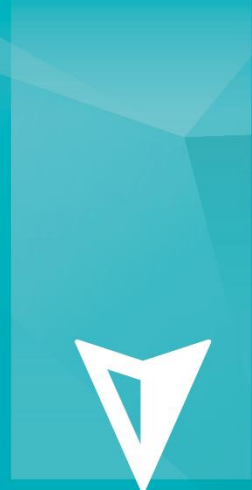


Plan Local d'Urbanisme intercommunal



Pensons l'avenir
du territoire

Réunion publique de
restitution
Lundi 26 juin 2023



Vallée Sud
Grand Paris
valleesud.fr

Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal

Mot d'introduction



Vallée Sud
Grand Paris

valleesud.fr

Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal

1 Déroulé de la réunion publique



Vallée Sud
Grand Paris

valleesud.fr

Déroulé de la réunion publique

- 1. Introduction et déroulé de la réunion publique**
- 2. Retour sur l'avancement du PLUi**
 - Pourquoi Vallée Sud - Grand Paris élabore son PLUi ?
 - Rappel de la démarche PLUi : où en est-on ? quelles sont ses grandes étapes ?
- 3. Retour sur la démarche de concertation**
- 4. Présentation des outils réglementaires**
- 5. Du PADD au règlement : prise en compte des avis et contributions formulés dans le cadre de la concertation**
- 6. Séquence d'échanges**
- 7. Prochaines étapes du PLUi**

Rappel des règles pour des échanges apaisés



**ÉCOUTONS NOUS
ACTIVEMENT**



**NE JUGEONS PAS,
SOYONS
BIENVEILLANTS**



**PARTAGEONS
LA PAROLE**



**POSONS UNE PAROLE
SYNTHÉTIQUE**

Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal

2 **Présentation du PLUi**



Vallée Sud
Grand Paris

valleesud.fr

PLUi : de quoi parle-t-on ?



Rapport de présentation



Projet d'Aménagement
et de Développement
Durables (PADD)

Axe 1 > Vallée Sud - Grand Paris,
un territoire durable, acteur de la
transition écologique

Axe 2 > Vallée Sud - Grand Paris,
un territoire attractif et
accueillant pour vivre étudier et
travailler



Orientations
d'aménagement et
de programmation
(OAP) thématiques
et sectorielles



Règlement écrit



Plan de zonage



Annexes

Les ambitions du PLUi

Quels objectifs pour le PLUi ?



Conforter l'attractivité et le rayonnement du territoire



Améliorer le cadre de vie de tous les habitants et actifs



Amplifier les actions du territoire sur la transition écologique, le renforcement de la trame verte et la préservation de la biodiversité

Le PLUi : où en est-on ? Quelles étapes ?

2020-2021

2021 - 2022

2022-2023

2024

Nous sommes ici



Diagnostic

**Projet d'Aménagement
et de
Développement Durables
(PADD)**

**Règlement et
zonage**

**Validation
puis entrée en
vigueur du PLUi**

..... **Concertation préalable**

**Enquête
publique**

Focus : idées reçues sur le PLUi

« Demain, je devrai me rendre au siège de Vallée Sud - Grand Paris pour déposer ma demande d'autorisation d'urbanisme »

FAUX !

- Elle se **fera comme aujourd'hui, en mairie**, au sein du service urbanisme de votre commune.

« Comme les études ont été menées à l'échelle intercommunale, le règlement sera uniforme pour les onze communes du territoire »

FAUX !

- Le futur règlement du PLUi **ne part pas de zéro** : il s'appuie sur les règlements existants des onze communes du territoire.
- La « plus-value » du PLUi consiste à **mieux prendre en compte les dimensions intercommunales**, par exemple pour des secteurs de projet à cheval sur plusieurs communes ou la meilleure prise en compte de continuités naturelles.

Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal

3 Retour sur les modalités de concertation



Vallée Sud
Grand Paris

valleesud.fr

Des rencontres publiques...

11 ateliers pour affiner le diagnostic et nourrir le PADD

Novembre 2021 > Février 2022



et des réunions publiques pour présenter ce qui est ressorti des ateliers et dans quelle mesure les éléments ont été repris dans le projet de PADD
Mars > Avril 2022

Des rencontres publiques...

Des stands en amont des ateliers en phase de traduction réglementaire

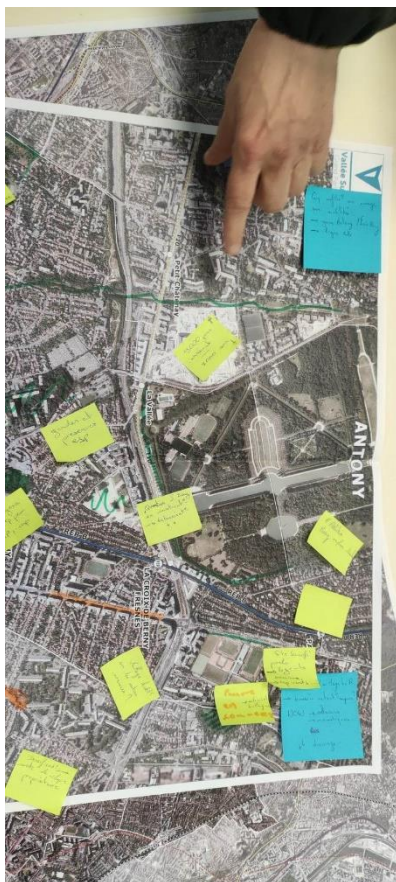
Mars > Avril 2023



Des rencontres publiques...

11 ateliers pour nourrir le règlement et les OAP

Avril > mai 2023



Les autres moyens d'expression possibles :

Des registres de concertation

Au siège de l'EPT et dans les onze mairies du territoire



Une carte participative

Pour recueillir votre perception et vos souhaits pour le territoire sur la page dédiée au PLUi



Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal

4 Présentation des outils réglementaires



Vallée Sud
Grand Paris

valleesud.fr

Les outils règlementaires



**Orientations
d'Aménagement et
de Programmation
(OAP)
thématiques et
sectorielles
(communales et
transcommunales)**



Règlement écrit



Documents graphiques

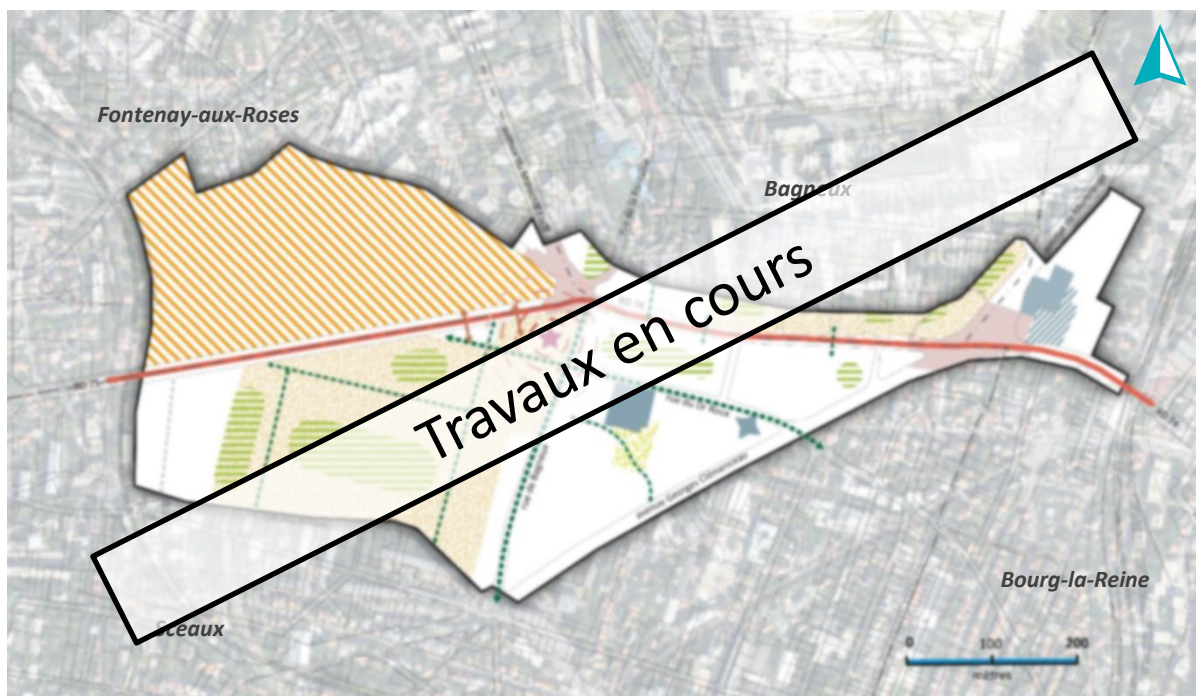
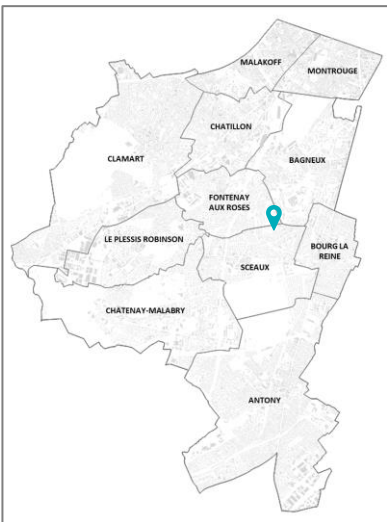
Les OAP sectorielles - Exemple de l'OAP « Les Blagis »



Objectifs :

Montrer la cohérence de ce quartier en limite de quatre villes à travers :

- le projet de renouvellement urbain du quartier des Paradis à Fontenay-aux-Roses,
- les équipements publics,
- la polarité commerciale et son rayonnement,
- le réaménagement du carrefour de l'avenue Jean Perrin, l'avenue de Bourg-la-Reine à Sceaux et l'avenue du Maréchal Foch à Bagneux



Villes concernées :

- Bagneux
- Bourg-la-Reine
- Fontenay-aux-Roses
- Sceaux



LOGEMENTS
ET AMENITES



ÉCONOMIE ET
COMMERCES



MOBILITÉS



ENVIRONNEMENT



L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « **Environnement** » comporte **deux volets** :

- Le volet « **Trames et biodiversité** » vise à renforcer la place de la trame verte et bleue (TVB) et la nature en ville sur le territoire.
- Le volet « **Santé et énergie** » a pour vocation de promouvoir un urbanisme favorable à la santé dans les aménagements futurs et expose les principes de conception énergétique à mettre en œuvre dans les projets.





L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « **Mobilités** » comporte deux volets :

- Le volet « **Mobilités dans l'espace public** » traite des infrastructures de transports en commun et des vélos.
- Le volet « **Stationnement** » présente les actions relatives au stationnement des véhicules motorisés et des vélos.



La structure du règlement



**Le règlement
support incontournable pour
l'instruction des
autorisations d'urbanisme**

3 grandes parties applicables pour chaque zone :

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

En résumé = les constructions et activités autorisées ou interdites

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

En résumé = les règles d'aspects, d'implantation et de formes des constructions et les règles d'espaces verts

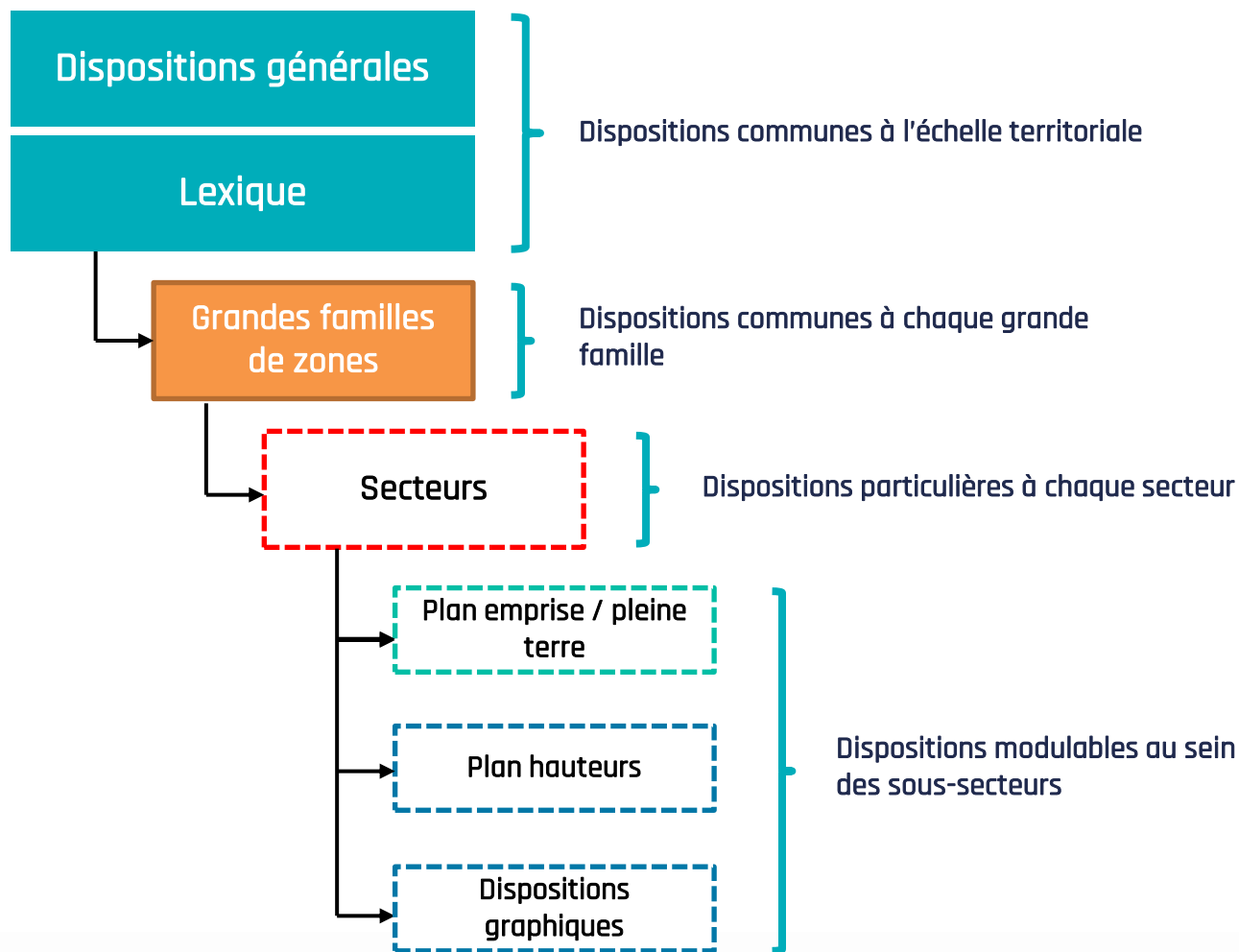
3. Equipements, réseaux

En résumé = les règles d'accès, de voirie et de desserte par les réseaux (eau potable, assainissement, électricité, numérique, etc.)

Les grandes lignes du règlement



→ Permettre une finesse des règles au niveau communal en gardant la cohérence globale :



Documents graphiques



→ Les grandes familles de zones :



U1

Zones pavillonnaires



U2

Zones centrales



U3

Zones mixtes



U4

Grandes résidences



U5

Activités économiques



U6

Equipements



UP

Secteurs de projet



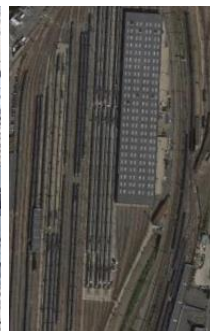
U7

Emprise ferroviaire



N

Zone Naturelle

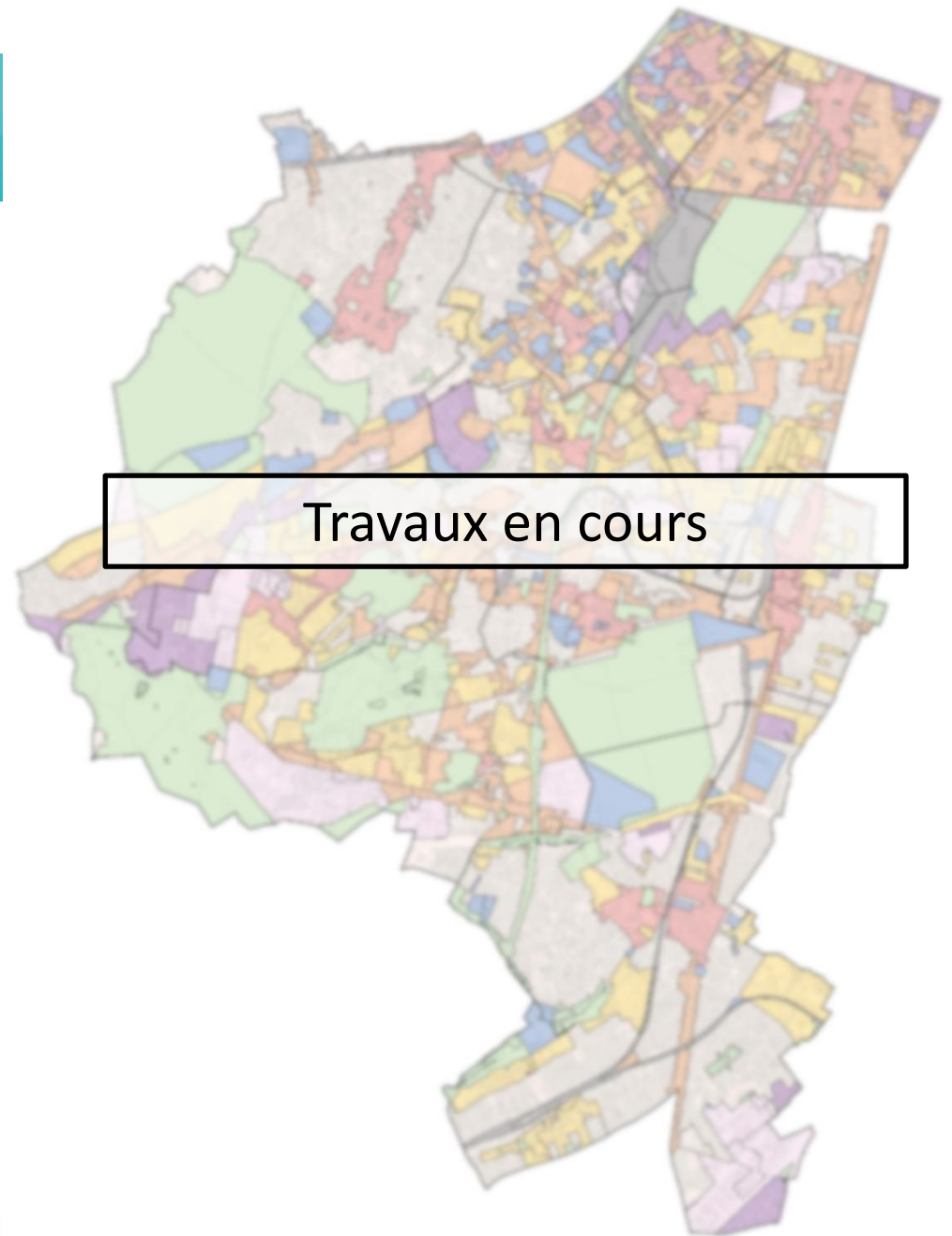


Documents graphiques



ZONAGE

- U1 : Zone pavillonnaire
- U2 : Centralité
- U3 : Tissu urbain mixte
- U4 : Grande résidence
- U5 : Activité économique
- U6 : Équipement
- U7 : Emprise ferroviaire
- UP : Secteur de projet
- N : Zone naturelle



Travaux en cours

Les grandes familles de zones



Les centralités

Regroupent l'ensemble des zones ou secteurs ayant une fonction de cœur de ville et présentant :

- Une **mixité des fonctions** (activités, commerces, habitats, équipements)
- Une **implantation des constructions majoritairement à l'alignement** des voies et emprises publiques
- Une **densité et une emprise au sol importante**, peu d'espaces de pleine terre
- Regroupe les **typologies anciennes et récentes**



Clamart

Les grandes familles de zones



Les zones mixtes

Regroupent l'ensemble des zones ou secteurs présentant une diversité de formes urbaines avec une mixité des fonctions :

- Les secteurs de faubourgs
- Les secteurs denses le long des grandes voies de circulation
- Les secteurs denses limitrophes des secteurs centraux
- Les secteurs de transitions



Les grandes familles de zones



Les grandes résidences d'habitat collectif

Regroupent l'ensemble des zones ou secteurs à vocation dominante d'habitat collectif organisés sous la forme de grandes résidences :

- Les secteurs résidentiels d'habitat collectif comprenant à la fois les grands ensembles des années 70, les cités jardins et les opérations de résidences plus récentes.



Fontenay-aux-Roses

Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal

5

Du PADD au règlement :

**Croisement avec les avis et contributions formulés
dans le cadre de la concertation**



Vallée Sud
Grand Paris

valleesud.fr

Une protection des espaces verts renforcée

Ce qui a été dit en concertation

Dans les nouvelles constructions, il faut veiller à introduire plus de nature, et favoriser les cœurs d'îlot en pleine terre.

Davantage de squares de proximité et de jardins partagés.

Limiter la construction des cœurs d'îlot et préserver les fonds de parcelles.

Les espaces verts doivent être multiples, en développant « les petits parcs ».

Ce que dit le PADD

Promouvoir une nature en ville adaptée, de qualité et favorable à la biodiversité












La traduction réglementaire envisagée


Création de différentes catégories d'espaces paysagers protégés adaptés aux différents espaces :

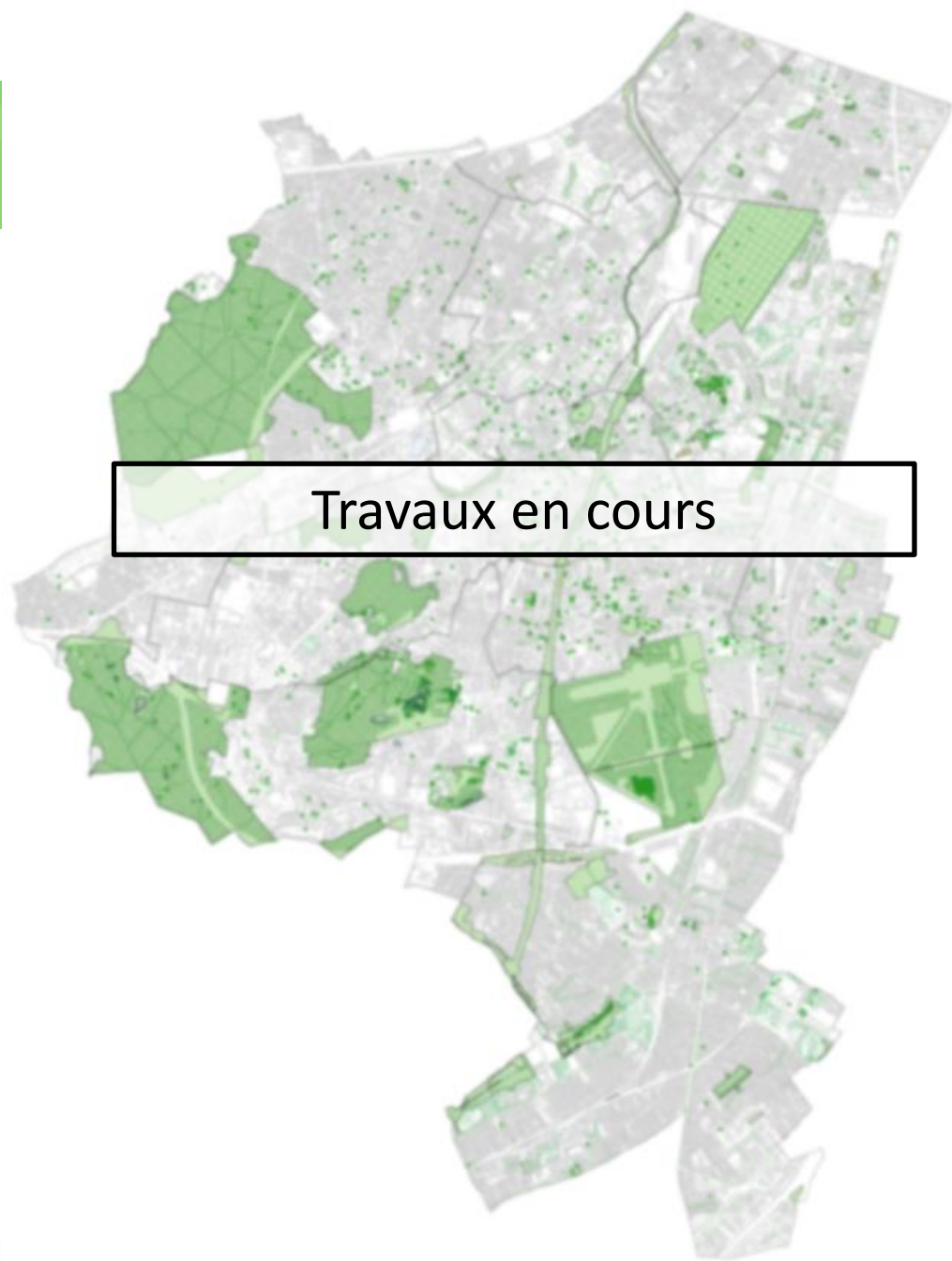
- Les espaces paysagers protégés des cœurs d'îlot ;
- Les espaces paysagers protégés des parcs publics ;
- Les espaces paysagers des grandes résidences ;
- Les espaces cultivés et les jardins partagés.

Une protection des espaces verts renforcée

NATURE EN VILLE (protections paysagères et environnementales)

-  Espace Boisé Classé
-  Espace paysager protégé parc
-  Espace paysager protégé
-  Espace paysager protégé des grandes résidences
-  Espace paysager protégé mare et zones humides
-  Espace paysager protégé cultivé et de jardins partagés
-  * Arbre remarquable à protéger
-  ▲ Zone humide
-  — Alignements d'arbres à protéger
-  — Cours d'eau à ciel ouvert
-  - - - Cours d'eau canalisé

-  N : Zone naturelle



Des liaisons entre les grands espaces verts renforcées

Ce qui a été dit en concertation

La coulée verte est agréable pour tous, elle est à préserver.

Aménager une continuité verte Est-Ouest entre le Parc de Sceaux, la Vallée aux Loups et la Forêt de Verrières.

La coulée verte est très bien avec les enfants et pour aller travailler sur Paris .

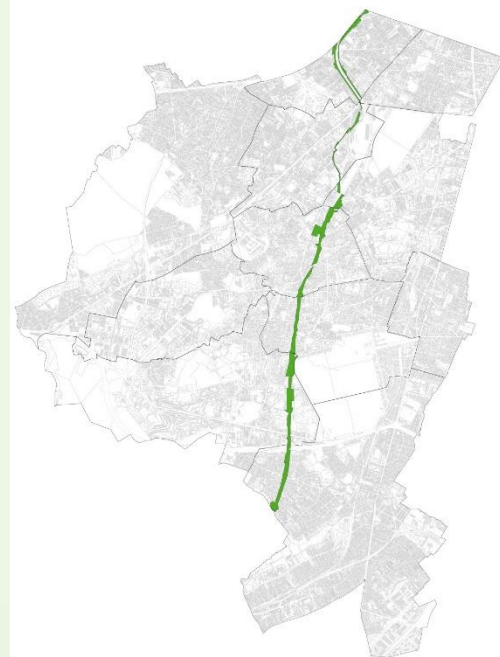
Ce que dit le PADD

Protéger et relier les réservoirs de biodiversité d'intérêt écologique fort

La traduction réglementaire envisagée






Des corridors et trames d'Est en Ouest ont été tracés dans l'OAP Environnement

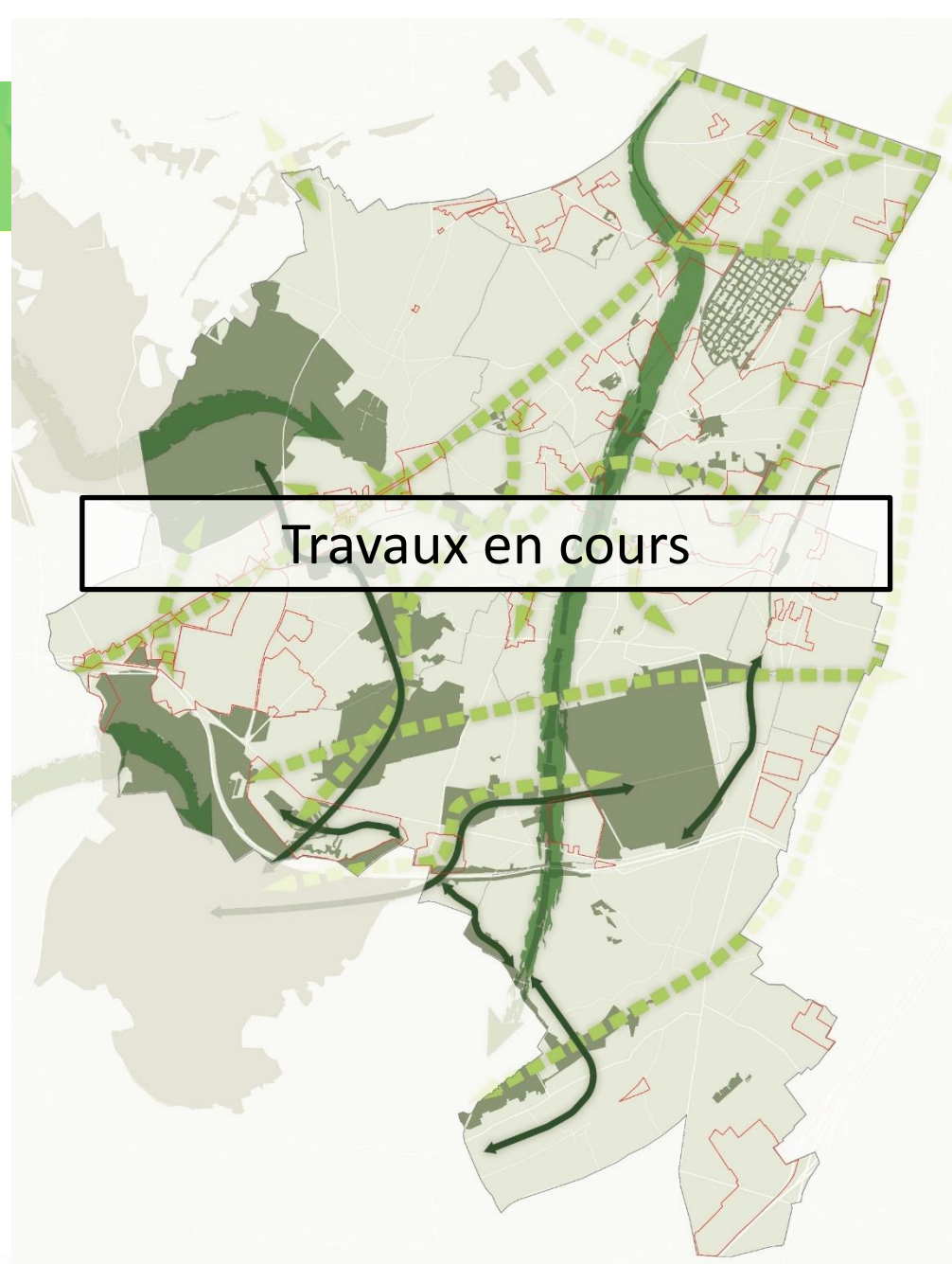
Le long de la coulée verte, création d'une zone N dédiée pour prévoir sa protection de façon cohérente



Des liaisons entre les grands espaces verts renforcées

Légende :

-  Réservoirs et espaces relais de biodiversité
-  Corridors boisés fonctionnels et Coulée Verte à maintenir et préserver
-  Corridors boisés à restaurer et corridors fragmentés des milieux ouverts à créer ou développer
-  Continuités écologiques à développer pour une trame verte fonctionnelle
-  Secteur d'OAP sectorielle



Pleine terre et végétalisation sur l'ensemble du territoire



Ce qui a été dit en concertation

Il faut définir ce qu'est la pleine terre.

L'important est de redonner à la nature la capacité de reconstituer la vie dans les sols.

Il s'agit d'imposer la pleine terre au prorata de la surface de la parcelle et non en lien avec la surface d'espaces libres.

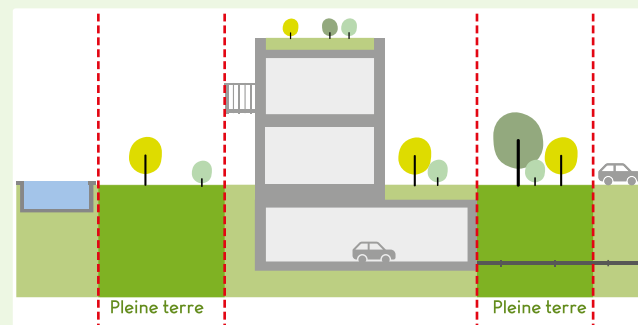
Il est souhaité que chaque surface construite entraîne l'aménagement d'une surface dédiée en espaces verts aménagés.



La traduction réglementaire envisagée

Obligation d'une part d'espace de pleine terre végétalisée selon la zone du PLUi

Définition stricte des espaces de pleine terre végétalisés



Ce que dit le PADD

Préserver la trame brune

Pleine terre et végétalisation sur l'ensemble du territoire



Ce qui a été dit en concertation

Maintenir des clôtures aérées pour permettre le passage de la petite faune.

Végétaliser les clôtures et développer les clôtures perméables.

Concernant les clôtures, il paraît important de retrouver de la nature depuis le trottoir.



Ce que dit le PADD

Promouvoir une nature en ville adaptée, **de qualité** et favorable à la biodiversité

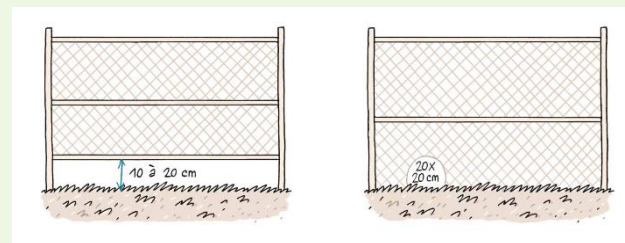


La traduction réglementaire envisagée

Végétalisation des clôtures sur rue et de la marge de recul sur rue



Prévoir le passage de la petite faune dans les clôtures



Protection des arbres

Ce qui a été dit en concertation

Il faudrait imposer au moins un arbre dans chaque parcelle privée.

Il faut préserver les arbres existants car de nouveaux arbres ne permettent pas de véritablement compenser.

Il faudrait plus d'espaces arborés, notamment dans les centralités.

Il faut proposer un classement des arbres remarquables



Les traductions réglementaires envisagées

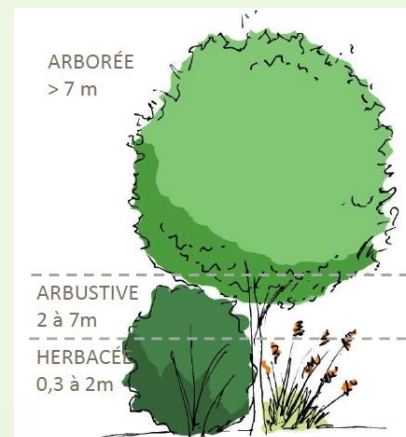
Mise en place de fiches « arbres remarquables » et « arbres remarqués »

Protection de l'espace autour des arbres

Obligation de plantation selon la taille des terrains et de l'arbre : arbres à grand développement, moyen développement et arbustes

OAP environnement : détail des espèces, guide sur la façon de planter

Différentes strates de végétation



Ce que dit le PADD

Promouvoir une nature en ville adaptée, **de qualité** et favorable à la biodiversité

Protection des arbres

Exemple de fiches pour les arbres remarquables

Ajouter une fiche => **Arbre remarquable n° 92046 -**
Ajouté à l'inventaire le : 21/02/2023

Localisation

Plan de situation

Domaine privé Domaine public

Visible depuis le domaine public :
oui non

Adresse : **Place du 14 juillet, 92240, Malakoff**

Précisions sur l'emplacement :
Paro/Square

Caractéristiques de l'arbre

Essence : **Peuplier euraméricain
Populus x canadensis Moench.**

Etat sanitaire : **sain**

L'arbre est-il :
 isolé
 dans un groupe d'arbres
 dans un alignement
 dans une haie

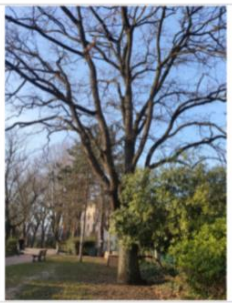
Caractéristiques du sol :
sol enherbé

Critères remarquables de l'arbre

Rareté :
 Age :
 Forme/esthétique :
 Dimensions :
Hauteur estimée : 30m
Circonférence à 1m30 : 3m
Envergure du houppier : 16m

Histoires/légendes :
Arbre planté en 1945

Photographie



Localisation

Caractéristiques
et critères
remarquables

Photos

Exemple de fiches pour les arbres remarquables

Ajouter une autre fiche => **Arbre remarquable n° 92046 - 7**
Ajouté à l'inventaire le : 22/02/2023

Localisation

Plan de situation

Domaine privé Domaine public

Visible depuis la rue :
oui non

Adresse : **Parc Léon Saignac 92240 Malakoff**

Précisions sur l'emplacement :
Paro/Square

Caractéristiques de l'arbre


Essence : **Sophora du Japon dot
Sophora japonica 'dot eana'**

L'arbre est-il :
 isolé
 dans un groupe d'arbres
 dans un alignement
 dans une haie

Intérêt(s) de l'arbre

Participation à l'ambiance du lieu
 Participation à la réduction d'un îlot de chaleur urbain
 Arbre en devenir
 Autres : port esthétique, essence rare

Photographie(s) de l'arbre et de son contexte



Localisation

Caractéristiques
et intérêts

Photos

Promouvoir les mobilités durables



Ce qui a été dit en concertation

Sont demandés des aménagements vélo (parkings sécurisés) et des voies cyclables dédiées et « faire en sorte que les voitures ne stationnent pas dessus »

Le caractère perméable des revêtements de stationnement est jugé nécessaire et obligatoire.



Ce que dit le PADD

Encourager la pratique des mobilités douces, dans le respect des objectifs du PCAET et promouvoir les mobilités actives



Les traductions réglementaires envisagées

OAP mobilités : retranscription des principes du Schéma Directeur Cyclable du Territoire

OAP mobilités : guide pour aménager les locaux vélos

Végétalisation des places de stationnement

Traduction des obligations du code de la construction et de l'habitation (surface de stationnement minimale de 1,5 m², 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales)

Promouvoir les mobilités durables

Aménagements cyclables existants et à réaliser



Protéger les secteurs pavillonnaires



Ce qui a été dit en concertation

Protéger les zones pavillonnaires.

Définir sur le plan de zonage une bande de construction limitée le long de la zone pavillonnaire.

Travailler les transitions urbaines de manière fine, notamment en privilégiant les retraits fortement végétalisés (arbres, pleine terre).

Ne pas dépasser le petit collectif dans les zones pavillonnaires.



Les traductions réglementaires envisagées

Maintien ou baisse des hauteurs

Marges de recul végétalisées

Taux de pleine terre important et emprise au sol limitée

Mise en place de règles limitant la construction de collectifs

Instauration de règles de transition entre les zones pavillonnaires et les zones les plus denses



Ce que dit le PADD

Préserver les secteurs pavillonnaires identifiés pour leur rôle dans la trame verte et brune et participant par leur organisation spatiale au cadre de vie de qualité

Permettre une évolution du logement dans les quartiers pavillonnaires, respectueuse de la forme urbaine existante et des cœurs d'îlot

La protection des commerces et de l'artisanat

Ce qui a été dit en concertation

Développer la restauration avec des terrasses.

Plus de petits commerces de bouche.

Les Dark-kitchens et darkstores sont à proscrire.

Il faut éviter que les locaux économiques ne soient transformés en logements.

Ce que dit le PADD

Conforter l'armature commerciale et les polarités commerciales existantes

Mieux maîtriser les typologies des commerces qui s'implantent sur le territoire



Les traductions réglementaires envisagées

Création de différents linéaires qui répondent aux besoins des habitants :

- Linéaire de RDC Actif qui permet l'animation d'une rue (*interdiction du logement*)
- Linéaire de RDC Commercial et artisanal pour renforcer les polarités commerciales et favoriser l'artisanat
- Linéaire de RDC Restauration qui permet de conserver l'animation d'une place par exemple
- Linéaire de RDC logistique qui permet de limiter les darkstores et les dark-kitchens

Mieux vivre dans son logement



Ce qui a été dit en concertation

Pour les Isolations Thermiques par l'Extérieur (ITE), autoriser une emprise au sol plus importante (+ 50 cm).

Les revêtements en toiture doivent être clairs.

Favoriser les matériaux biosourcés et renouvelables dans la construction.

Développer les zones de fraîcheur pour lutter contre les îlots de chaleur urbains et adapter la ville aux prochaines canicules.



Ce que dit le PADD

Œuvrer pour un territoire résilient face au changement climatique, limiter les risques et nuisances



Les traductions réglementaires envisagées

Matériaux ne réfléchissant pas la lumière (à faible albédo) interdits pour les toits-terrasses et utilisation des matériaux réfléchissants la lumière recommandés

En cas d'isolation thermique par l'extérieur, dérogation sur l'emprise au sol et la hauteur des constructions

L'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés doit être privilégiée

Plantation d'arbres obligatoire et valorisation de la pleine terre

Protection du patrimoine



Ce qui a été dit en concertation

Porter une attention forte quant à la préservation du patrimoine architectural et paysager.

Protection des belles et anciennes maisons, qui font l'ADN de la ville.

Protéger « l'esprit village »



Ce que dit le PADD

Renforcer la protection des patrimoines, fondement d'un cadre de vie de bonne qualité pour tous



Les traductions réglementaires envisagées

Différentes protections adaptées pour chaque type de patrimoine (maisons, bâtiments, murs, sentes...) en instaurant de 3 niveaux de protections :

- Protection forte
- Protection renforcée
- Repérage



Malakoff



Bagneux



Fontenay-aux-Roses



Malakoff

Protection du patrimoine

L'exemple de l'OAP transcommunale patrimoniale du lotissement des Castors

Objectifs :

Encadrer les évolutions possibles pour respecter l'unité d'ensemble du lotissement patrimonial et sa composition urbaine, son identité architecturale et paysagère

Le quartier des Castors correspond à un ensemble de petits pavillons construits après-guerre, autour de la rue de Châteaufort à Bourg-la-Reine et Antony. Ils ont été construits à l'initiative d'employés de la Compagnie des Compteurs de Montrouge, réunis sous le nom des Castors de la Rivière. En 1955, les Castors acquièrent le terrain de « la Prairie de l'Évêque » et se lancent dans la construction de leurs futurs habitats. Deux architectes, Messieurs Prieur et Poëty, sont missionnés pour élaborer le projet.

On dénombre 21 maisons jumelles à Bourg-la-Reine et 15 à Antony, aux façades sobres et identiques, implantées de manière particulière autour d'une rue et selon un parcellaire atypique.



Sommaire de l'OAP :



- Principes d'organisation urbaine
 - La démolition des constructions existante est interdite, sauf en cas de péril.
 - Les surélévations sont admises dans la limite d'1 mètre hauteur maximum par rapport à la maison d'origine et d'une hauteur globale de la construction de R+1+C maximum.



Le respect de l'identité architecturale - Toitures

- Toitures conservées et restaurées ou restituées à l'identique
- Ajout de panneaux solaire en toiture autorisé sous conditions : à placer en partie basse de la toiture, en favorisant les formes s'intégrant à la toiture, dans les même teintes que la toiture. Le noir est proscrié.



Le respect de l'identité architecturale - Toitures

- Toitures conservées et restaurées ou restituées à l'identique
- Ajout de panneaux solaire en toiture autorisé sous conditions : à placer en partie basse de la toiture, en favorisant les formes s'intégrant à la toiture, dans les même teintes que la toiture. Le noir est proscrié.

Le respect de l'identité architecturale - Façades

- L'enduit principal sur les façades devra être choisi parmi la RAL ci-dessous :



Les éléments de décoration tels que les bandeaux et encadrements des baies devront être conservés et restaurés à l'identique. Aucune autre couleur que le blanc pur ne sera acceptée pour ces éléments.

Principes d'organisation urbaine

Le lotissement des Castors est caractérisé par sa trame organisée autour de la rue de Châteaufort et de l'avenue des Cottages à Antony et Bourg-la-Reine. L'ensemble des constructions donne sur l'une des ces deux voies. Le découpage parcellaire est régulier pour les terrains constituant la périphérie du lotissement, malgré des tailles de parcelles variées, notamment pour les parcelles d'angle. Le parcellaire est plus aléatoire entre les deux parties centrales. Chacune des constructions est subdivisée en deux logements, formant ainsi des maisons « jumelles ».

Enfin, le lotissement des Castors de la Bièvre est identifiable par la place accordée aux espaces verts, qui lui confère une qualité de vie et une intimité qu'il convient de préserver.



Travaux en cours

Les règles et recommandations accompagnées de schéma pour une meilleure compréhension

Descriptions des caractéristiques remarquables des éléments protégés et photographies d'illustrations

Délimitation du secteur de l'OAP et introduction des enjeux et des caractéristiques du quartier

Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal

6 Séquence d'échanges



Vallée Sud
Grand Paris

valleesud.fr

Rappel des règles pour des échanges apaisés



**ÉCOUTONS NOUS
ACTIVEMENT**



**NE JUGEONS PAS,
SOYONS
BIENVEILLANTS**



**PARTAGEONS
LA PAROLE**



**POSONS UNE PAROLE
SYNTHÉTIQUE**

Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal

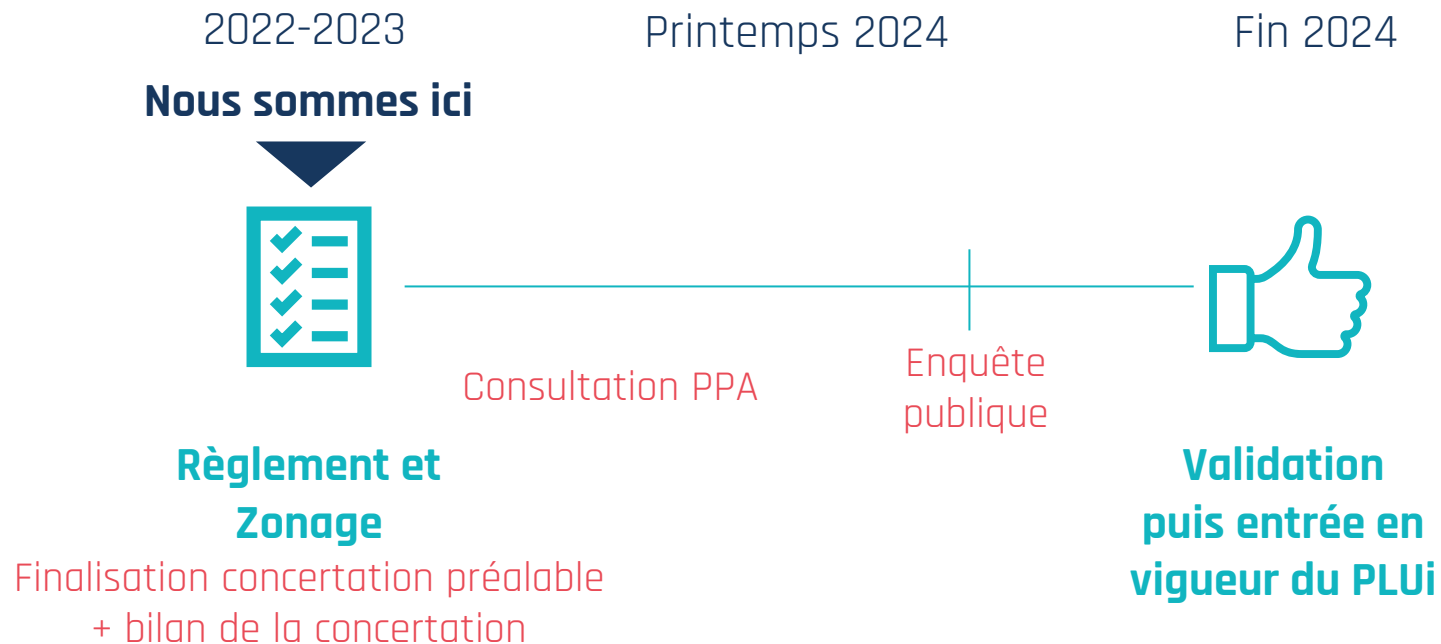
7 Prochaines étapes du PLUi



Vallée Sud
Grand Paris

valleesud.fr

Prochaines étapes du PLUi



Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal

**MERCI POUR VOTRE ATTENTION
ET PARTICIPATION**



Vallée Sud
Grand Paris

valleesud.fr