

SYNTHÈSE DES ATELIERS DU TERRITOIRE 2018-2019



DIRECTION DE L'URBANISME

Document réalisé en partenariat
avec l'Apur et le CAUE 94

apur



Conseil
d'architecture
d'urbanisme &
de l'environnement

VAL DE MARNE

SOMMAIRE

2

5 ■ ATELIER N°1 – 26 JUIN 2018
**ENVIRONNEMENT – NATURE –
BIODIVERSITÉ – RISQUES ET NUISANCES**

13 ■ ATELIER N°2 – 2 OCTOBRE 2018
PATRIMOINE ET PAYSAGE

19 ■ ATELIER N°3 – 18 DÉCEMBRE 2018
ÉCONOMIE

25 ■ ATELIER N°4 – 19 FÉVRIER 2019
ORGANISATION URBAINE

33 ■ ATELIER N°5 – 16 AVRIL 2019
LOGEMENT ET HABITAT

INTRODUCTION

En mars 2018, le bureau du territoire prenait la décision d'engager une démarche collaborative avec les communes membres du territoire au travers d'ateliers thématiques sur l'urbanisme.

Cinq ateliers ont été organisés par le territoire, sur les thèmes suivants :

- 1 Environnement – nature – biodiversité – risques et nuisances**
- 2 Patrimoine et paysage**
- 3 Économie : centralités dans le territoire, commerces, zones d'activités économiques (ZAE), mixité fonctionnelle**
- 4 Organisation urbaine : tissus urbains, quartiers de gare, déplacements**
- 5 Logement et habitat**

Ces ateliers avaient pour objectif de disposer d'une connaissance du territoire afin d'assurer la prise en compte par la Métropole du Grand Paris et les autres collectivités compétentes en matière d'urbanisme de la vision des élus.

C'était aussi l'occasion de dégager une vision partagée de l'urbanisme et de l'aménagement, démarche préalable à l'élaboration d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Ces temps d'échange entre services ont permis de prendre conscience de nos points communs, nos atouts et nos faiblesses. Ils ont également permis à chaque collectivité de s'exprimer sur le rôle du territoire au regard des enjeux majeurs en complément de la mise en réseau des 13 communes.

L'échelle territoriale est clairement identifiée comme une occasion de favoriser la coopération entre services et d'améliorer la transversalité. Les services ont exprimé une volonté collective de travailler ensemble pour conforter leurs démarches dans les années à venir.

Le territoire a souhaité être accompagné, pour conduire les 5 ateliers prévus, par le groupement constitué par l'Apur et le CAUE 94 pour leur connaissance du territoire et leur expérience dans la conduite de projets similaires.

RAPPEL DE LA MÉTHODE

Le territoire s'est appuyé sur les services des communes membres du territoire. Un référent projet par commune a eu en charge d'inviter les personnes participantes.

En préalable au débat, un document support a été envoyé une semaine avant chacun des ateliers contenant :

- Une compilation des études existantes en rapport avec le thème abordé ;
- Une comparaison des PLU communaux ;
- La présentation des enjeux et problématiques du thème abordé.

L'atelier d'échanges s'est déroulé avec :

- Des questions comme support ;
- Une restitution « en live » en fin d'atelier ;
- Un compte rendu résumant les débats.

ENVIRONNEMENT – NATURE – BIODIVERSITÉ – RISQUES ET NUISANCES

ATELIER N°1 – 26 JUIN 2018

PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

6

A. Un territoire façonné par l'eau, inscrit dans une trame verte et bleue de grande échelle

Le territoire Paris Est Marne&Bois se situe dans le périmètre du bassin-versant de la Marne, qui s'étend sur 270 km². Aux portes de Paris, la Marne constitue un lien fort et identitaire pour les communes qu'elle traverse. Outre sa dimension urbaine, le relief donne à voir les paysages de l'eau tandis que des traces invisibles en ravivent la mémoire, comme celle de ses affluents, anciens rus – ru de la Lande et ru de Fontenay – aujourd'hui masqués par l'urbanisation.

Le territoire s'inscrit dans un paysage naturel de grande échelle et dans un paysage urbain

qualifié par une constellation de jardins, en bord de rue et en cœur d'îlot, la continuité des berges, de grands parcs et par les espaces ouverts de l'ex-Voie de Desserte Orientale (inscrits au schéma régional de cohérence écologique). Dans sa partie ouest, le territoire est bordé par le Bois de Vincennes sur un linéaire de plus de 13 km. Dans sa partie est, il est proche de l'arc boisé métropolitain situé sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir.

HAUTEURS DE LA VÉGÉTATION DANS LE DOMAINE PUBLIC ET LES ESPACES PRIVÉS

Espaces privés

Hauteurs de la végétation **hors** des voies publiques, des infrastructures de transport, des terrains de sport, des cimetières, des jardins publics, des espaces de loisirs de plein air publics

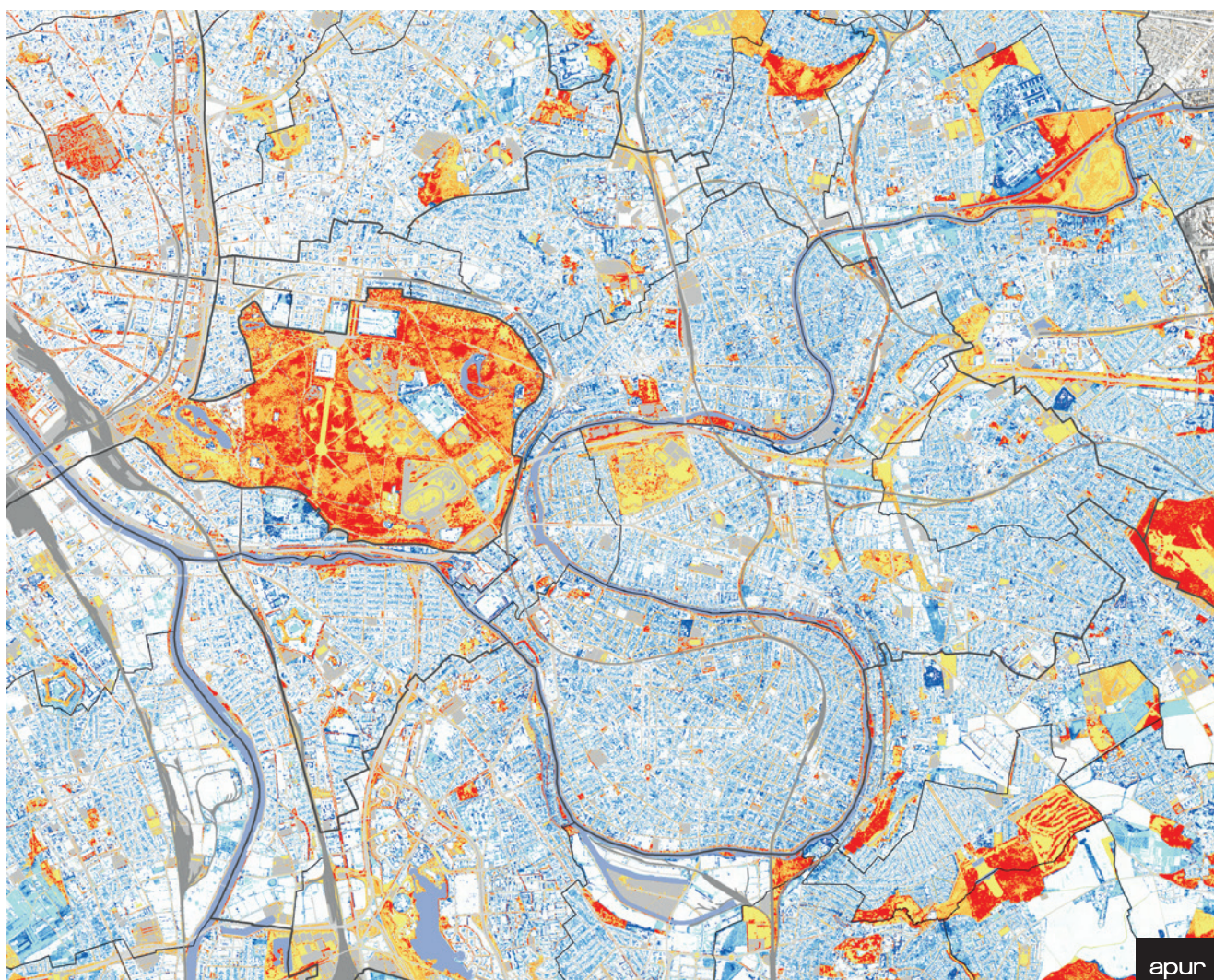


Espaces publics

Hauteurs de la végétation **dans** les voies publiques, les infrastructures de transport, les terrains de sport, les cimetières, les jardins publics, les espaces de loisirs de plein air publics



Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE - MNT - 2015 © Aérodata



B. Un territoire vulnérable, exposé aux risques majeurs et aux effets d'îlots de chaleur urbains

Ce territoire, soumis depuis longtemps à une forte pression foncière et à une forte densité démographique, s'est considérablement anthropisé avec le développement urbain. Il est aujourd'hui urbanisé à 95 % (1110 hectares sont imperméabilisés à plus de 50 %, soit environ 20 % de la surface totale). Ce phénomène d'anthropisation rend le territoire plus vulnérable et accroît les risques sur les biens et les personnes. Il a notamment pour conséquences d'accroître :

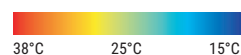
- **Les risques d'inondations :** 10 communes – zones d'habitations et d'activités économiques – sont concernées par les risques

d'inondation, débordement et ruissellement ou remontée de nappes.

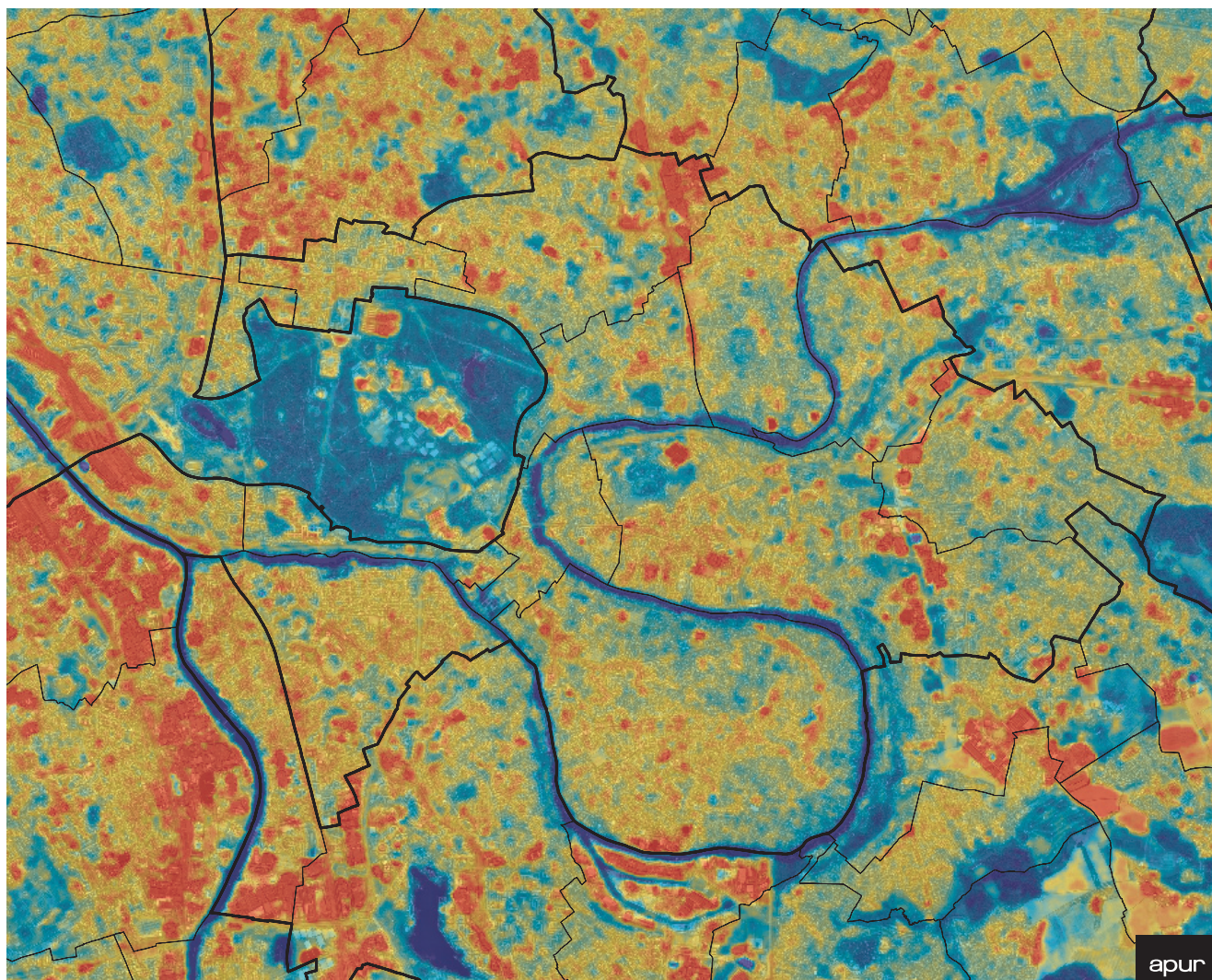
- **Les effets d'îlot de chaleur urbain (ICU) :** le mode d'occupation des sols, le choix des matériaux (sols et bâtiments) et la morphologie de la ville sont les trois facteurs qui contribuent à la formation des ICU. Toutes les communes présentent localement des ICU à des degrés différents. Si les pics de canicule sont liés au dérèglement climatique, l'impact de ces épisodes sur les personnes est accentué par ces effets.

THERMOGRAPHIE D'ÉTÉ – 20 août 2010

Températures au sol



Sources : Apur – Image LANDSAT - 2010

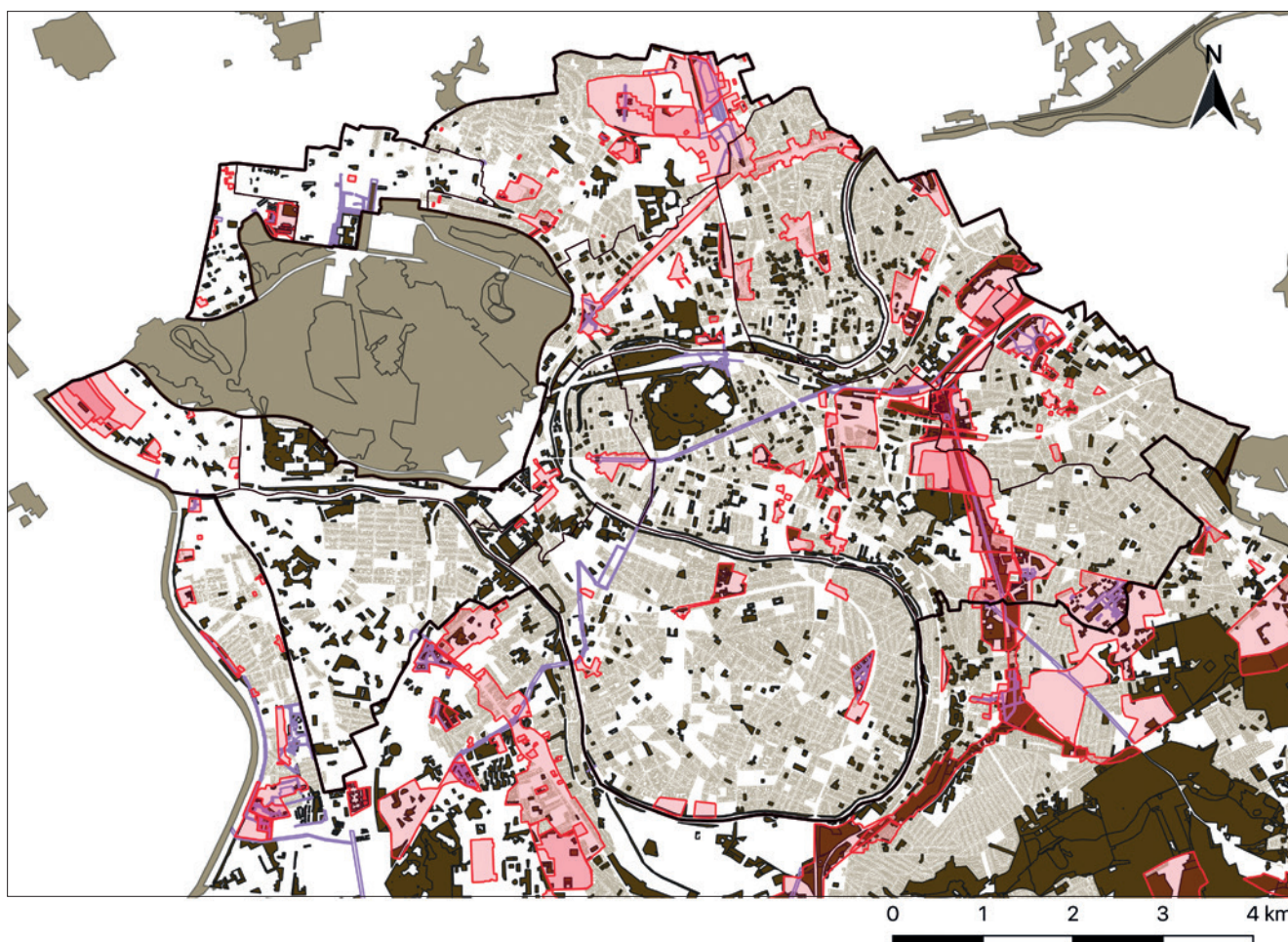
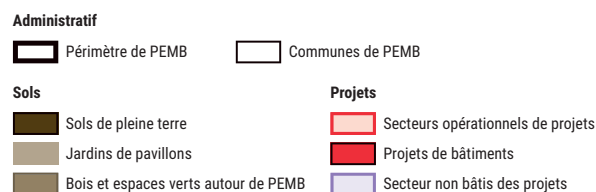


• **Le retrait et gonflement d'argile (RGA):** il s'agit d'un phénomène naturel causé par les variations de la teneur en eau des sols argileux. La hausse de fréquence et d'intensité des sécheresses et la modification du rythme des précipitations amplifient le risque de RGA. 7 communes du territoire, dont 5 à fort risque, sont concernées par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) « Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ». Des zones étendues du territoire sont également impactées par la présence d'anciennes carrières. Il est donc nécessaire de prendre en compte les contraintes liées à ces risques dans les documents d'urbanisme pour accompagner l'évolution des tissus urbains en réduisant progressivement les aléas.

C. Une biodiversité fragilisée au cœur du tissu urbain

Outre l'anthropisation des sols, le développement urbain de Paris Est Marne&Bois s'est accompagné, au cours du xx^e siècle, de la disparition de 258 hectares de zones d'expansion des crues et de 13 km de cours d'eau secondaires, de l'artificialisation des cours d'eau à plus de 90 %. La gestion souterraine des eaux de ruissellement et l'artificialisation des berges ont un

INTERACTIONS ENTRE LES SECTEURS DE PROJETS ET LES SOLS DE PLEINE TERRE SUR PEMB



impact sur la qualité de l'eau, sur les fonctions biologiques des cours d'eau et sur la biodiversité. Les milieux vivants sont malgré tout présents sur le territoire, grâce au linéaire du Bois de Vincennes, aux parcs, aux cœurs d'îlots et à l'ensemble d'espaces ouverts du secteur de l'ex-VDO, qui constituent une ressource et un potentiel de biodiversité à reconquérir. Le taux de végétalisation le plus important se concentre dans les tissus pavillonnaires à l'est du territoire. Paris Est Marne&Bois reste toutefois carencé en milieux vivants et sols perméables, et les espaces sont souvent peu fonctionnels, en raison de la faible présence d'une strate végétale supérieure à 6 mètres, de la pauvreté de la palette végétale (pelouse, gazon) et d'un système récurrent de bordures empêchant toute eau de ruissellement de s'infiltrer directement dans les sols.

D. Des sols perméables exposés aux risques de nouvelles imperméabilisations

Les sols perméables sont en constante diminution. Actuellement, 165 hectares de sols de pleine terre (espaces ouverts, réserves foncières, jardins familiaux, friches, dont le secteur de l'ex-VDO) se situent dans les périmètres de projets d'aménagement du territoire: ZAC, Contrat de Développement Territorial.



COMPARAISON DES PLU

10

11 PLU sur 13 disposent d'une zone naturelle N mais près de la moitié des parcs et jardins ne sont pas couverts par la zone N. Le zonage de type zone urbaine verte est très peu utilisé sur le territoire.

44 Espaces Boisés Classés (EBC) sur 9 communes, dont la nature est très variée.

Des arbres sont aussi protégés : 8 arbres isolés et 8 alignements ou groupes d'arbres.

5 communes utilisent le dispositif des emplacements réservés pour environnement pour des usages/destinations différents : berges de la Marne et sur les îles (6), parcs publics (7) et privés (3), squares publics (2), espaces verts de résidences privées et jardins privés (7), îlots de voirie végétalisés et arborés (2) et une portion de forêt (bois Saint-Martin).

11 des 13 communes abordent la question des trames vertes et bleues.

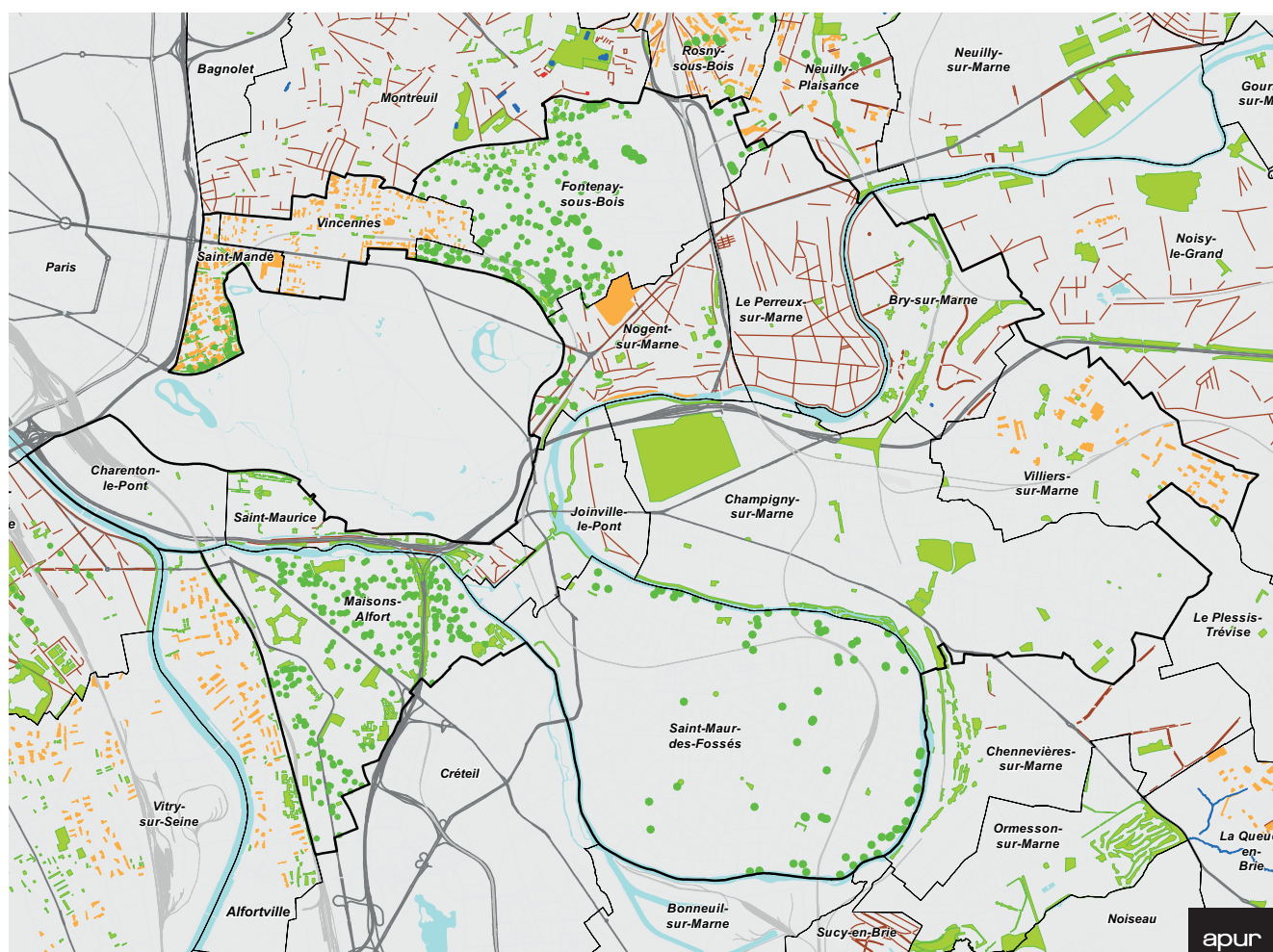
Le recollement de l'ensemble des zonages N, UV, des EBC, emplacements réservés, et des protections du paysage pour motif d'ordre écologique fait ressortir une grande disparité d'usage de ces dispositifs :

- Les cimetières et les terrains de sport ne font l'objet d'aucune protection particulière dans les PLU ;
- Certains espaces verts ne disposent d'aucune protection spécifique ce qui les rend très vulnérables : Jardin de la Mairie (Saint-Mandé),

RÉCOLEMENT DES DISPOSITIFS DES PLU DE PROTECTION DE PAYSAGE D'ORDRE ÉCOLOGIQUE (article L151-23 du code de l'urbanisme)

 Élément de paysage espace vert à protéger (art. L151-23 CU)	 Espace cultivé
 Alignement d'arbre (art.L151-23 CU)	 Cœur d'îlot
 Arbre isolé protégé (art.L 151-23 CU)	 Plan d'eau

Sources : PLU des communes - traitement Apur



Parc des Olympiades (Fontenay-sous-Bois), Jardins du Cardinal Richelieu (Charenton-le-Pont), jardins familiaux de l'Ex-VDO (Champigny-sur-Marne).

SYNTHÈSE DES DÉBATS

A. Protéger le patrimoine vivant

Les cœurs d'îlots constituent l'essentiel du patrimoine vivant dans les villes les plus denses du territoire. Toutes les communes ont conscience de cet enjeu. Plusieurs communes ont entrepris des mesures de protection des espaces non bâtis dans les parcelles : bandes de constructibilité, protection du patrimoine arboré, préservation des cœurs d'îlot. L'efficacité de ces dispositifs reste à évaluer.

B. Construire et préserver : est-il possible de tout concilier ?

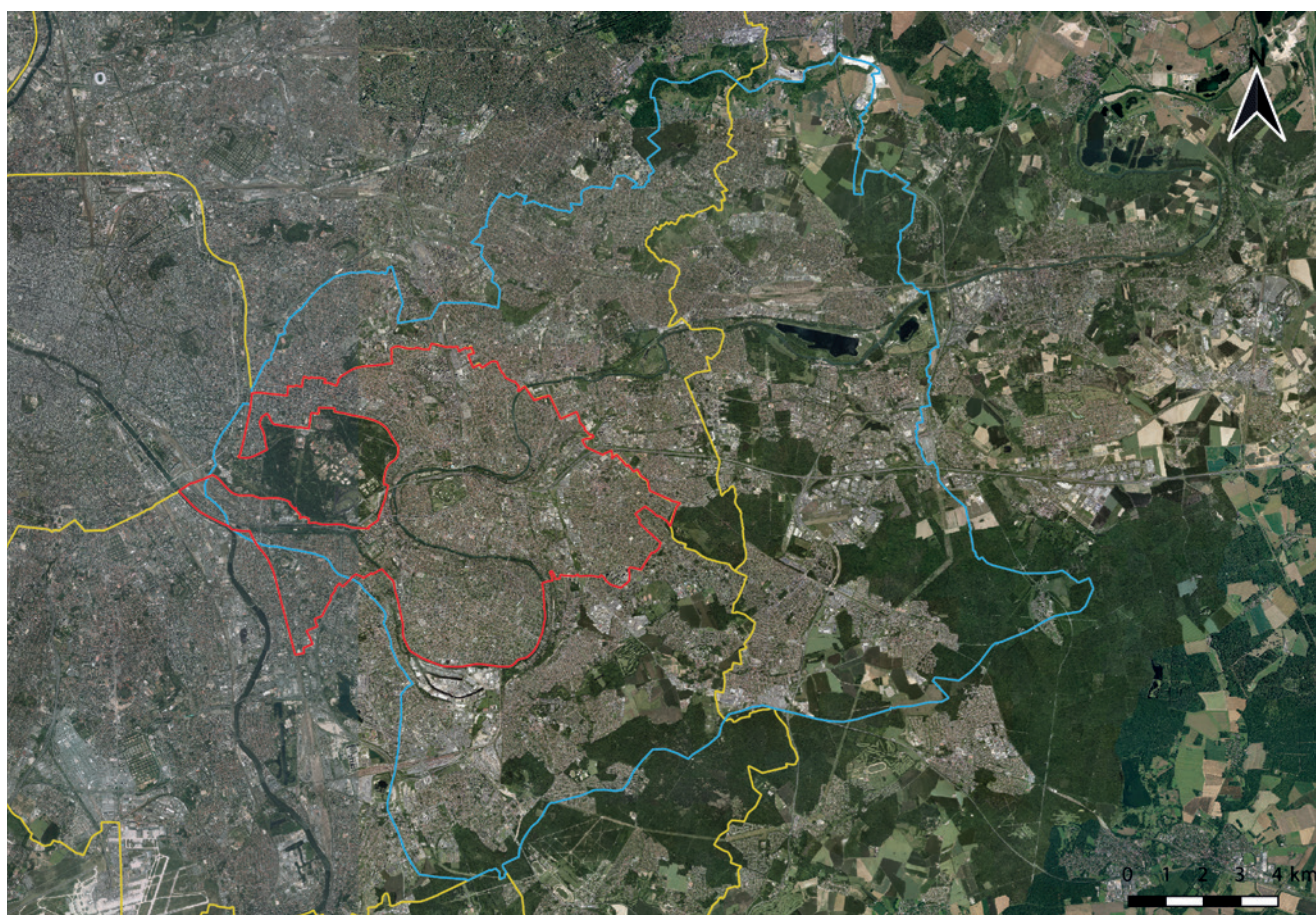
Les collectivités s'interrogent sur la possibilité de tout concilier. Plusieurs contradictions sont soulevées :

- La nécessité de désimperméabiliser les sols en imposant un pourcentage de pleine terre et la présence d'anciennes carrières de gypse ;
- La maîtrise de l'urbanisation en zone inondable ;
- Les objectifs de logements et de développement économique « imposés par l'État », et la préservation du cadre de vie et les grands défis écologiques, qui nécessitent d'accorder plus de place aux sols perméables et aux milieux vivants.

11

PEMB DANS LE PÉRIMÈTRE DU SAGE MARNE CONFLUENCE

-  Périmètre de PEMB
-  Périmètre du SAGE Marne Confluence
-  Périmètre des départements



Par exemple, le secteur de l'ex-VDO, composé d'espaces ouverts et de sols de pleine terre qui constitue un élément majeur de la trame verte et bleue (inscrit au SRCE) à l'échelle territoriale, fait l'objet de nombreux projets économiques et urbains laissant peu de place aux continuités écologiques.

C. La question de l'eau : un enjeu à tous les niveaux

Rendre visible et accessible les paysages de l'eau sur l'ensemble du territoire, à travers la baignade en Marne, la réouverture du ru de Fontenay et du ru de La Lande, le renfort des liens Marne et Seine et la création de milieux humides dans le tissu urbain, est un objectif fortement exprimé. Il pose la question de l'identité, de la valeur culturelle, historique et géographique du territoire. Outre cette dimension culturelle, la gestion des risques d'inondations et l'amélioration de la qualité de l'eau, apparaissent comme des enjeux majeurs. La nécessité de création de zones d'expansion des crues et de milieux humides, de renaturation des berges, de gestion des eaux de ruissellement dans l'espace public ont été évoquées. L'ensemble de ces objectifs est porté par le SAGE Marne Confluence, désormais opposable.

D. Régénérer le territoire par la reconquête de la biodiversité et des sols perméables

La réduction des effets d'îlot de chaleur urbain et des risques de retrait/gonflement d'argile, le déploiement des continuités écologiques, et la reconquête de la biodiversité sont des enjeux cruciaux et incontournables également exprimés par les collectivités. Comment, en effet, mettre en œuvre une approche globale qui n'oppose pas, mais « combine positivement » la gestion des risques avec la sauvegarde des ressources naturelles ? Comment « rattraper des situations » et être « capable d'inversion » grâce au génie écologique ?

QUELQUES PISTES D' ACTIONS ET DE RÉFLEXIONS POUR LE FUTUR PLUI

Les échanges ont mis l'accent sur la nécessité de gérer autrement l'ensemble de ces risques, et d'envisager les futurs projets d'aménagement ainsi que l'adaptation du tissu urbain existant en responsabilité partagée, afin de tendre vers un territoire résilient, vertueux, durable et fertile.

L'échelle territoriale paraît appropriée pour préserver et conforter les équilibres et agir à la bonne échelle, celle des cours d'eau, de la trame verte et bleue et des continuités écologiques. Cela permettra d'appréhender la complexité du territoire et de mettre en résonance l'ensemble des actions.

Au cours de ce premier atelier, les échanges ont montré le besoin de répondre collectivement aux grands défis environnementaux, en développant la coopération et la solidarité entre toutes les communes pour changer les pratiques et aboutir à des politiques partagées.

Des convergences apparaissent et sont à intégrer dans l'élaboration du PLUi :

- Protection et renforcement de la présence de la nature dans les cœurs d'îlot ;
- Harmonisation des dispositifs pour la pleine terre, du traitement des espaces non bâtis, et augmentation des coefficients de pleine terre et de biotope ;
- Réflexion sur une OAP Trame verte et bleue à l'échelle du territoire ;
- Lutte contre les îlots de chaleur urbains (ICU) et adaptation du territoire aux changements climatiques ;
- Protection des alignements d'arbres et des arbres remarquables de façon homogène ;
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- Réflexion sur la conception des projets d'aménagement : limitation de l'imperméabilisation des sols, recréation de zones humides, réouverture des rus.

PATRIMOINE ET PAYSAGE

ATELIER N°2 – 2 OCTOBRE 2018

A. Un territoire patrimonialisé à toutes les échelles

La reconnaissance des valeurs patrimoniales s'exprime aujourd'hui dans la complémentarité entre les protections portées par l'État (protections des Monuments Historiques et Sites) et celles à l'initiative des municipalités (Sites Patrimoniaux Remarquables et volets patrimoniaux des PLU).

Un patrimoine architectural et urbain important est présent dans le territoire, héritage des bourgs anciens qui le jalonnent et des routes anciennes qui le traversent, de la présence des châteaux et des chasses royales (dont le château de Vincennes), et d'une urbanisation de « résidences de villégiature » des bords de Marne notamment.

Si toutes les villes ont mis en place des dispositifs de protection, la diversité des options retenues ne relève pas uniquement des spécificités liées à la géographie et à l'histoire de l'urbanisation de la commune. Pour des objets et des situations similaires les villes ont adopté des critères d'identification et de contrôle assez diversifiés. Le bilan de leur efficacité peut devenir le point de départ d'une approche partagée de préservation et valorisation des objets et des ensembles urbains similaires (niveaux de protection, harmonisation de la nomenclature, cohérence entre les zones patrimoniales, reconnaissance du patrimoine du xx^e siècle).

BELVÈDÈRES, REPÈRES ET PROJETS

Belvédères et repères

- Belvédères
- ◆ Repères métropolitains
- Repères locaux de plus de 37 m
- Repères locaux de moins de 37 m
- ★ Forts

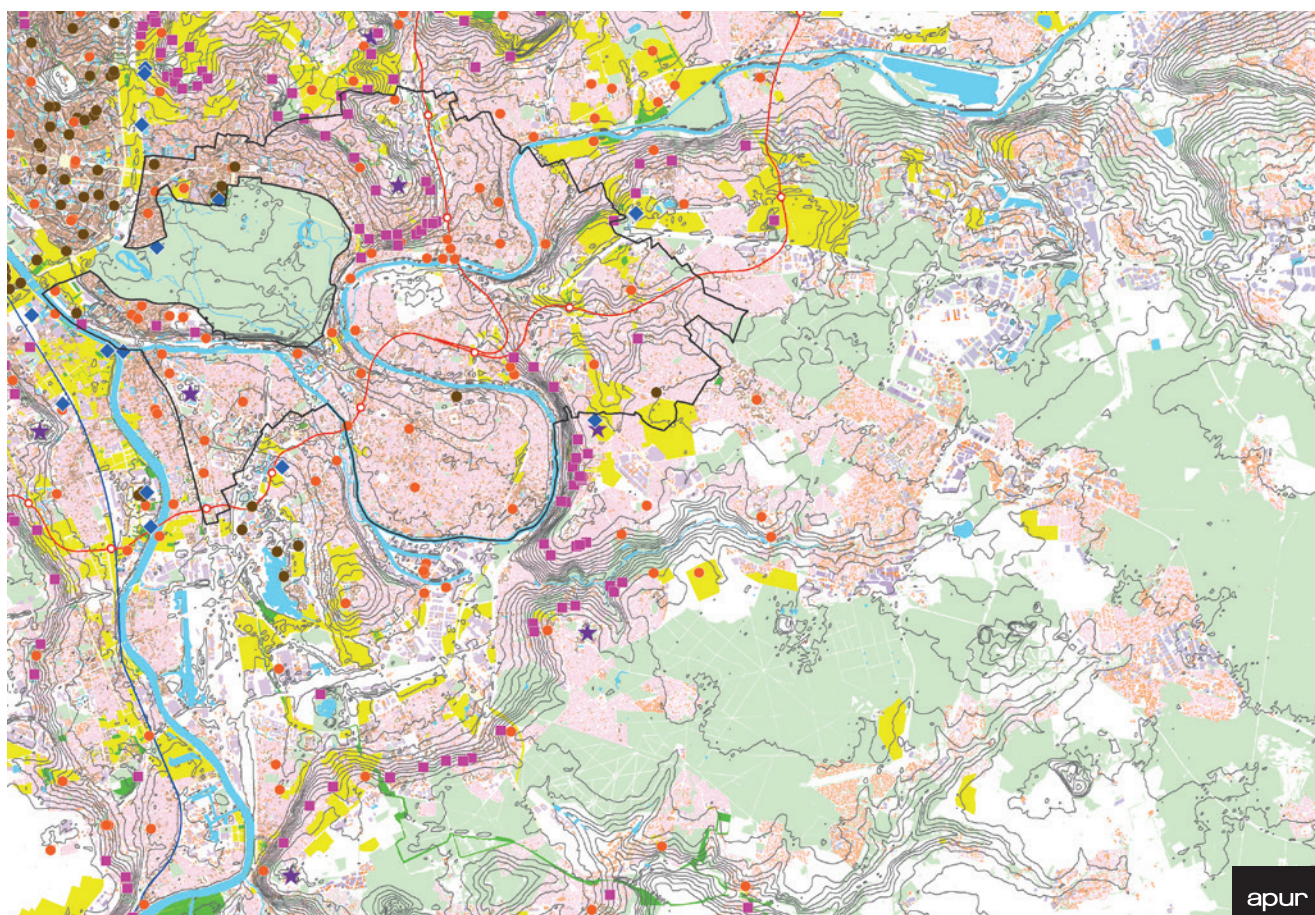
Projets transport en cours ou à l'étude

- Grand Paris Express
- RER

Projets d'aménagement urbain

- Création
- Parc Naturel Urbain - Natura 2000
- Espace vert public projeté
- Courbes de niveau à 5 m

Sources : Apur, Photo proche infrarouge - MNE - MNT 2015 - © Aérodata



Deux grandes continuités patrimoniales constituent des atouts majeurs : les abords du bois de Vincennes et les bords de Marne (villégiature, activités nautiques, patrimoine du sport). La relation entre bâti et espaces paysagers, et la prise en compte de la diversité typologique des constructions sont les enjeux majeurs qui devront être partagés grâce à une approche territoriale de ces continuités.

B. Un paysage singulier par son relief et la manière dont l'eau s'y inscrit et le façonne

La Marne et ses affluents dessinent une grande plaine alluviale bordée de coteaux et de plateaux entaillés de vallons. Depuis

longtemps, des liens très étroits se sont tissés entre l'occupation du sol, l'eau et la topographie, et confèrent au territoire, une identité particulière. Des structures paysagères (parcellaire en lanières, venelles, haies arbustives, cadrage du bâti) implantées dans le sens de la pente et de l'écoulement de l'eau, mettent en scène une série de points de vue vers les lointains métropolitains.

LES GRANDES COMPOSANTES DU PAYSAGE DE PARIS EST MARNE&BOIS

Administratif

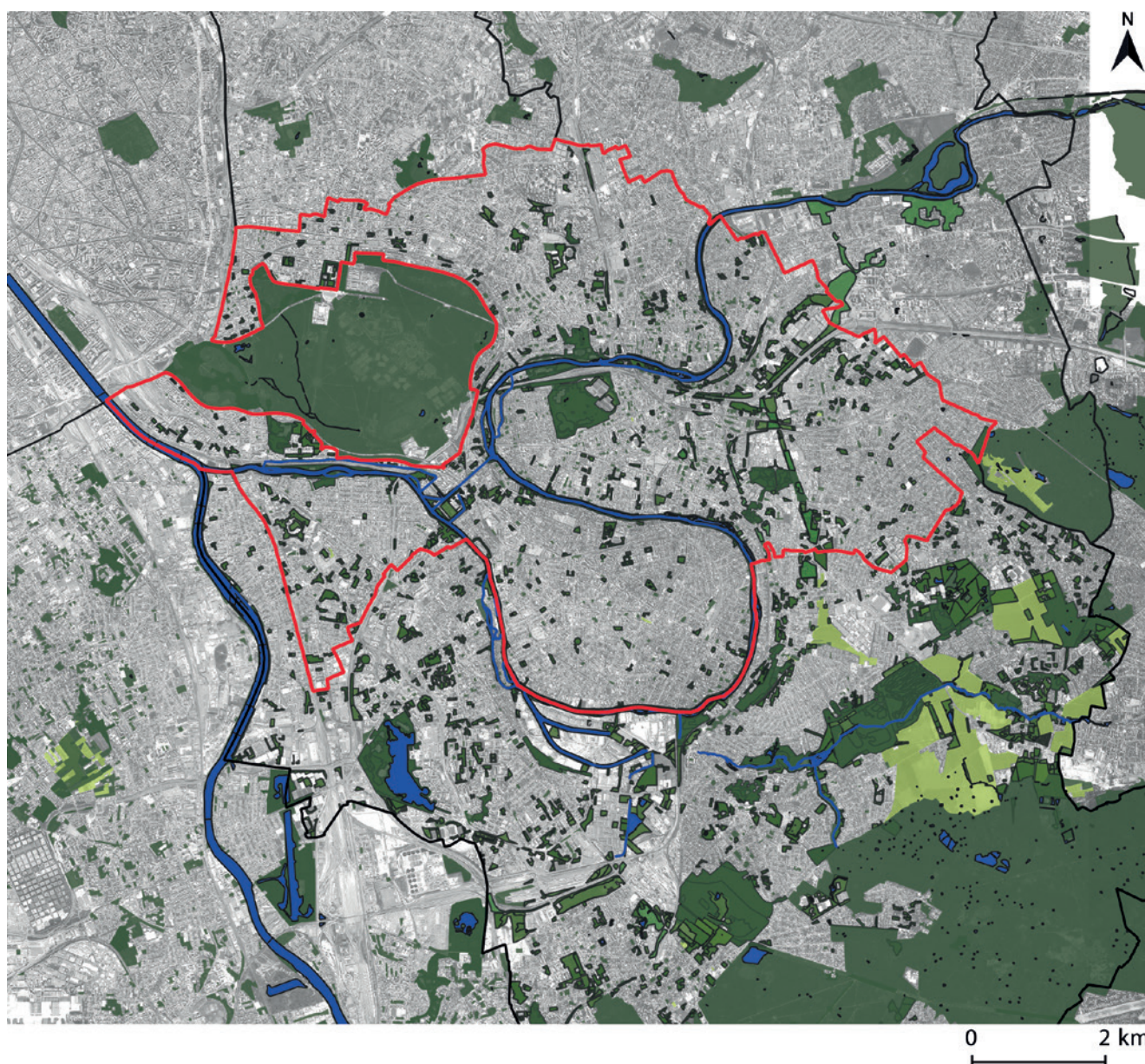
- Périmètre de PEMB
- Périmètre des autres EPT

Hydrographie

- Cours d'eau permanents

Grandes composantes du paysage

- Surfaces agricoles
- Espaces de nature



C. Un paysage vulnérable face à l'urbanisation croissante

Si le paysage est aujourd'hui jalonné d'une constellation d'espaces ouverts, il est aussi façonné par une urbanisation croissante qui tend à effacer ses singularités. La disparition des lignes de crêtes et des coteaux, l'absence régulière de la perception de l'eau et des milieux aquatiques, la perte de contact avec les milieux vivants, rendent difficiles pour les habitants la lecture et l'appropriation des paysages. Pourtant ces derniers représentent un fort potentiel sur lequel s'appuyer pour régénérer le territoire dans les années à venir.

Les dynamiques d'évolution du paysage urbain le long des axes majeurs et autour des gares sont diversement maîtrisées et prises en compte dans les PLU. Ces dynamiques

peuvent devenir une opportunité de requalification des tissus existants.

COMPARAISON DES PLU

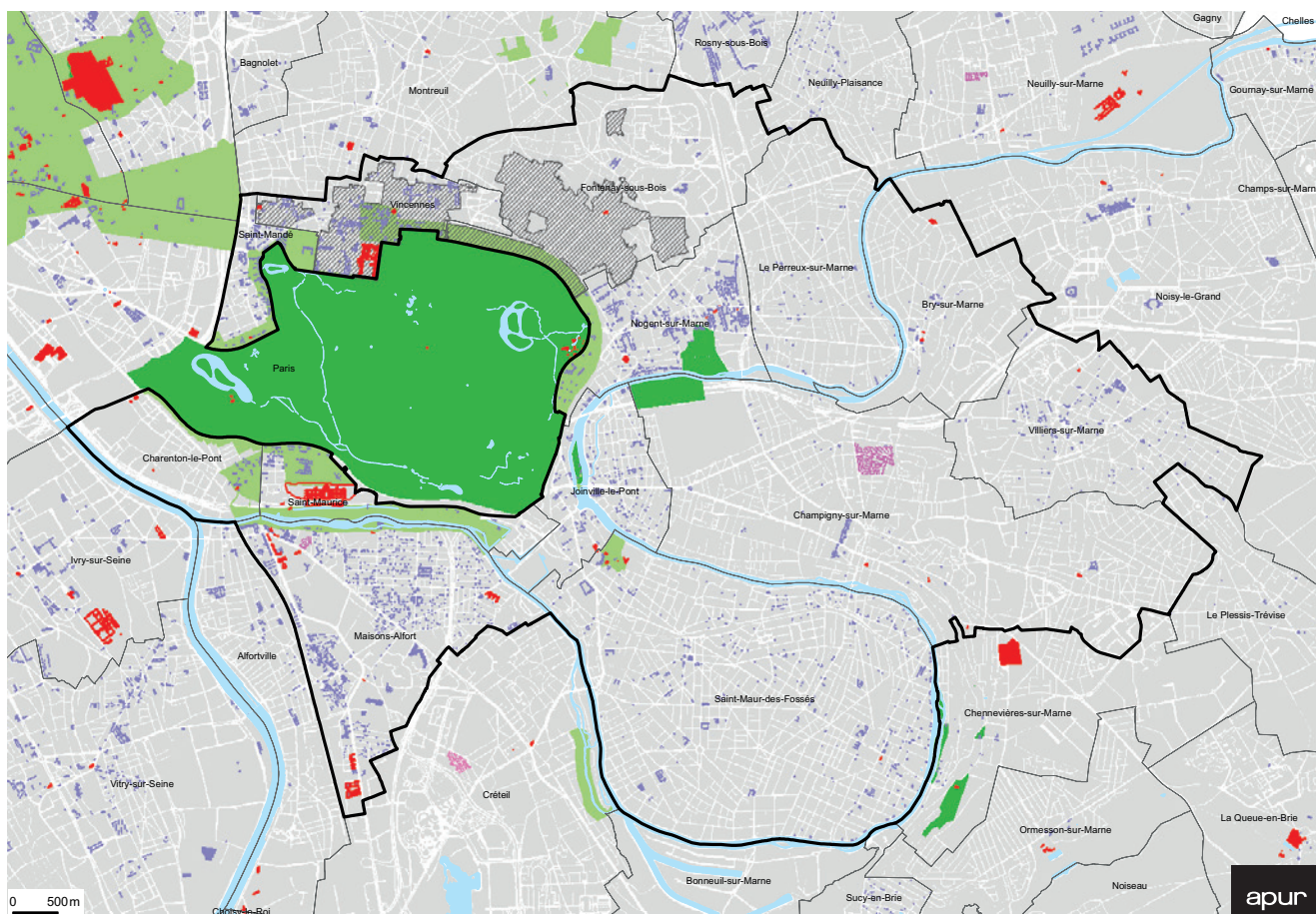
A. Patrimoine

Tous les PLU des communes de Paris Est Marne&Bois ont mis en place des dispositifs de protection du patrimoine bâti dans leur PLU. Deux villes n'ont pas réalisé de classification par type de bâtiments. Les niveaux de protection ainsi que le nombre de bâtiments protégés et les types de bâtiments concernés par

PROTECTIONS DU PATRIMOINE

	Bâtiment isolé ou ensemble (protection PLU)
	Immeubles protégés – classés, inscrits (protection MH État)
	Cités jardins
Périmètres des sites protégés (MTES)	
	Sites classés
	Sites inscrits
	Sites patrimoniaux remarquables (SPR)

Sources : Apur, Communes, Mairie de Paris, IAU, MTES, MCC, UNESCO



ces protections sont très différents d'une ville à l'autre. Certaines villes ont inclus dans les inventaires des éléments remarquables (ruines, escaliers...) et des ensembles urbains.

Plusieurs villes ont mis en place des zones patrimoniales dans le but explicite de protéger des sites et des tissus urbains et d'éviter leur transformation. Sont notamment concernés: des centres anciens, les franges du bois de Vincennes, les sites de la Marne et des îles, des cités-jardins.

B. Paysage

Très peu de PLU prennent en compte le grand paysage dans le règlement écrit.

Les quelques dispositions qui existent dans les PLU de deux communes sont générales et visent à permettre de modifier l'implantation et la hauteur des bâtiments pour protéger des vues vers la Marne ou prendre en compte des sites. Une seule commune a réalisé une étude en vue de protéger les paysages.

SYNTHÈSES DES DÉBATS

Questions posées aux participants

- À l'horizon 2040, que craignez-vous de perdre ?
- Qu'espérez-vous gagner grâce à l'échelle territoriale ? Avec quels moyens d'actions, quels leviers, quels outils ?

A. Le patrimoine constitue un potentiel important de valorisation du territoire

Les échanges ont fait ressortir, d'une part, les risques relevés sur le terrain en observant les phénomènes en cours et, d'autre part, le potentiel offert par la mise en place d'une politique patrimoniale. Les participants ont exprimé la volonté d'aboutir à une harmonisation qui donne plus de force aux continuités géo-

graphiques et historiques du territoire, sans en gommer les spécificités.

B. Les risques relevés sur le terrain

La fragilité des centres bourgs, en raison d'une perte d'attractivité, et la vulnérabilité des éléments patrimoniaux épars situés aux abords des grands projets urbains, sont observées sur l'ensemble du territoire. Le phénomène de densification, qui assume des formes diverses selon la proximité avec la capitale, révèle souvent l'insuffisance des outils actuels de préservation des tissus urbains (regroupement ou morcellement parcellaire).

C. Le potentiel offert par l'échelle territoriale

En prenant appui sur l'attachement des habitants au patrimoine du quotidien et aux sites emblématiques, il est important de trouver l'équilibre nécessaire entre préservation et évolution de la ville.

À travers une reconnaissance des aspects divers et complémentaires des qualités patrimoniales (variétés des typologies et des périodes, retraits et clôtures, cœurs d'îlots, arbres remarquables, repères urbains et paysagers...) la qualité architecturale des nouveaux projets pourrait être favorisée par la généralisation d'une phase de dialogue avec les promoteurs.

Pour contribuer à la valorisation du territoire, le patrimoine bâti doit pouvoir accueillir de nouvelles fonctions, être réutilisé, reconverti, trouver une nouvelle vie et de nouveaux usages et contribuer ainsi à valoriser les lieux dans lesquels il se trouve.

D. Des craintes exprimées sur l'évolution possible des paysages

La restitution collective fait apparaître différentes craintes vis-à-vis de l'évolution des paysages à l'horizon 2040. La perte du patrimoine arboré et, plus largement des liens avec notre système vivant, participerait d'une déconnexion des citadins avec leur environnement et donc d'une diminution de leur qualité de vie et de leur bien-être.

Les participants ont évoqué la crainte de la banalisation des paysages du quotidien, à travers la perte du caractère de « village », des jardins en cœur d'îlot, de points de repères et d'un vocabulaire singulier du territoire. Les micro-paysages comme les grands éléments structurants à l'échelle du territoire tendent à s'effacer dans le cadre des projets d'aménagement d'envergure métropolitaine et régionale.

E. Un fort potentiel reste à explorer grâce à l'échelle territoriale

Pour pallier ces craintes, la conscience de ce qui pourrait être gagné par une politique d'échelle territoriale en faveur d'un paysage de qualité est fortement exprimée. La nécessité de partager une culture et un regard communs est apparue comme un préalable pour porter collectivement les enjeux du grand paysage.

Comment reconnaître et partager une identité du paysage de Paris Est Marne&Bois, comment traiter les continuités intercommunales en transcendant les limites administratives ? L'appréhension territoriale du paysage apparaît comme un levier majeur pour garantir une cohérence des aménagements, pour reconquérir et régénérer les paysages dans une vision à long terme. Elle permet en outre de favoriser

le dialogue et la coopération entre les communes. Le Plan de Paysage Marne Confluence apparaît comme un outil stratégique sur lequel s'appuyer, pour affirmer le positionnement et la vision partagée des communes de Paris Est Marne&Bois autour de la valorisation des paysages de l'eau.

Le paysage est également celui du quotidien, des espaces publics – places, avenues et rues – qu'il est nécessaire de se réapproprier par des aménagements qui renforcent leur caractère propre et les embellissent, évitant la banalisation et l'uniformisation des lieux.

Patrimoine bâti et paysage apparaissent ainsi comme des biens communs au cœur d'un projet de territoire, des leviers pour une nouvelle dynamique territoriale.

QUELQUES PISTES D'ACTIONS ET DE RÉFLEXIONS POUR LE FUTUR PLUI

A. Réalisation d'une étude patrimoniale

Chaque ville ayant une vision particulière de son patrimoine, il serait nécessaire de réaliser une étude exhaustive à l'échelle du territoire pour protéger de manière cohérente et raisonnée le patrimoine architectural, urbain et paysager.

B. Élaboration d'un plan paysage à l'échelle du territoire

En raison de la valeur exceptionnelle des paysages de Paris Est Marne&Bois, une étude des paysages existants en vue de la gestion de leur évolution est souhaitable.

ÉCONOMIE

ATELIER N°3 – 18 DÉCEMBRE 2018

PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

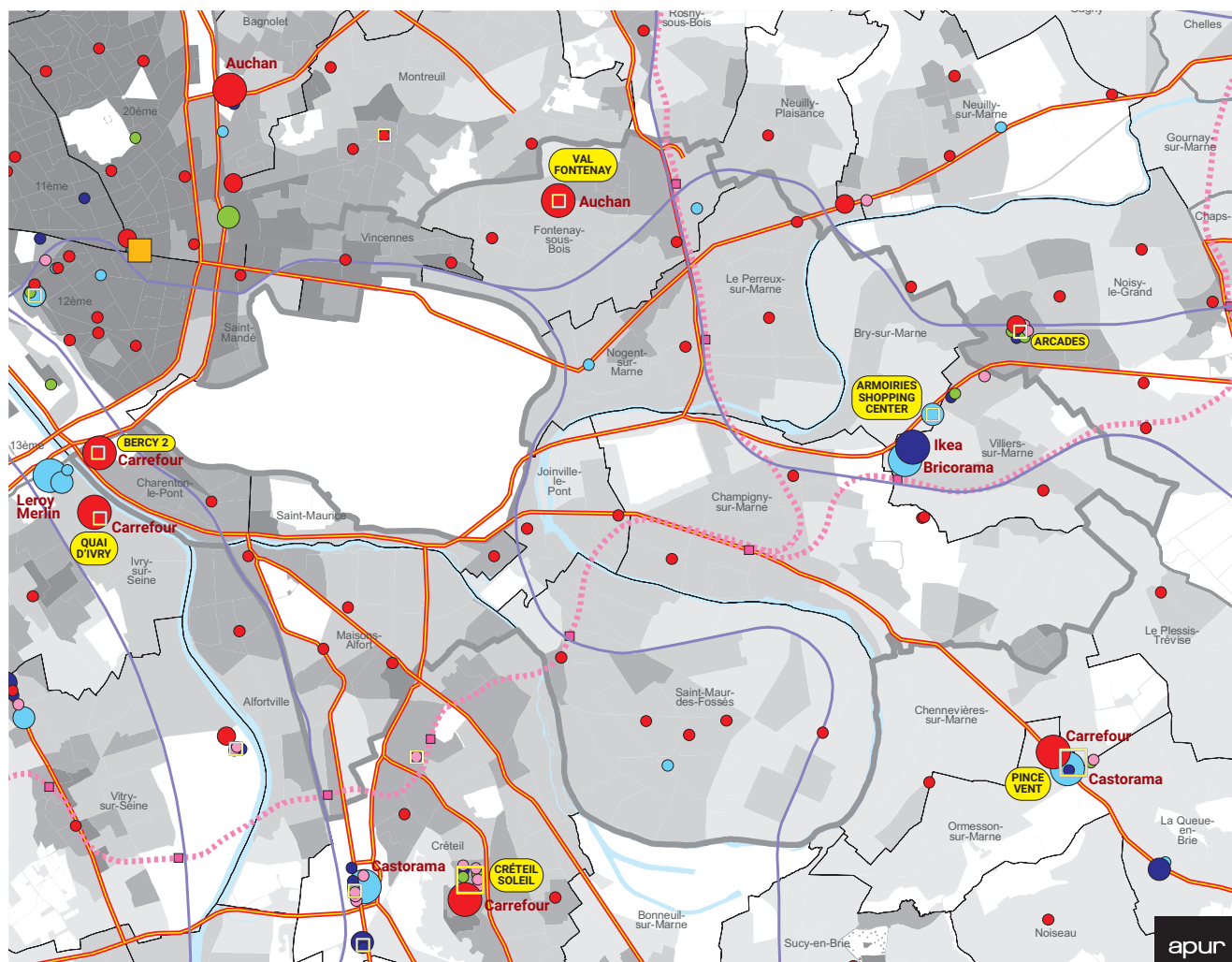
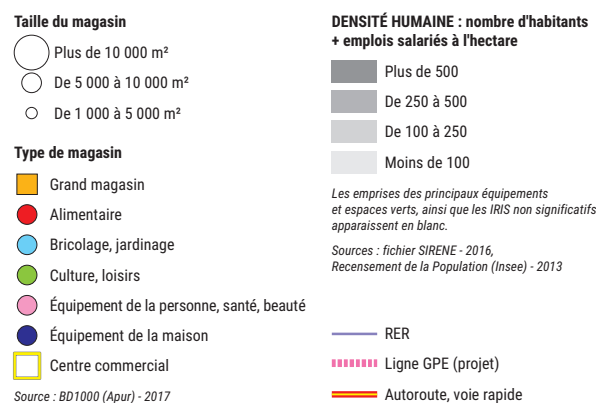
A. En termes d'attractivité économique, le territoire présente de nombreux atouts

Le territoire bénéficie d'une localisation stratégique au sein de la métropole du Grand Paris à l'interface entre Paris et Marne-la-Vallée, et à mi-chemin entre Roissy et Orly. Il bénéficie en outre d'une offre de transports structurante avec des projets d'améliorations notoires, un tissu économique diversifié avec une présence importante de petites entreprises dans le diffus, et enfin, des filières spécifiques porteuses d'innovation (la filière image, mémoire, conservation du patrimoine numérique, la filière tourisme/loisirs et la filière logistique). Ces atouts sont à conforter, développer et renforcer.

B. Le territoire doit intégrer de nombreux enjeux pour développer son attractivité

Si le territoire présente de nombreux atouts en termes d'attractivité économique, il est cependant confronté à des enjeux pour favoriser son développement.

LE GRAND COMMERCE



L'immobilier de bureaux est en augmentation sur le territoire (+10 % en 10 ans), mais le parc est vieillissant, voire obsolète et énergivore. Seule une connaissance fine des enjeux environnementaux et patrimoniaux peut permettre d'établir une stratégie de reconversion et de réhabilitation de ces locaux.

28 zones d'activités sont réparties sur 7 communes. Il s'agit pour la plupart de zones mixtes. Le territoire dispose également de 3 zones commerciales, 2 zones logistiques, 1 zone artisanale et 1 zone qui est à la fois commerciale et mixte. Les zones d'activités sont quant à elles majoritairement monofonctionnelles et offrent peu de mixité.

Accueil et développement d'entreprises innovantes

- Incubateur, pépinière
- Incubateur, pépinière et hôtel d'entreprise
- hôtel d'entreprise, hôtel d'activité
- Accélérateur
- ★ Projet

- Espace de coworking
- Atelier de fabrication numérique
- ▲ Pôle de compétitivité
- ▲ Clusters et grappes
- Zone d'Activités Économiques
- Territoire Entrepreneurs

[illegible]

C. Les qualités urbaines des zones d'activités économiques sont déficientes

La qualité des zones d'activités est très hétérogène; le traitement de l'espace public est peu qualitatif, le rapport à la rue est exclusivement fonctionnel, le sol majoritairement imperméabilisé et les espaces verts oubliés. Pour conforter l'attractivité des zones d'activités, il faut aujourd'hui prendre en compte les enjeux écologiques (imperméabilisation des sols, effet d'îlots de chaleur, gestion des eaux de ruissellement...) et les enjeux de qualité du cadre de vie (qualité du patrimoine bâti et des espaces publics).

COMPARAISON DES PLU

11 des 13 communes ont mis en place un ou plusieurs linéaires de protection du commerce (et de l'artisanat) au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, dont 6 visent à la fois à protéger les commerces existants et à encourager leur implantation et leur développement, et 5 visent uniquement la protection des commerces existants.

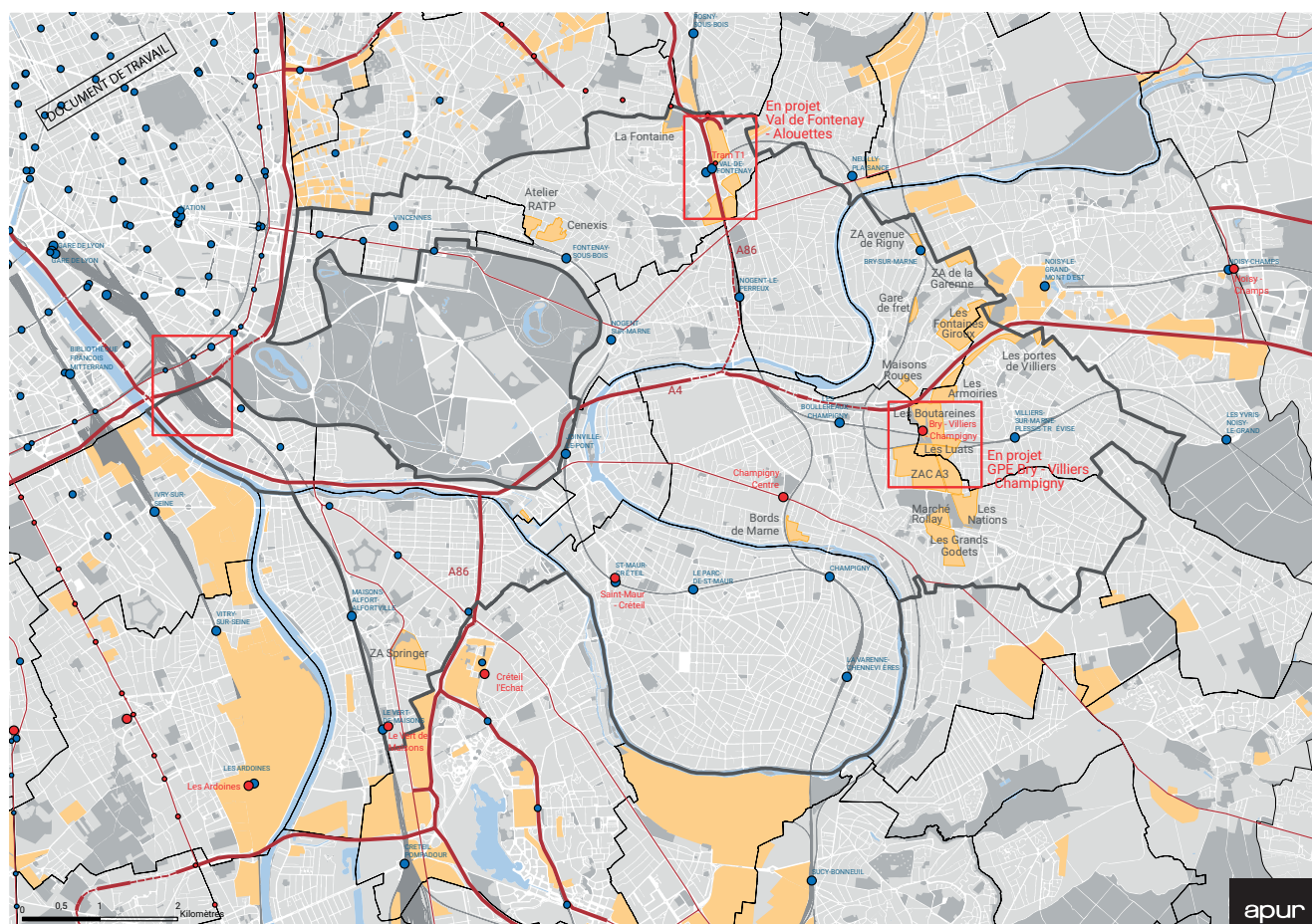
Le règlement du PLU de certaines communes attribue des « bonus de constructibilité » sous forme soit de dérogations, soit de dispositions plus permissives pour encourager l'implantation, le maintien et le développement du commerce.

Les zones d'activités économiques font l'objet d'un zonage spécifique dans les PLU afin de les protéger. Les règles de constructibilité varient

ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



Sources : PLU des communes, CD94, IAU Rif. DRIEA93. Apur



d'un PLU à l'autre. L'emprise au sol des constructions est globalement élevée. La hauteur maximale des constructions est plus variable.

Quelques PLU contiennent des dispositions relatives aux nouvelles dynamiques économiques et ont mis en œuvre des dispositions et des projets d'aménagement en faveur de lieux propices à l'innovation et à l'entrepreneuriat, par le biais d'OAP notamment.

SYNTHÈSE DES DÉBATS

Questions posées aux participants

- *Quelle coopération entre collectivités pour mettre en réseaux les actions communales? Quelles actions communes pour enclencher une dynamique territoriale favorisant le développement économique?*
- *Quels sont les lieux et les filières à développer*

pour accompagner l'émergence de nouvelles formes d'entrepreneuriat? Quel environnement (couverture numérique/immobilier/urbanité/habitat/culture/loisirs...) pour répondre aux nouvelles attentes des entreprises?

A. Développer des outils partagés pour une meilleure attractivité économique

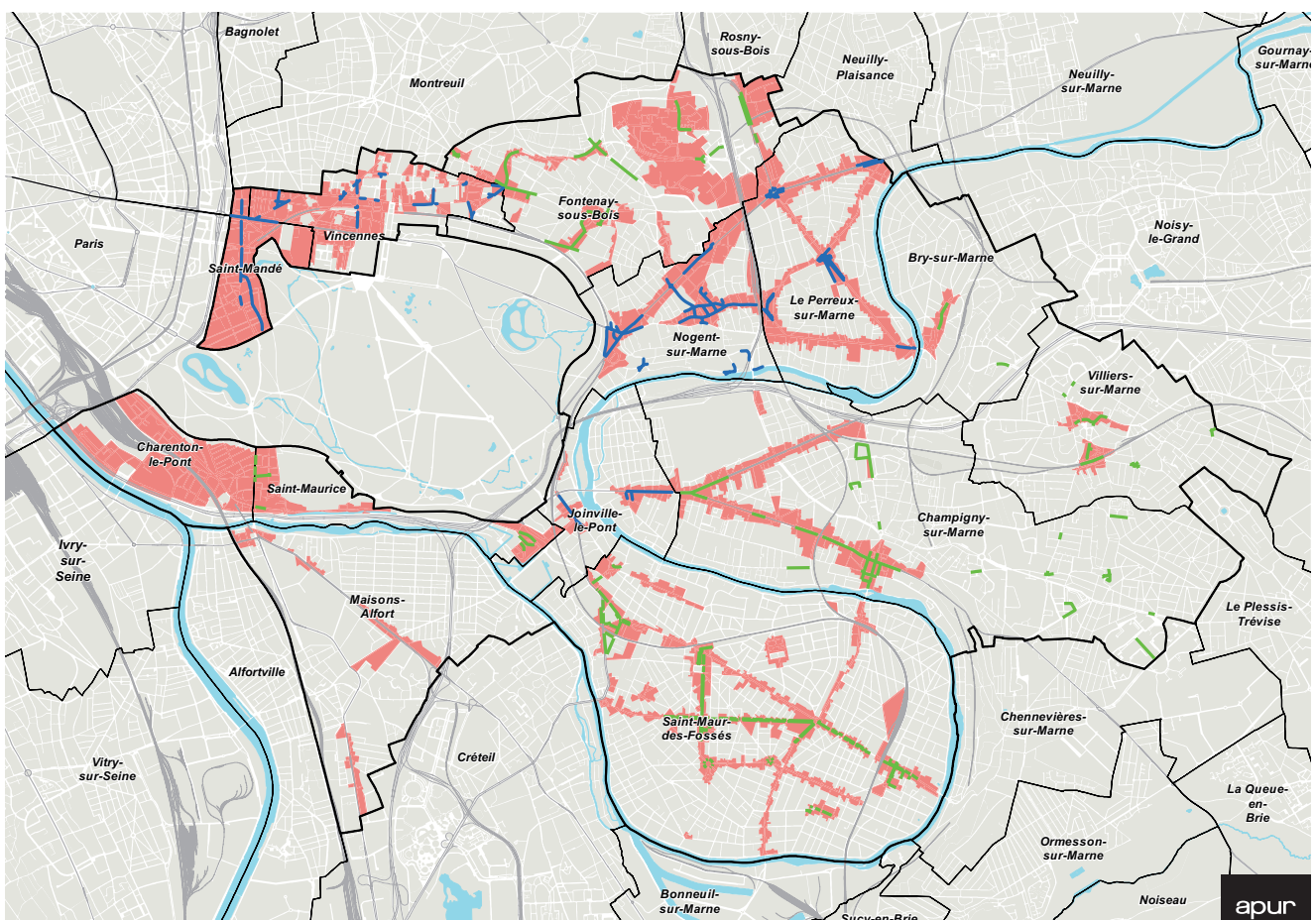
Les collectivités se sont exprimées sur le rôle du territoire au regard des enjeux partagés. En complément de la mise en réseau des 13 communes, favorisant ainsi les échanges de pratiques, les participants ont exprimé le besoin

23

RÉCOLEMENT DES LINÉAIRES COMMERCIAUX INSCRITS DANS LES PLU (article 151-16vdu CU) DANS LES ZONES MIXTES DENSES

- Linéaire de commerce/artisanat existant à préserver
- Linéaire de préservation et de développement du commerce/artisanat
- Zone mixte dense

Sources : PLU des communes – traitement Apur



de développer des outils comme une veille foncière, le recensement des locaux obsolètes ou vacants et des chartes.

Pour accroître son attractivité économique, le territoire doit permettre de dépasser la logique concurrentielle communale et de créer, d'identifier des interrelations et des complémentarités.

B. Maintenir une diversité économique et favoriser la mixité des fonctions

Les échanges ont fait ressortir d'une part, la nécessité de maintenir un tissu économique diversifié qui représente un levier de développement et, d'autre part, de rompre avec les secteurs de mono-activité. Préserver et développer une offre de locaux d'activités au sein des tissus urbains est un autre levier.

C. Adaptation des zones d'activités économiques (ZAE) et des zones tertiaires

En réponse aux nouvelles attentes des entreprises ou aux nouvelles formes d'activités économiques, les participants ont exprimé le besoin de définir une stratégie de reconversion de locaux de bureaux obsolètes et de proposer des parcours immobiliers pour les entreprises. Les communes sont à la recherche de solutions pour inciter à la production locale et répondre aux nouvelles formes de travail qui demandent des lieux adaptés à proximité des services.

Des outils de gestion du développement économique à mettre en place ont été évoqués :

- Établir un fonds commun pour le développement des entreprises ;
- Créer des outils de dynamisation des ZAE appuyés sur une politique foncière ;
- Créer une bourse des locaux pour les entreprises.

D. Une volonté collective de coopération entre services

L'échelle territoriale est également identifiée comme une occasion de favoriser la coopération entre services, d'améliorer la transversalité entre urbanisme, emploi, économie, cadre de vie et environnement.

L'attractivité territoriale peut être renforcée en s'appuyant sur les caractéristiques patrimoniales du territoire ainsi que sur une démarche prospective de reconquête de la qualité du cadre de vie (architecture, paysage, espaces publics, milieux vivants...) en intégrant les enjeux environnementaux à toutes les échelles.

QUELQUES PISTES D'ACTIONS ET DE RÉFLEXIONS POUR LE FUTUR PLUI

La revitalisation du tissu économique passe par une offre de locaux d'activités plus importante et plus adaptée aux nouveaux modes de travail.

La nécessité de lieux dédiés aux nouvelles économies, à l'économie circulaire et à l'économie sociale et solidaire, à la production énergétique et à la logistique urbaine oblige à repenser le rôle des ZAE. Cela passe notamment par l'évolution des règles de destination, des règles morphologiques (hauteur, emprises...) et dans certains cas par une politique foncière active.

L'intégration des zones d'activités dans les tissus urbains est un enjeu majeur afin de dépasser la logique de zonage et de réduire ainsi l'effet de plaque et d'enclavement. La recherche de mixité fonctionnelle doit permettre une densification adaptée en parallèle d'une gestion de l'impact environnemental de l'activité. Le développement économique doit s'articuler avec une gestion économe des espaces.

ORGANISATION URBAINE

ATELIER N°4 – 19 FÉVRIER 2019

A. Des tissus urbains juxtaposés hérités de l'histoire du territoire

L'organisation urbaine de Paris Est Marne&Bois reflète l'histoire de ce territoire urbanisé par phases successives depuis le milieu du xix^e siècle à partir de bourgs anciens. On retrouve des traces de ces tissus urbains anciens au cœur des villes actuelles. Dans les communes les plus proches de Paris et autour du Bois de Vincennes, la seconde moitié du xix^e siècle a apporté de profonds bouleversements avec la transformation du bois en lieu de loisirs et de promenade et l'urbanisation rapide et continue des communes riveraines de Paris. L'urbanisation se poursuit jusqu'à la guerre de 14-18 le long des grandes voies d'accès à Paris où s'alignent des ensembles

bâties continus constitués à la fois de petits bâtiments anciens de type faubourien destinés à l'habitat et à l'artisanat et d'immeubles de logements collectifs. Ils constituent désormais l'armature urbaine du territoire.

La première partie du xx^e siècle a été marquée par la multiplication des lotissements pavillonnaires, villas et grandes maisons en bords de Marne et à flanc de coteaux, pavillons de toutes sortes en périphérie des bourgs et cités-jardins. Dans les années 60 apparaissent les grands ensembles sur les terres agricoles encore disponibles et sur les plateaux. Enfin, durant les trente dernières années, des programmes d'habitat collectif denses et continus ont été développés aux abords des gares et dans les communes riveraines de Paris. Aujourd'hui, le territoire est entièrement urbanisé.

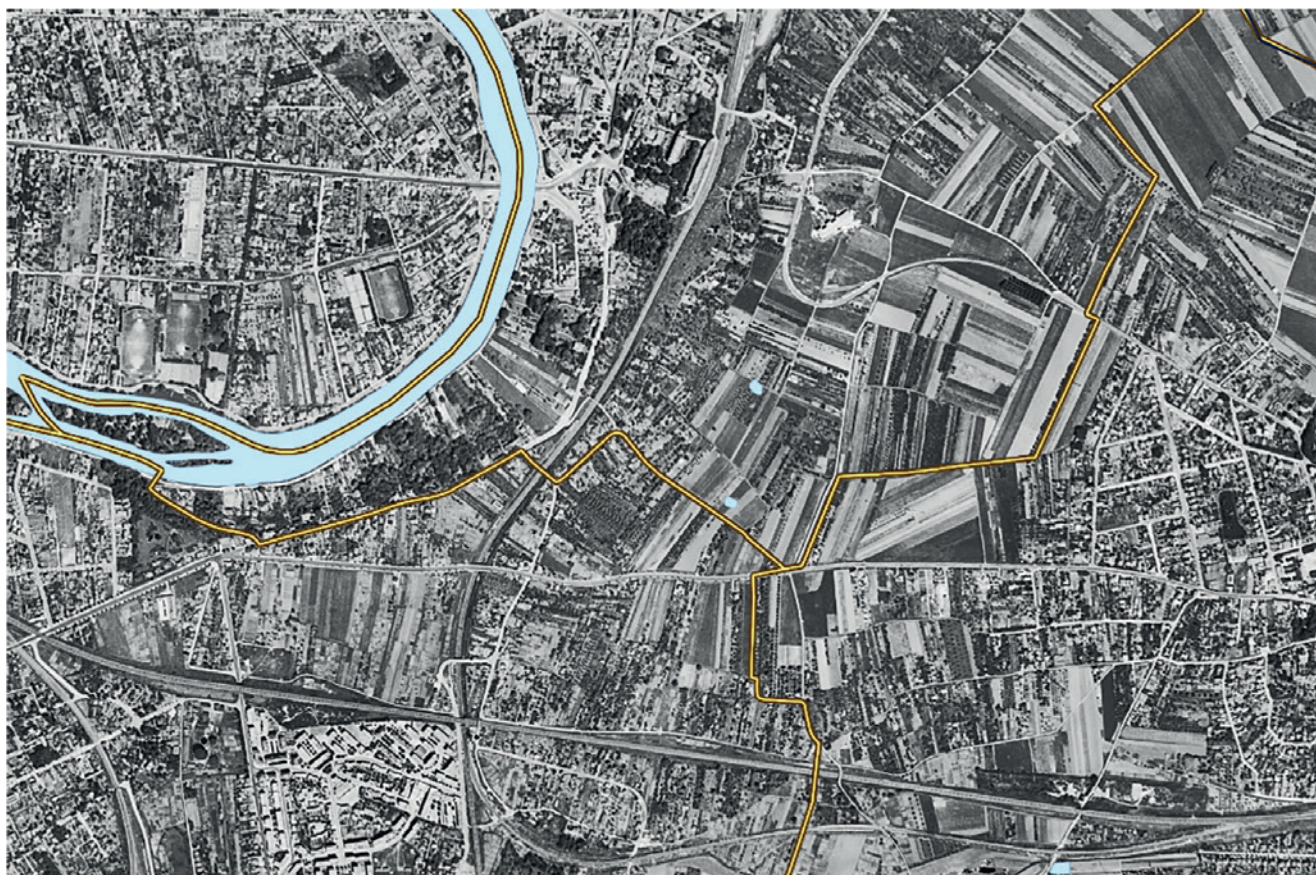


Photo aérienne 1950 © IGN Géoportail

Entre les tissus résidentiels des coteaux de Bry-sur-Marne, les extensions du bourg de Villiers-sur-Marne et la nouvelle cité-jardin de Champigny, les parcelles en lanières témoignent de la permanence d'activités agricoles.

B. Une certaine mixité fonctionnelle qui domine dans un territoire très résidentiel

Une relative mixité fonctionnelle domine dans les centres-villes et le long des grands axes. Le territoire est constitué de tissus urbains divers, juxtaposés les uns aux autres. Les tissus urbains denses et continus, semblables au tissu urbain parisien, dominent très nettement à Vincennes, Saint-Mandé et Charenton. Dans les autres villes, ces juxtapositions de tissus très différents dans leur morphologie et leur densité bâtie créent des confrontations parfois brutales.

Le territoire est marqué par l'absence de grandes friches industrielles. Subsistent seulement quelques entrepôts et usines à proximité des infrastructures autoroutières ou ferroviaires.

Les villes du territoire sont pourvues d'un réseau d'équipements publics satisfaisant avec cependant des inégalités selon les villes.

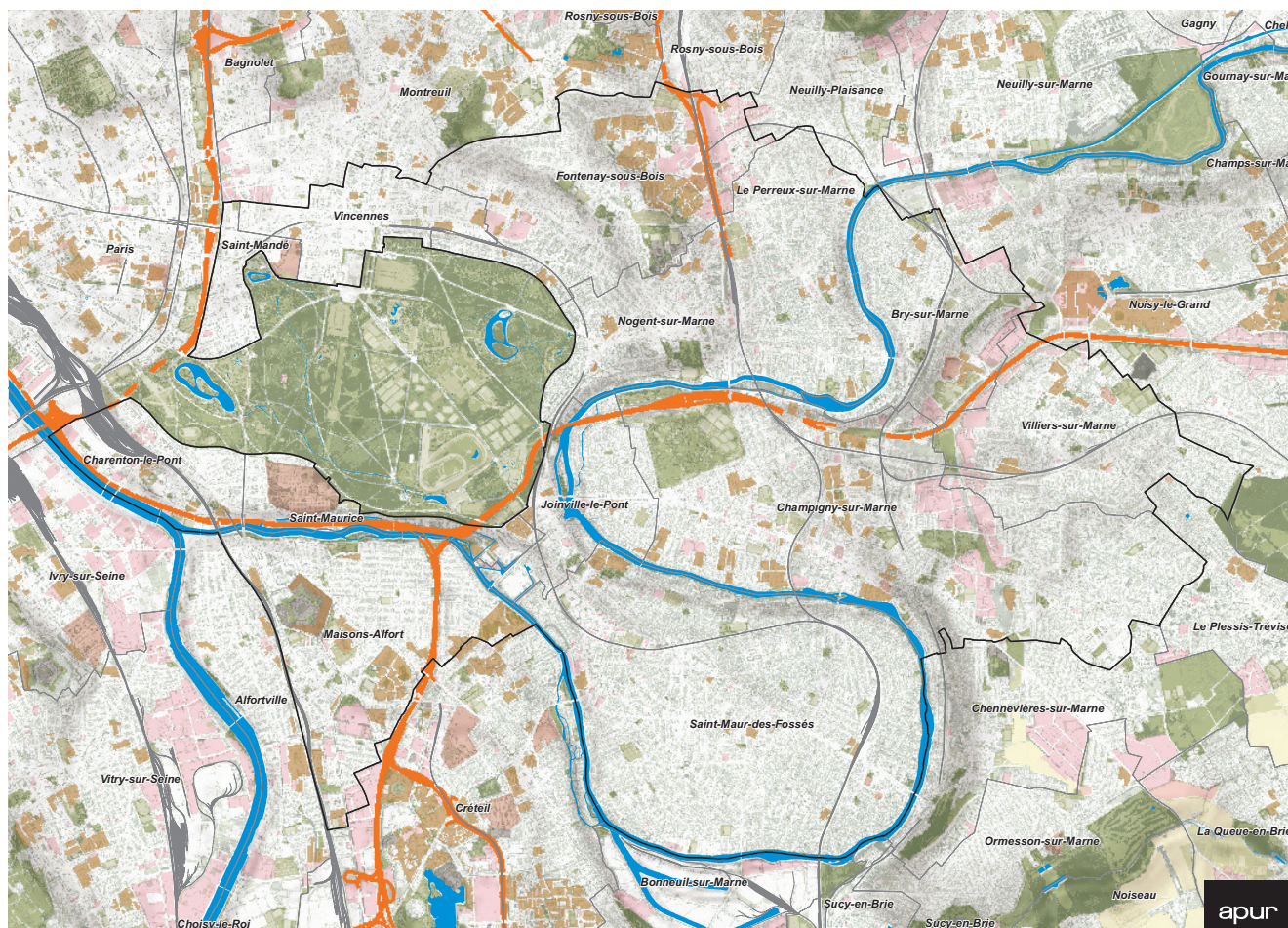
C. Un réseau viaire déséquilibré et des fractures urbaines créées par les autoroutes

Les tissus urbains sont structurés par une trame viaire constituée à la fois de nombreuses voies peu larges (70 % ont moins de 12 m de large) et de quelques grandes routes nationales anciennes intégrées aux villes qui sont encore aménagées comme des routes et non comme des avenues urbaines. Les autoroutes, l'A4 et l'A86, qui coupent le territoire, façonnent les paysages et ont un fort impact négatif sur

LA STRUCTURE DU TERRITOIRE

Voies du réseau magistral	Grands équipements de santé
Grands ensembles	Services régaliens
Activités économiques	Terres agricoles
Espaces verts, cimetières et terrains de sport	

Sources : Apur - Photo proche infrarouge - MNE - MNT 2015 - © Aérodata



les villes qu'elles traversent. Ce réseau a rendu difficile la création de circulations douces, de parcours piétons confortables et de transports en commun en site propre. Les habitudes diffèrent entre les communes proches de Paris et les zones moins denses où les déplacements en voiture dominent largement. Les trajets domicile-travail sont dominés par les flux banlieue/Paris.

D. Un rythme de construction important

Le rythme de construction dans le diffus est important depuis 10 ans. Ces réalisations concernent essentiellement du logement et des bureaux et activités, principalement à Val-de-Fontenay. Les prévisions de constructions offertes dans les projets urbains et le potentiel inscrit dans les PLU laissent à penser que ce mouvement va se poursuivre.

Le recensement des projets en cours ou à l'étude, essentiellement situés aux abords des futures gares, fait apparaître une capacité de densification évaluée à 9 000 logements à l'horizon 2025-2030 sur l'ensemble du territoire.

Le rôle structurant des centres anciens risque d'être remis en cause par les projets en cours et futurs autour des gares du Grand Paris Express qui vont modifier les équilibres actuels en créant de nouvelles centralités.

Les projets d'aménagement sont une opportunité pour donner une cohérence à cette diversité urbaine et recoudre les coupures.

LA TRAME VIAIRE

- | | |
|---|--|
|  Autoroutes |  Espaces verts, terrains de sport |
|  Voies structurantes |  Forts |
|  Voies locales |  Station RER |
|  Voies ferrées |  Station du Grand Paris Express |

Source : Apur



E. Développer de nouvelles mobilités et organiser le territoire à taille humaine

Adapter le territoire aux nouvelles mobilités est un des enjeux majeurs. Le déploiement des déplacements doux – pistes cyclables, cheminements piétons – est un levier pour requalifier les voies publiques et créer des continuités avec les quartiers environnants.

Les autres enjeux à prendre en compte sont :

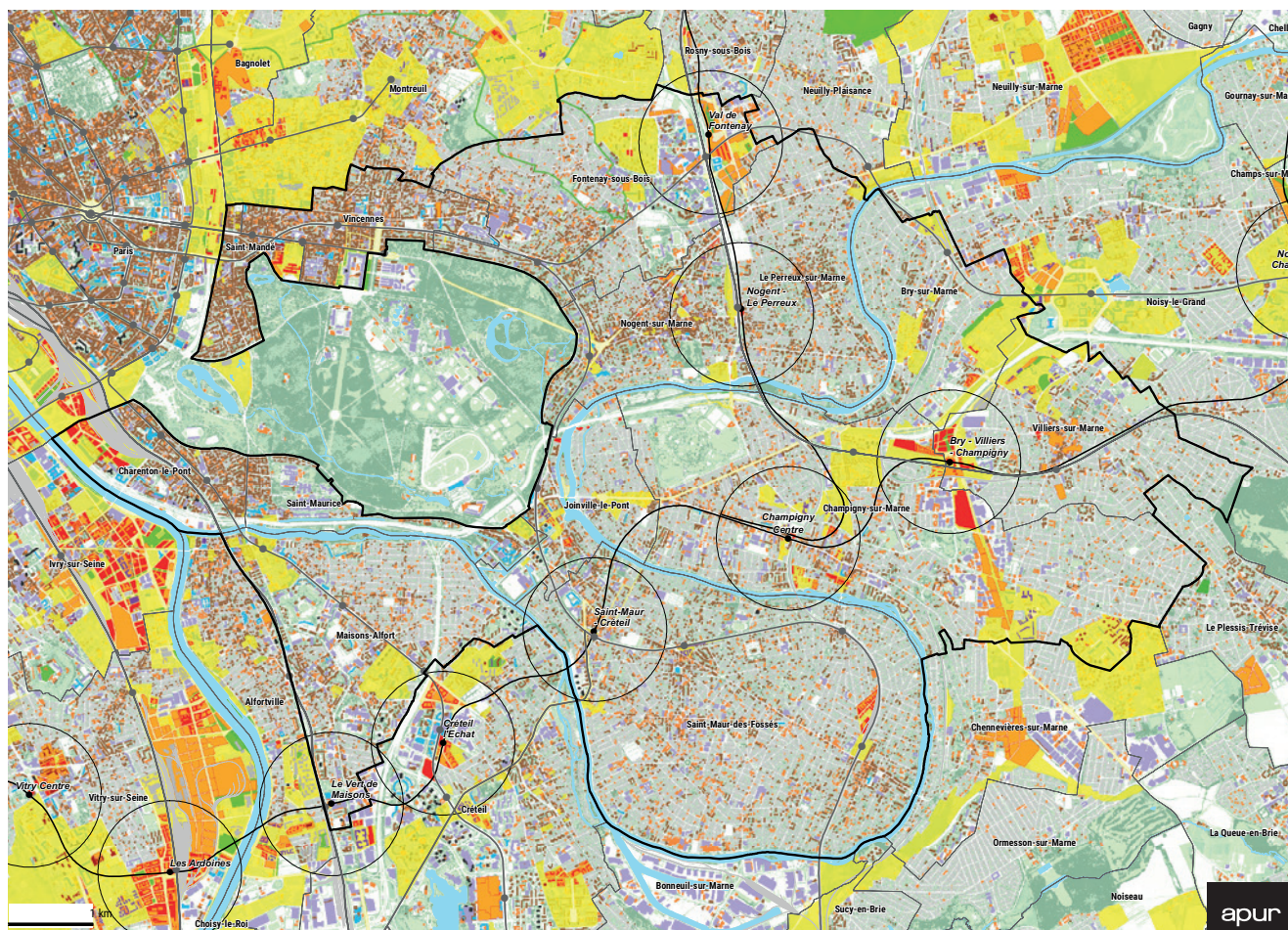
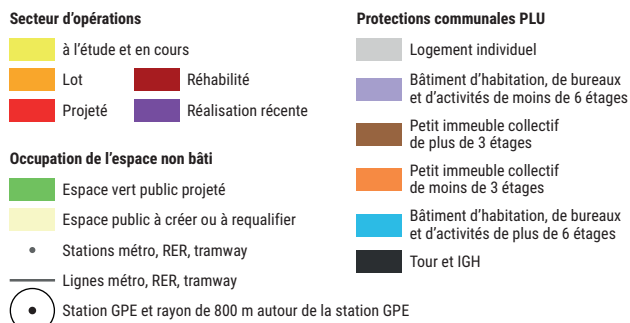
- Organiser un territoire à taille humaine, en transformant par exemple les grands carrefours et ronds-points en places publiques, pour conforter l'animation de l'espace public et créer des repères à l'échelle du territoire ;
- Affirmer et développer un réseau vert structurant à l'échelle du territoire.



© Apur

Aménagement cyclable

PROJETS URBAINS À L'ÉTUDE ET EN COURS



COMPARAISON DES PLU

Les zonages réglementaires sont assez proches des tissus existants, une densification est prévue principalement le long des grands axes. Les PLU comportent le plus souvent 3 types de zones :

- Une zone pavillonnaire avec une réglementation protectrice ;
- Une zone intermédiaire mixte ou semi-dense, interface entre le pavillonnaire et la zone dense ;
- Une zone dense.

Globalement les règles de hauteur et d'emprise au sol des constructions dans les PLU permettent des évolutions du bâti très limitées, plutôt le long des voies structurantes et larges, et dans les zones d'interface entre pavillonnaire et centre-ville, ainsi que dans certains tissus d'activités.

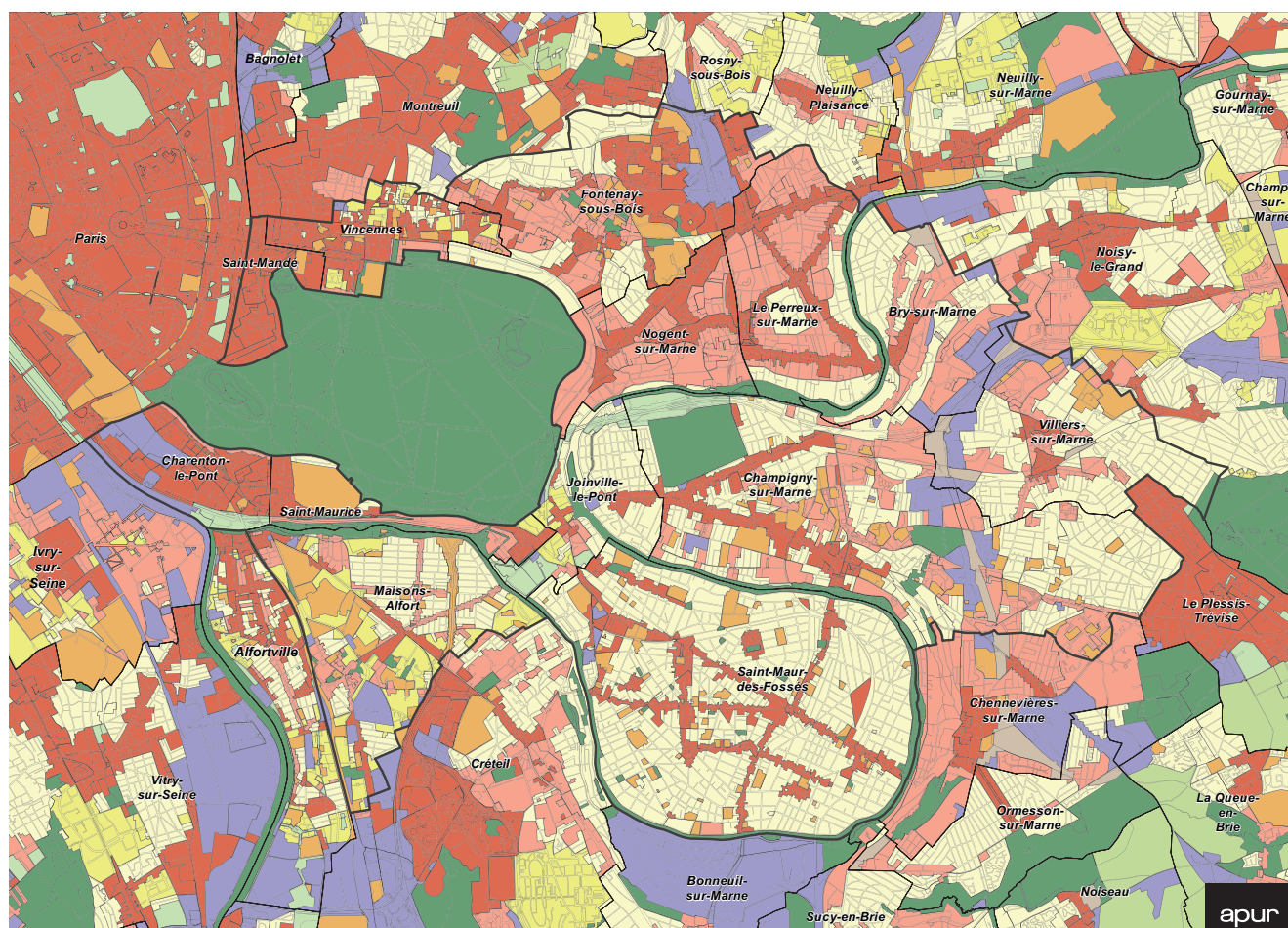
Les implantations des constructions en retrait par rapport à l'alignement sur rue sont privilégiées dans la majorité des règlements de zones. Cette disposition est bénéfique pour la végétalisation des rues mais pose des questions sur la capacité à accueillir des commerces ou des activités en rez-de-chaussée.

Afin de conserver les jardins et la végétation existante au sein des îlots bâtis, les PLU protègent les cœurs d'îlot par des indications d'espaces verts protégés mais aussi de réserves pour en créer de nouveaux, notamment dans les tissus pavillonnaires ou de faubourg.

RÉCOLEMENT SIMPLIFIÉ DES ZONAGES DES PLU

Zone naturelle	Grand Ensemble
Zone Agricole	Zone pavillonnaire
Zone urbaine verte	Zone d'activité
Zone mixte dense	Équipement
Zone mixte semi-dense	Zone à urbaniser

Sources : PLU des communes - traitement Apur



Questions posées aux participants

- Énoncer une ou deux propositions pour améliorer l'organisation urbaine à l'échelle du territoire.
- Indiquer les aspects de l'organisation urbaine actuelle sur lequel il faut intervenir en priorité.

Sur les 3 thèmes suivants :

- Quartiers de gare et centralités ;
- Espace public (affectation/usages/mobilité) ;
- Densification urbaine/intensité urbaine.

A. La densification des constructions sur le territoire est à maîtriser et à anticiper

L'intensification prévisible doit être accompagnée pour être acceptable et acceptée. Cela suppose d'intégrer des dispositifs qui améliorent la qualité des espaces urbains avec en priorité :

- Le renforcement de la trame paysagère, élément fédérateur du territoire, en affirmant et développant un réseau vert structurant ;
- La création d'espaces verts, de jardins ouverts au public ;
- Des aménagements publics de dimension suffisante pour offrir des espaces de respiration.

B. Des lieux privilégiés pour l'intensification urbaine

Les abords des gares constituent des lieux privilégiés pour de nouveaux projets d'intensification urbaine ainsi que les axes structurants du territoire qui sont identifiés pour l'accueil des programmes denses du territoire (ex-RN, RD et voies larges).

L'acceptation de ces nouveaux projets passe par :

- Un rythme d'implantation des constructions denses et continues qui ménage des espaces de respiration ;

- La réduction de l'impact des zones denses et semi-denses des PLU sur les tissus urbains voisins.

L'articulation entre les tissus urbains doit être gérée par la création de règles dans les PLU qui encadrent notamment les transitions avec les zones pavillonnaires. Ceci est particulièrement important pour une bonne acceptation des constructions plus denses le long des axes principaux (RD, ex RN...).

C. Des coupures urbaines et des frontières entre communes à résorber

En périphérie de chaque commune, se trouvent des secteurs peu qualifiés. Les relations d'une commune à l'autre n'ont pas été considérées ni aménagées. Un travail de couture est donc nécessaire aux frontières communales.

Les tissus urbains sont juxtaposés, souvent brutalement. Les transitions sont à assurer entre tissus urbains aux caractéristiques morphologiques différentes. Des zones particulières sont à identifier et à traiter par des dispositions réglementaires et en adaptant les projets nouveaux pour les rendre acceptables dans les situations de grandes disparités urbaines.

D. Une mixité fonctionnelle à renforcer

L'existence de la mixité fonctionnelle est un des facteurs de la qualité de vie dans les villes.

Le caractère monofonctionnel de certains tissus doit être atténué par l'accueil des fonctions nouvelles chaque fois que cela est possible et compatible avec les tissus urbains existants. Une analyse fine des nuisances engendrées par les activités permet d'éviter les fonctions inadaptées.

Ces mixités et complémentarités des fonctions doivent s'accompagner d'un renforcement de l'identité des quartiers, grâce à une vigilance accrue pour éviter l'uniformisation du paysage.

E. Importance de l'espace public et de la trame viaire

Le renforcement des espaces publics doit prendre en compte :

- Une requalification des espaces publics avec une priorité donnée à l'intégration des plantations d'arbres et des espaces végétalisés ;
- Une conception de la trame paysagère comme élément fédérateur à toutes les échelles du territoire ;
- Une attention particulière portée aux voies peu larges mais structurantes (RD370) afin de ne pas dégrader les usages existants ;
- La création des parcours vélos, pistes cyclables, trottoirs adaptés aux mobilités douces, notamment vers les accès aux transports en commun ;
- Une amélioration de la signalétique urbaine.

F. Importance des centres-villes et des relations entre rez-de-chaussée des constructions et espaces publics

Des actions coordonnées pour conforter les centres-villes existants devront intégrer notamment une relation entre rez-de-chaussée des immeubles et espaces publics.

Dans les voies principales des centres-villes et le long des axes structurants, des dispositifs réglementaires particuliers sont à inventer pour conserver des rez-de-chaussée dont les fonctions peuvent évoluer dans le temps.

Des relations simples entre bâti et espaces publics pourront faciliter l'installation d'activités économiques et de commerces en rez-de-chaussée. De ce point de vue, les marges

de recul exigées dans la plus grande part des zones denses et semi-denses sont à interroger pour faciliter le maintien des activités et des commerces.

G. Anticiper les quartiers de gare et leur relation aux centralités existantes

Les nouveaux quartiers de gare ont une importance primordiale dans l'organisation urbaine future du territoire. À ce titre, plusieurs points de vigilance ont été évoqués :

- Créer des liens entre les nouvelles centralités que vont générer les gares, et les centres-villes existants, le développement autour des gares ne devant pas se faire au détriment des centralités existantes ;
- Anticiper la question du stationnement autour des gares et adapter les dispositifs à chaque situation urbaine ;
- Prévoir un rabattement vers les gares par bus, un maillage des pistes cyclables et des parcours piétons confortables et sécurisés.

QUELQUES PISTES D'ACTIONS ET DE RÉFLEXIONS POUR LE FUTUR PLUi

Dans l'organisation urbaine, le thème de la mixité fonctionnelle a été prépondérant. Les pistes réglementaires évoquées pour le futur PLUi sont les suivantes :

- Adapter les zonages et leurs règles afin de permettre des transformations urbaines maîtrisées ;
- Privilégier la pluralité de destinations par zone ;
- Prendre des dispositions pour réintroduire une plus grande présence de la nature au sein des tissus urbains.

LOGEMENT ET HABITAT

ATELIER N°5 – 16 AVRIL 2019

PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

A. Un territoire à dominante résidentielle forte caractérisée par un habitat pavillonnaire développé et une prédominance de familles avec enfants

34

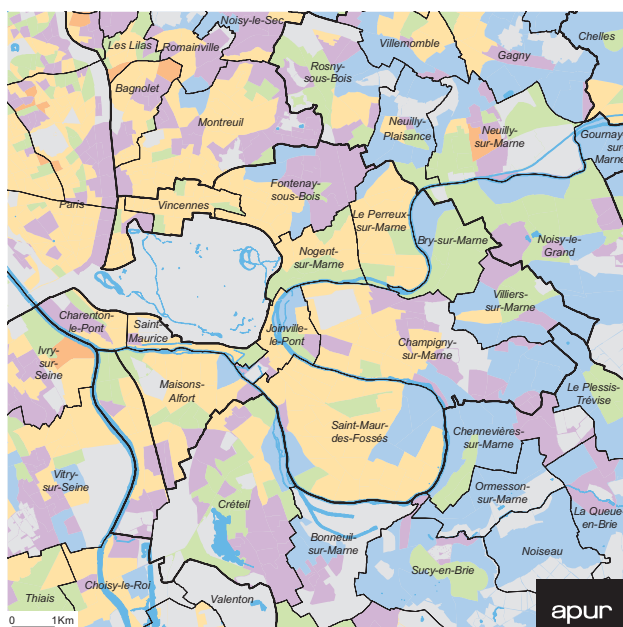
Avec 70 % du territoire couvert par du logement, dont la moitié en pavillonnaire, Paris Est Marne&Bois est un territoire très résidentiel. Les constructions les plus nombreuses sont les bâtiments construits entre 1918 et 1975, date de la première réglementation thermique. Le caractère énergivore des constructions de cette époque exige qu'une attention particulière leur soit portée en vue de leur rénovation énergétique.

La population du territoire, qui augmente légèrement plus rapidement que l'ensemble de

la Métropole en raison d'un solde migratoire moins déficitaire, est plutôt qualifiée, un peu plus âgée que celle de la Métropole et avec un taux de chômage plus faible. En revanche, le territoire est très contrasté en termes de revenus. Les secteurs et les communes situés à proximité du Bois de Vincennes concentrent les populations les plus aisées, alors que Champsigny-sur-Marne se distingue du reste du territoire avec un niveau de revenu médian par habitant sensiblement plus faible que les autres communes.

B. Un territoire très contrasté en termes de logements sociaux et de prix du marché

Le parc de logements se caractérise par une faible part des petits logements (34 % de 1 ou 2 pièces contre 41 % en moyenne dans la Métropole du Grand Paris – MGP) et des grands



TYPOLOGIE DE L'HABITAT – DOMINANT PAR IRIS

Individuel

Au moins 50 % d'habitat individuel

Social

Au moins 40 % de logements HLM

Les emprises des principaux équipements et espaces verts, ainsi que les IRIS non significatifs apparaissent en gris.

Privé récent

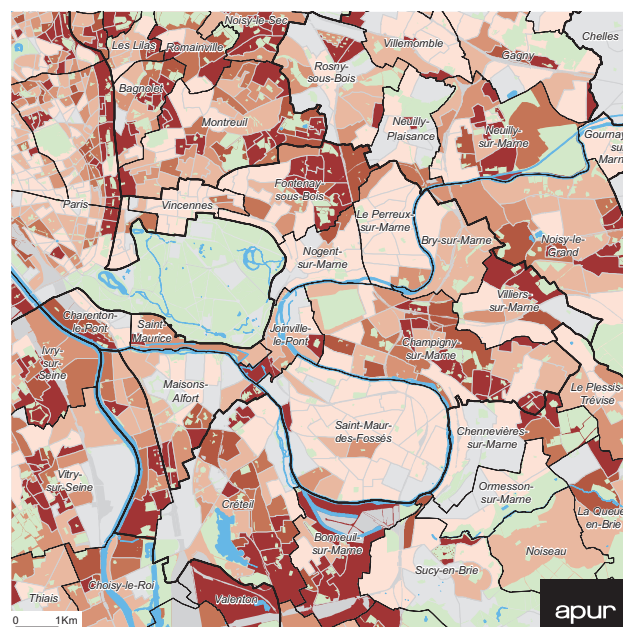
Au moins 50 % de logements non HLM construits après 1970

Privé ancien

Confortable

Confort insuffisant (au moins 12 % de logements sans salle de bain dédiée)

Source : Recensements de la Population (Insee) - 2014



NOMBRE DE LOGEMENTS DE TYPE RPL (Sans PLI et assimilé) PAR RAPPORT AU NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES INSEE

10 % et moins De 20 à 30 % De 40 à 50 %
De 10 à 20 % De 30 à 40 % Plus de 50 %

Source : RPL 2016 version Loi, RP Insee 2014

logements (de 4 ou 5 pièces ou plus) plus nombreux en proportion (38 % des logements contre 31 % dans la MGP), le poids de l'habitat individuel expliquant en partie cette situation. Ainsi, si les logements collectifs prédominent, les pavillons sont plus présents qu'en moyenne dans la MGP (21,7 % contre 12,7 %).

S'agissant des logements sociaux, le territoire est très contrasté face à l'objectif SRU d'atteindre 25 % de logements sociaux en 2025. Si 3 communes dépassent les objectifs fixés par la loi, 4 communes *a contrario* sont dans une situation de fort déficit.

Concernant les prix des logements, le territoire se caractérise par de fortes disparités entre les communes limitrophes de Paris et celles plus éloignées (plus de 8 000 € par m² à Vincennes et 3 030 € par m² à Champigny-sur-Marne). Le constat est similaire quand on examine les niveaux des loyers de marché du parc privé. Le territoire apparaît tout aussi contrasté.

C. Un rythme de construction soutenu mais insuffisant au regard des objectifs de la loi SRU

Le rythme des constructions est soutenu depuis 2000 avec une moyenne de 1200 logements autorisés par an. Il s'est nettement accéléré depuis 2011 avec près de 2000 logements autorisés par an. Bien qu'élevée, la production de logement social ne suffira pas à atteindre les objectifs fixés par la loi SRU.

D. Les dispositifs pour diversifier l'offre d'habitat avec une maîtrise de la transformation de l'existant

Au cours de la décennie précédente, plus de 10 000 logements (22 %) ont été réalisés dans le Val-de-Marne en transformant le bâti existant

par restructuration ou changement d'usage, le plus souvent dans les communes proches de Paris et qui sont généralement plus denses. Il s'agit principalement de divisions de grands logements et/ou de maisons individuelles et de transformation de locaux d'activités ou de bureaux en logements.

Il convient d'accompagner ces opérations de transformation du bâti pour éviter qu'elles ne conduisent finalement à la création de logements indignes ou impropres à l'habitation.

Si les évolutions législatives récentes (ALUR) ont créé de nouveaux dispositifs permettant de lutter contre ces phénomènes, les contenus des PLU (PADD, règlements) pourraient constituer de véritables atouts pour permettre aux collectivités une meilleure maîtrise de ces transformations.

Pour aboutir aux objectifs exprimés dans les PADD, la densification doit être accompagnée, d'une part, d'un travail sur la qualité architecturale du logement et d'autre part, d'une recherche de transition entre les tissus urbains souvent très hétérogènes (entre les zones pavillonnaires et les zones mixtes denses). Outre la possibilité offerte de surélévation et l'incitation à la mixité fonctionnelle dans les opérations, il convient également d'ouvrir les PLU aux nouvelles typologies et nouveaux modes d'habiter, en s'inspirant éventuellement de bonnes pratiques déjà mises en œuvre ailleurs.

COMPARAISON DES PLU

Des PLU en faveur de la mixité sociale dont les effets restent à mesurer

Le code de l'urbanisme invite les collectivités publiques à atteindre certains objectifs et en particulier, à prévoir dans leur document d'urbanisme une offre de logements suffisante et adaptée à la demande. Les communes du territoire utilisent plusieurs dispositifs proposés par le code de l'urbanisme : secteur de mixité sociale (9 communes) et emplacements réservés (4 communes).

9 communes sur 13 ont mis en place un secteur de mixité sociale mais ces dispositifs sont très différents dans leurs modalités d'application. Les périmètres sont définis sur la totalité du territoire communal ou sur des secteurs très restreints.

Les seuils varient du simple au double. Seuls les taux sont proches (entre 25 % et 30 %).

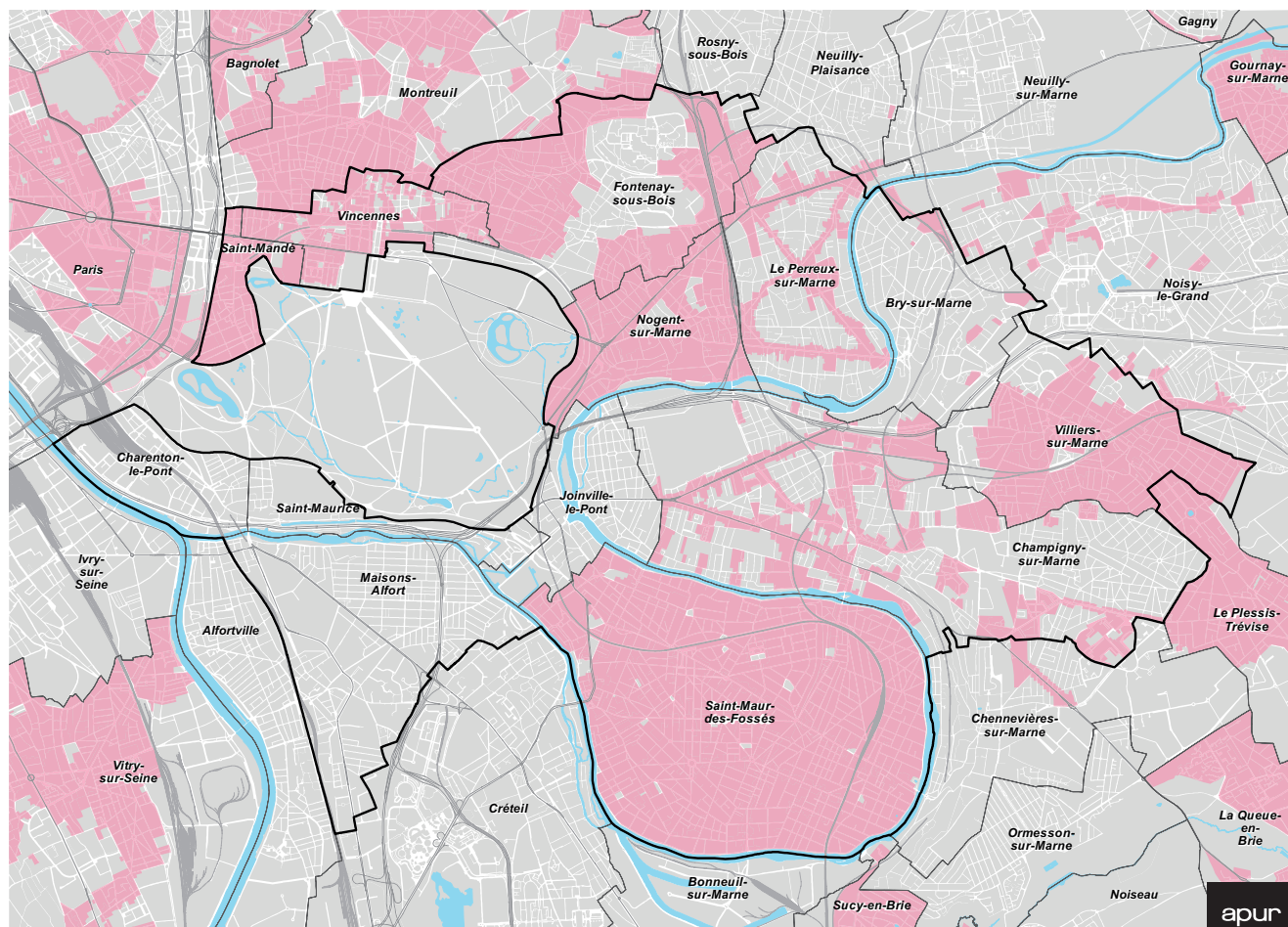
4 communes sur 13 ont mis en place des emplacements réservés pour la réalisation de logements, essentiellement destinés à produire des logements sociaux pour répondre à l'objectif SRU ou à une meilleure répartition géographique.

Quant aux règles de stationnement pour le logement inscrites dans les PLU, l'examen des normes dans les zones pavillonnaires montre des situations très contrastées selon les PLU. En outre, la desserte en transport en commun n'est pas toujours prise en compte dans l'application de la règle.

RÉCOLEMENT DES SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE INSCRITS DANS LES PLU (article L151-15 du code de l'urbanisme)

secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du CU

Sources : PLU des communes – traitement Apur



SYNTHÈSE DES DÉBATS

Questions posées aux participants

- Comment gérer les parcours résidentiels ?
- Comment répondre aux besoins en logement et disposer d'une offre adaptée aux différentes catégories de la population ?

A. Permettre les parcours résidentiels au sein du territoire pour toutes les catégories de population

La difficulté à appréhender les parcours résidentiels à l'échelle du territoire a été soulignée, notamment le maintien des personnes âgées à domicile et une offre de logement permettant aux jeunes de rester sur le territoire.

À titre d'exemple, il est souligné que les personnes âgées ne souhaitent généralement

pas quitter leur logement même si sa taille est souvent trop grande par rapport à leur besoin. Les résidences pour personnes âgées en acquisition sont difficiles à mettre en place, notamment pour des questions de coûts.

La discussion a aussi porté sur les besoins de petits logements liés à la décohabitation, mais également destinés aux étudiants. Les promoteurs ont tendance à privilégier la construction d'un certain type de logements qui n'impliquent pas, selon eux, la construction d'équipements spécifiques. Une offre en équipements suffisante faciliterait pourtant les parcours résidentiels.

B. Maîtriser la pression foncière

Compte tenu du prix de l'immobilier, la pression foncière engendre une densification sur tout le territoire et une tendance à la diminution de la



© CAUE 94



© CAUE 94



© CAUE 94



© CAUE 94

Situé à Arcueil, à proximité de l'aqueduc de la Vanne, l'opération intègre à la fois de la réhabilitation de bâtiments industriels et des constructions neuves. L'ensemble, conçu par l'architecte Didier Courant, contribue à revitaliser le secteur.

taille des logements. Il conviendrait de mettre en place des outils de veille foncière (cf. Epfif, SPL Marne au Bois). Plus généralement la mise en place d'un observatoire du logement à l'échelle du territoire est évoquée notamment pour améliorer la connaissance des dynamiques et mieux répondre aux besoins: recensement des besoins, typologies, offre, prix...

Les chartes promoteurs sont de bons outils pour négocier et maîtriser les prix: elles permettent également d'affiner la volonté et les orientations politiques des municipalités. Leur limite réside dans le fait qu'elles ne constituent pas un document opposable (contrairement au PLU): les promoteurs ne sont donc pas tenus de s'y conformer. Cependant, les chartes permettent plus de souplesse que les prescriptions réglementaires d'un PLU et s'inscrivent souvent dans une démarche de qualité architecturale. Reste posée la question de la typologie des logements, bien souvent absente des chartes et non réglementée par les PLU.

C. Gérer l'évolution des formes du logement

La division pavillonnaire en petits collectifs s'observe dans certaines communes.

La loi ALUR permet l'utilisation de nouveaux dispositifs, tels que le permis de diviser, pour limiter la transformation des logements individuels en petits collectifs ou le permis de louer. Elle introduit également davantage de souplesse dans les règlements d'urbanisme afin de permettre l'évolution des logements.

La gestion des extensions de pavillons dans les PLU est une autre problématique largement évoquée.

Les recours concernant les permis de construire de logements collectifs, sont nombreux sur l'ensemble du territoire et ce, malgré

l'organisation de réunions publiques d'information pour déverrouiller certaines inquiétudes en amont.

Une évolution des règles des PLU pour gérer les transitions entre les différents types de logements (collectif et pavillonnaire notamment) est nécessaire dans les situations urbaines où les contrastes de densité sont forts et les parcellaires serrés.

D. Limiter la propagation de l'habitat dégradé

Les centres-villes et zones denses concentrent souvent l'habitat dégradé ou énergivore sur lequel il faudra encourager la réhabilitation. Pour cela, il convient de les recenser et de favoriser leur acquisition avec l'aide de subventions diverses, notamment de l'ANAH.

QUELQUES PISTES D'ACTIONS ET DE RÉFLEXIONS POUR LE FUTUR PLU

Pour pouvoir intervenir efficacement sur la problématique du logement, il est possible de recourir aux outils suivants:

- Recenser les mono propriétés et les SCI du territoire et inscrire des emplacements réservés pour logement sur les parcelles concernées, mais pas sur les copropriétés;
- Recourir à la servitude de taille minimale des logements pour limiter la construction de petits logements;
- Imposer un % de logements sociaux dans les PLU avec un seuil de 800 m² ou 12 logements correspondant aux communes en arrêté de carence.

**ÉTUDES COMPLÉMENTAIRES
À PRÉVOIR – THÉMATIQUES
À APPROFONDIR**

1. ENVIRONNEMENT – NATURE – BIODIVERSITÉ – RISQUES ET NUISANCES

Thématique à approfondir :

- Définir des recommandations pour que les projets d'aménagement soient des leviers pour adapter le territoire aux grands enjeux écologiques et développer une économie territoriale régénératrice fondée sur l'évaluation des bénéfices des milieux vivants ;
- Proposer des critères de mise en cohérence des zonages sur les espaces ouverts et espaces non bâtis (notamment zone N et UV) par rapport à l'identification de réservoirs de biodiversité et aux usages.

2. PATRIMOINE ET PAYSAGE

Étude à prévoir :

- Étude de diagnostic patrimonial pour intégrer les spécificités des patrimoines bâtis et paysagers de l'ensemble des communes, et aboutir à une mise en cohérence des critères pour conforter des politiques urbaines de protection et de valorisation à l'échelle du PLUi ;
- Élaboration d'un plan paysage comprenant une étude des rus enterrés.

Thématique à approfondir :

- Identifier le patrimoine vacant et les sites peu ou mal utilisés en vue de leur réutilisation pour de nouveaux usages.

3. ÉCONOMIE

Outils mutualisés :

- Recensement et mise en place d'une veille foncière pour les locaux vacants, les locaux d'activités et de bureaux obsolètes.

4. ORGANISATION URBAINE

Étude à prévoir :

- Étude des capacités des espaces publics existants à se transformer pour accueillir des nouvelles mobilités et anticiper les rabattements aux gares du Grand Paris Express.

Thématique à approfondir :

- Identification des lieux les plus propices à l'intensification urbaine, notamment autour des gares des transports en commun existantes et futures.

5. LOGEMENT ET HABITAT

Outils mutualisés :

- Repérage, notamment dans les tissus urbains anciens, pour identifier l'habitat dégradé et potentiellement indigne ;
- Observatoire du logement (comprenant une veille foncière).

Thématique à approfondir :

- Analyse des règles morphologiques sur les secteurs les plus sujets à contentieux sur les permis de construire ;
- Identification des dynamiques dans la création de logement pour assurer l'adaptation et la diversification de l'offre.

6. ÉTUDES GÉNÉRALES

- Évaluer l'efficacité des dispositifs mis en place dans les PLU communaux sur les différentes thématiques.

Afin de disposer d'une connaissance partagée du territoire et préalablement à l'élaboration d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), des ateliers thématiques d'urbanisme ont été mis en place par le Territoire Paris Est Marne&Bois.

Préparés et animés par l'Apur et le CAUE 94, ils se sont déroulés de juin 2018 à avril 2019. Cinq thèmes ont ainsi été successivement abordés : environnement, patrimoine et paysage, économie, organisation urbaine, logement et habitat.

Sur la base de dossiers préparatoires transmis aux participants une semaine avant, ces ateliers ont permis aux services des collectivités d'échanger et de débattre sur les enjeux majeurs du territoire.

Le présent document est une synthèse de ces ateliers d'urbanisme résumant à la fois le document support et les échanges en groupe de travail.



**VOUS AVEZ TOUTES LES CARTES
EN MAIN POUR RÉUSSIR**

Intercommunalité Paris Est Marne&Bois
1 Place Uranie 94340 Joinville-le-Pont
www.parisestmarnebois.fr