines pour gérer les transitions et éviter les coupures.

Une zone dédiée aux activités économiques est pertinente avec des outils spécifiques à activer:

- Le règlement devra être facilitateur pour accompagner la restructuration des grands équipements, notamment de l'hôpital intercommunal Le Raincy-Montfermeil ;
- Des zones tampon peuvent être créées ;
- Des fonctions (services, commerces…) destinées aux personnels des grands équipements lorsqu'ils constituent de gros pôles d'emplois peuvent trouver place à leurs abords dans les zones voisines.

Zones de grands équipements



© Google Street View

© ph.Guignard@air-images.net

Zones de centres anciens - 1,71%

Différents types de centres anciens :

- Des secteurs où la notion est particulièrement adaptée compte tenu de la cohérence du tissu urbain et de la volonté de protection patrimoniale *: Rosny-sous-Bois, Noisy-le-Grand, Montfermeil.*

- Des secteurs où la notion est adaptée sur le plan de la morphologie urbaine mais relativisée sur le plan de la centralité et/ou de l'importance patrimoniale : *Gagny, Vaujours, Rosny-sous-Bois (sur la question de la centralité).*

- Des secteurs où la notion de centre ancien n'est pas ou peu perçue comme pertinente *la Basoche aux Pavillons-sous-Bois, le secteur autour de l'avenue du Maréchal Foch à Neuilly Plaisance, les secteurs Chanzy et Libération à Livry-Gargan.*

- Des secteurs où la logique patrimoniale est marquante sans pour autant distinguer nettement la nécessité d'un zonage spécifique : *Chanzy à Pavillons-sous-Bois, Le Raincy/Villemomble.*

- Des secteurs où une logique patrimoniale existe au regard de l'ABF mais reste de faible ampleur : *Neuilly-sur-Marne*

Les tissus urbains des centres anciens présentent des caractéristiques communes :

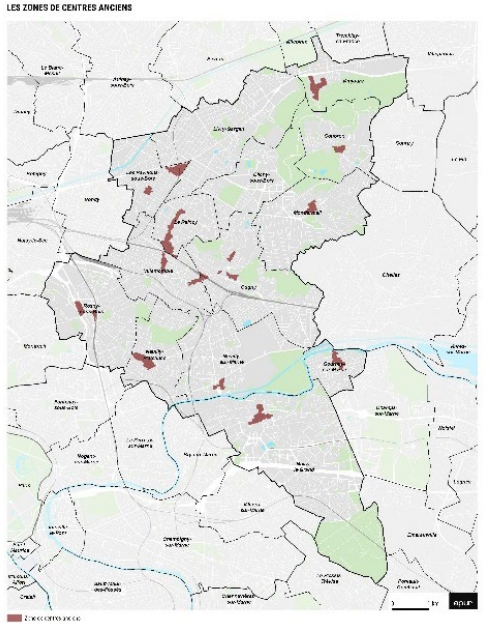
- Tissus urbains semblables, composés majoritairement de maisons de village, de maisons de ville et de petits immeubles mitoyens alignés sur rue ;
- Des rues étroites ;
- Des restes de fermes et de bâtisses agricoles ;
- Des emprises bâties importantes sur des parcelles petites
- La végétation peu présente sur rue ;
- Quelques cas de maisons avec jardins devant ;
- Un bâti ancien à caractère patrimonial.

S'agissant des fonctions, leurs caractères diffèrent :

- Présence de commerces de proximité ou, au contraire, absence totale ;
- Prédominance de l'habitat ou, au contraire, de la mixité des fonctions ;
- Présence d'habitat ancien dégradé.

Une zone dédiée aux centres anciens est pertinente mais pas dans toutes les communes du territoire.

Zones de centres anciens



© Google Street View

© Google Street View

Zones de centralités urbaines - 4,84%

Différents secteurs de centralités urbaines :

- Des centralités composées d'un tissu hétérogène autour de grands axes à forte circulation automobile (exRN3 et ExRN34) : *Neuilly-sur-Marne, Les Pavillons-sous-Bois, Livry Gargan.*
- Des centralités intenses autour des pôles gares : *Neuilly-Plaisance, Noisy-le-Grand, pôle gare Clichy – Montfermeil.*
- Des centralités desservies en transports en commun et en continuité autour des centres anciens : *Rosny-sous-Bois, Montfermeil.*
- Des centralités intercommunales (linéaire commercial continu) : *Villemomble / Le Raincy (et autour d'un pôle gare) , Villemomble-Gagny.*
- Des centralités de période récente concentrant notamment des équipements et commerces : *Clichy-sous-Bois.*
- Des centralités / polarités secondaires : *Montfermeil (Franceville, Coudreaux), Gagny (Le Chénay-Gagny).*

Les tissus urbains des centralités urbaines présentent des caractéristiques communes:

- Constructions hétérogènes mais dans lesquelles se trouvent les immeubles les plus hauts et les plus denses, avec des emprises au sol des constructions importantes
- Edifiées en mitoyenneté et généralement alignées sur rue
- Mixité fonctionnelle et rez-de-chaussée animés, présence de commerces, d'équipements et d'activités.

Une multiplicité de fonctions différentes sont imbriquées ou juxtaposées

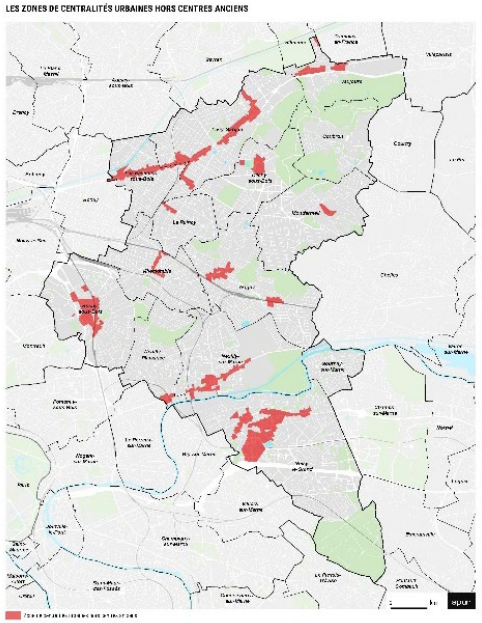
Les questions de densification des constructions et de mixité des fonctions sont primordiales dans la zone de centralités urbaines :

- Les tissus urbains des centralités urbaines sont ceux qui se transforment le plus et se densifient. Des choix sont à faire.
- La question des fonctions est prégnante car, notamment le long des axes structurants, se trouvent une part importante des commerces et des activités économiques.

Zones ciblée pour atteindre les objectifs de production de logements :

- Ces secteurs sont identifiés comme devant concourir à la réalisation des objectifs de production de logements.

Une zone dédiée aux centralités urbaines est pertinente mais il sera sans doute nécessaire d'ajuster le zonage.



© Google Street View

© Google Street View

EPT Grand Paris Grand Est
11 boulevard du Mont d'Est 93160 Noisy-le-Grand
T. 01 41 70 39 10

Zones de tissus intermédiaires - 6,81%

Différents secteurs de tissus intermédiaires :

- Tissus de transition notamment entre tissus denses et tissus pavillonnaires : *Rosny-sous-Bois, Livry-Gargan, Le Raincy, Montfermeil (autour de Franceville et des Coudreaux)*
- Tissu hétérogène autour de grands axes à forte circulation automobile : *Clichy-sous-bois, Le Raincy, Livry- Gargan,*
- Tissus porteurs d'une urbanité intermédiaire : *Montfermeil, Villemomble, Noisy le Grand, Gagny*
- Tissus de développement très contenu/retenu : *Neuilly-Plaisance, Les Pavillons-sous-Bois, Neuilly-sur-Marne*

Les tissus urbains intermédiaires sont les plus hétérogènes,

- Leur caractère varie selon les situations urbaines, ils ont en commun leur forte hybridation (pavillons, entrepôts et ateliers, petits immeubles…)
- Les densité bâties sont très variables d'une parcelle à l'autre et d'une zone à l'autre selon leur histoire
- Les opérations menées dans les tissus intermédiaires manquent parfois de cohérence.

Comme dans les centralités urbaines, les questions de densification et de mixité des fonctions sont posées:

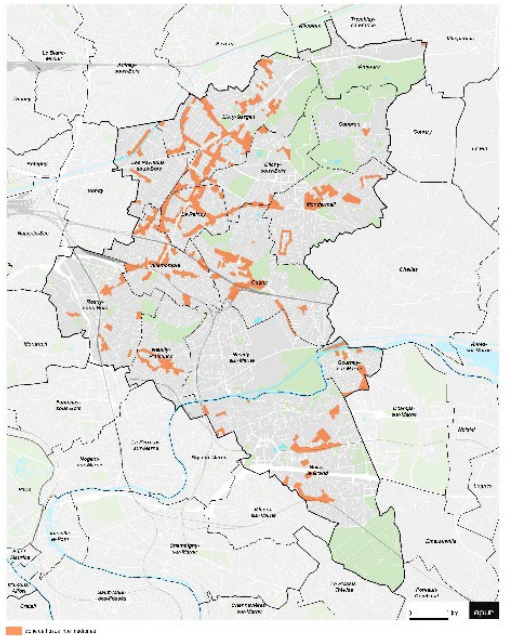
- Les tissus intermédiaires se transforment et se densifient. Certains sont voués à devenir des centralités. Des choix sont à faire pour orienter leur mutation.
- Dans certaines situations urbaines, les tissus intermédiaires offrent l'opportunité de développer des activités économiques et des commerces, au moins ponctuellement.

Une attention devra être portée lors des projets :

- aux formes urbaines et aux paysages ;
- à l'implantation et au caractère des nouvelles constructions pour éviter les ruptures d'échelle avec le tissu pavillonnaire - ne permettre la densification qu'en bordure de voie
- au renforcement des surfaces de pleine terre.

Une zone particulière pour gérer ces secteurs en mutations est pertinente mais il sera sans doute nécessaire d'adapter le zonage .

Zones de tissus intermédiaires



© Google Street View

© Google Street View

questions transversales

La nature

La mixité fonctionnelle

La vie quotidienne – proximité des commerces et services

Le stationnement

Le patrimoine

EPT Grand Paris Grand Est
11 boulevard du Mont d'Est 93160 Noisy-le-Grand
T. 01 41 70 39 10

La nature

CITATIONS DES ATELIERS SUR CE SUJET

Il y a un enjeu de présence de la nature et de gestion des espaces publics en « dédale » issus de la Ville Nouvelle. Noisy-le-Grand

Dans les centralités urbaines , être plus ambitieux sur la question de la végétalisation et notamment de la pleine terre.
Dans *les zones d'activités économique, concernant les plantations, il s'agirait d'imposer la présence d'espèces régionales et d'augmenter les arbres à haute tige de manière à créer des ilots de fraicheur*. – Montfermeil

Dans les quartiers pavillonnaires, augmenter la part de pleine terre : jusqu'à un maximum de 70% bien que sur certains secteurs, cela ne sera pas possible (taille des parcelles restreintes) – conclusion Table 1

Concernant, la place laissée à la pleine terre, il faut préserver au moins 30 à 40% de pleine terre par rapport à la parcelle, en deçà, l'espace ne peut être écologiquement fonctionnel. Gagny

Dans les grands ensembles des réflexions sur la végétalisation des parkings doivent aussi être menées. – Villemomble
Dans les grands collectifs, la replantation est fondamentale. – Gagny

Dans les secteurs d'habitat social, le bâti a fait l'objet de réhabilitations et de rénovations énergétiques mais les espaces libres n'ont pas fait l'objet d'autant d'attention : absence de toitures végétalisées, de plantations et de verdissement des dalles… c'est un peu l'enjeu du territoire, il semble y avoir urgence vis-à-vis du phénomène d'ilots de chaleur urbain. Noisy-le -Grand

Principes pour l'élaboration des outils réglementaires

La présence de la pleine terre, et de la végétation est à amplifier dans les trois zones (centre ancien, centralités, tissu intermédiaire) . Une part de pleine terre doit être réservée dans tous les projets, au moins pour gérer les eaux pluviales à la source, par infiltration.

De manière générale dans les tissus intermédiaires, une attention devra être portée au renforcement des surfaces de pleine terre.

Limiter l'abus des toitures végétalisées qui permet aujourd'hui aux promoteurs de justifier l'augmentation des emprises au sol.

Dans les ensembles collectifs, l'enjeu est de verdir les dalles existantes et de re-végétaliser de manière qualitative les espaces libres en prenant en compte des contraintes d'usages (stationnement notamment), et de mobiliser les toitures.

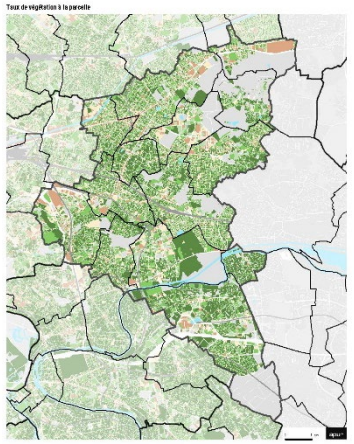
Les espaces publics constituent des espaces où la collectivité devrait engager une réelle action publique pour la végétalisation .

Il faudra être plus contraignant sur la question de la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Un travail spécifique et précis à faire sur:

- la pleine terre et la perméabilité des sols, taux et lieux
- les espaces libres et la proportion d'espaces végétalisés en leur sein
- Les cœurs d'ilot à protéger pour assurer l'inconstructibilité des fonds de parcelle et protéger les continuités écologiques des séries de jardins ;
- Les lieux publics et privés végétalisables …
- La végétalisation des constructions (sont citées , par exemple, les toitures dans les ZAE)

Taux de végétation



La mixité fonctionnelle

CITATIONS DES ATELIERS SUR CE SUJET

Volonté de création d'une dynamique de requalification des centres anciens en lien avec une recherche de mixité de fonctions. – Neuilly Plaisance

Secteur autour de l'ex-RN34, en mutation avec des hauteurs de construction plus importantes et la recherche de mixité fonctionnelle – Neuilly Plaisance

Quelques activités sont insérées dans le tissu pavillonnaire notamment des garages., il serait intéressant que certaines de ces emprises restent à vocation économique. En effet, bien que cela puisse potentiellement engendrer le maintien de certaines nuisances, il apparaît important de maintenir la mixité des tissus.- Vaujours

Deux zones économiques mixtes, présentant à la fois des activités et des espaces résidentiels, peuvent être relevées à Montfermeil. La particularité est effectivement que le logement est accepté pour l'entrepreneur qui y travaille. – Montfermeil

Il faut permettre en rez-de-chaussée l'installation de commerces, de services et des équipements. -Clichy-sous-Bois :

Principes pour l'élaboration des outils réglementaires

La mixité fonctionnelle, où et comment ?

Dans les secteurs monofonctionnels, pavillonnaires, grands ensembles, zones d'activités économiques , la question de l'accueil d'autres fonctions se pose pour la vie urbaine, la réduction des distances habitat/travail. La crise sanitaire a accentué cette nécessité.
Au cas par cas et en choisissant les nouvelles fonctions à implanter et leur place dans ces tissus urbains, une certaine mixité fonctionnelle pourrait y être admise.

C'est essentiellement dans les centres villes, le long des voies structurantes et près des gares que la mixité fonctionnelle existe. Là, elle est à conforter et à amplifier.

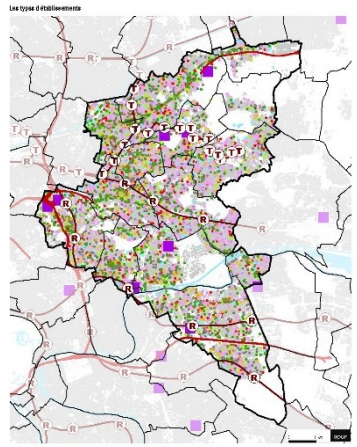
Dans les tissus intermédiaires, une certaine mixité fonctionnelle pourrait être encouragée, au moins ponctuellement, dans des lieux où créer des centralités secondaires (carrefours, lieux de transition entre différents types de tissus urbains…) serait bénéfique à la vie urbaine.

Un travail spécifique et précis à faire sur les destinations

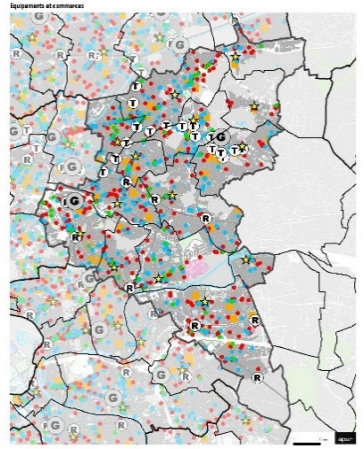
Le travail sur les destinations nécessite :

- de préciser les fonctions souhaitées et de préciser les différences entre commerces / activités, en relation avec la nomenclature du Code de l'urbanisme (commerces, activités, polarités commerciales, etc.) ;
- De préciser les lieux où la mixité fonctionnelle doit être préservée et renforcée ;
- De préciser les lieux où une certaine mixité fonctionnelle peut être introduite et à quelles conditions.

Activités économiques



Commerces et équipements



La vie quotidienne: proximité des commerces et services

CITATIONS DES ATELIERS SUR CE SUJET

La question du commerce (ou non) des centres-anciens pourrait se régler via l'instauration d'un linéaire commercial pour les centres anciens qui sont commerçants. -Montfermeil

S'agissant des commerces, le centre-village de Gagny n'a selon nous pas vocation à accueillir un linéaire important, qui risquerait d'affaiblir la polarité existante dans le cœur de ville. – Gagny

S'agissant de la RN3, nous ne souhaitons pas constituer un front commercial continu, mais plutôt raisonner par pôles. – Livry Gargan

Il s'agirait de créer des ilots dans le pavillonnaire où on ait quelques commerces mais les interdire partout ailleurs, de manière à valoriser aussi les centres-villes.- Noisy le Grand

Les centralités hors centre ancien sont pour nous un enjeu important dans la lutte contre les mobilités contraintes. Les commerces, les services, et également les bureaux doivent y trouver leur place afin de limiter le besoin de mobilité. - Rosny-sous-Bois

Sur le secteur NPNRU, il est souhaité favoriser des cellules commerciales en pied d'immeuble. -Villemomble

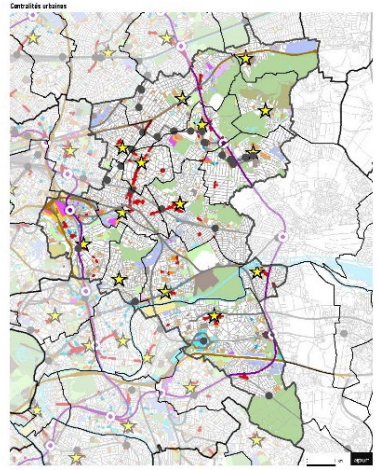
Principes pour l'élaboration des outils réglementaires

- La question des commerces et des services de proximité se pose dans tous les secteurs monofonctionnels : quartiers pavillonnaires, grands ensembles de logement, zones d'activités économiques.
- Centralités urbaines : de manière générale une attention devra être portée sur les questions commerciales et en particulier de continuités des linéaires commerciaux.
- Dans les tissus intermédiaires, identifier la présence commerciale et l'existence de services à la population dans des lieux particuliers
- Dans le pavillonnaire et les grands ensembles : favoriser la création de centralités secondaires dans des situations qui y sont favorables (transition entre tissus urbains, rez-de-chaussée…)
- Centres anciens: protéger lorsqu'ils existent les linéaires commerciaux ou rez-de-chaussée actifs, ne pas vouloir en imposer là où ils n'existent pas.

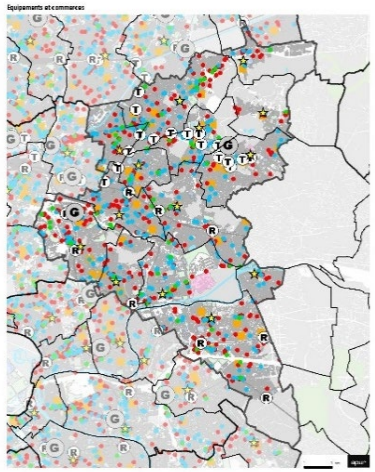
Un travail spécifique et précis à faire sur les linéaires commerciaux et les lieux de la vie locale pour protéger les fonctions qui y contribuent

- Repérer les lieux de la vie locale et les parcours principaux vers les stations de transports en communs pour protéger les fonctions qui concourent à la vie urbaine dans ces lieux ;
- Protéger les continuités commerciales /linéaires commerciaux en les inscrivant dans le PLUi.

Centralités



Commerces et équipements



Le stationnement

CITATIONS DES ATELIERS SUR CE SUJET

Les contraintes du tissu ancien devraient conduire à un assouplissement des règles de stationnement. – Gagny

Le stationnement est une autre préoccupation majeure. Les nouveaux ménages ont un besoin de déplacement en rocade (c'est -à-dire de banlieue à banlieue) qui ne sera vraiment couvert qu'à l'horizon 2030. D'ici là, l'automobile demeure incontournable. Rosny-sous-Bois

Le secteur artisanal et industriel est localisé au nord de la ville. On peut y observer un étalement très important mais certaines activités nécessitent de vastes emprises. Néanmoins, le stationnement pourrait parfois être réfléchi autrement. Des stationnements en toiture par exemple pourraient être réfléchis. Bien que cela nécessite des rampes et structures adaptées, cela pourrait aussi permettre de dégager des espaces de pleine terre. – Pavillons-sous-Bois

Dans les zones d'activités économiques, Pour limiter l'étalement, il peut être recherché la mutualisation des stationnements et la création de parkings silos. – Livry-Gargan

A propos du stationnement, est-ce qu'on veut limiter les règles de nombre de places de stationnement ? - Noisy-le-Grand
Sur cette question, la prise en compte du niveau de desserte de transports en commun est primordiale. - Livry-Gargan

Principes pour l'élaboration des outils réglementaires

Les règles de stationnement sont à revoir en les adaptant aux situations urbaines, en intégrant la proximité des transports en commun existants et futurs .

Son évoqués comme piste de réflexion:

- La mutualisation des espaces de stationnement notamment dans les zones d'activités,
- le stationnement sur toiture alternatif au stationnement au sol, ,
- l'optimisation des usages des aires de stationnement pour y accueillir des sols perméables, des usages temporels autres, de la végétation …
- La réduction des emprises de parking à ciel ouvert pour retrouver de la pleine terre, des sols plantés et perméables.

Un travail spécifique et précis à faire sur les outils de gestion du stationnement :

- Recensement des parkings existants, et possibilité d'évolution de leur usage, de leur dimension, de leur aménagement;
- Réfléchir à des règles spécifiques pour inciter à la mutualisation.

Le patrimoine

CITATIONS DES ATELIERS SUR CE SUJET

Dans le centre ancien, l'objectif sera de maintenir un niveau de protection patrimoniale équivalente aux dispositions actuelles avec une limitation des possibilités de démolir. Rosny-sous-Bois

La ville souhaite augmenter la protection patrimoniale et préserver le centre ancien et notamment sa morphologie en ajustant éventuellement son périmètre à l'ensemble le plus cohérent - Noisy-le-Grand

La ville ne perçoit pas d'intérêt à identifier et protéger un centre ancien cohérent. Les tissus anciens centraux (quartier de Libération et Chanzy), sont souvent dégradés et présentent un intérêt patrimonial faible. Ces ensembles doivent pouvoir muter pour résoudre les désordres notamment en lien avec les copropriétés dégradées et la déqualification de l'offre commerciale. Livry-Gargan

Le centre ancien patrimonial est à conserver. Le patrimoine se retrouve également autour de ce centre ancien (maisons/villas anciennes). Le Raincy

Le patrimoine est présent sur tout le territoire, pas seulement dans les centres anciens, et il peut aussi concerner le bâti moderne. Ce thème serait intéressant à traiter à l'échelle intercommunale. Noisy-le-Grand

Soutien aux démarches de protection patrimoniale au-delà des tissus anciens en tenant compte des objectifs de traitement de l'habitat indigne – Villemomble

Principes pour l'élaboration des outils réglementaires

La question patrimoniale :

La présence d'un patrimoine bâti remarquable est plus ou moins importante dans les centres anciens datant de différentes époques.
La période pré-industrielle a vu émerger des centres-bourgs cohérents (Montfermeil, Noisy-le-Grand, Rosny-sous-Bois, Vaujours) qui ont perduré jusqu'à maintenant.
Les XIXe et XXe siècles ont produit des bâtiments et ensembles patrimoniaux de toutes sortes et pour tous les usages.

La question patrimoniale est donc une question qui concerne tous les tissus urbains car le patrimoine est présent partout.

Un travail spécifique et précis à faire sur le patrimoine bâti et les sites

Le PLUI doit permettre de définir ce qu'est le patrimoine du territoire, de commencer les études pour son inventaire dans tous les types de tissus urbains, et de poser la façon dont il mérite d'être valorisé et protégé.

La protection des paysages et la gestion de leur évolution nécessitent également des études spécifiques afin de définir leurs qualités et parfois leur fragilité afin de mettre en œuvre des outils adaptés à leur caractère dans le PLUI.

© Google Street View

© Google Street View

© Google Street View

© Google Street View