

ELBORATION DU PLUI de GPSO
ATELIER PUBLIC POUR UNE VILLE NE VILLE DESIRABLE : QUEL EQUILIBRE ENTRE
DENSITE ET NATURE ?

15 avril 2023

Objectif : Prioriser les objectifs à atteindre et identifier les outils réglementaires permettant de répondre aux objectifs du territoire en matière de production de logements, tout en répondant aux enjeux environnementaux.

Compte-rendu des échanges

Durée : 2h30 (10h - 12h30)

Lieu : Maison de la Planète – Boulogne-Billancourt

Participants : 24

Déroulé des ateliers :

- Travail sur table : répartition en 3 groupes – chaque groupe guidé par un animateur construit collectivement des principes de réponse réglementaire.
- Restitution en plénière avec les rapporteurs.

1

Questionnements abordés lors des ateliers :

- Quels sont les tissus urbains les plus propices à accueillir de nouvelles constructions entre 2025 et 2040 ?
- Pour quelles raisons ?
- Quels outils règlementaires faut-il mettre en œuvre pour cela ?
- Quels sont les points de vigilances ?

Table 1

Objectifs retenus	Transformer les bureaux en logements	Encadrer la densification des quartiers pavillonnaires	Valoriser les friches et les dents creuses comme des espaces de respiration
Justifications	<ul style="list-style-type: none"> Mobiliser les bureaux sous-occupés. Ils constituent un réservoir à mobiliser pour limiter la consommation foncière et éviter une trop forte densification des quartiers existants 	<ul style="list-style-type: none"> Les quartiers pavillonnaires constituent l'un des atouts principaux de GPSO en matière d'attractivité résidentielle. Il est donc important de préserver la qualité du cadre de vie dans ces quartiers 	<ul style="list-style-type: none"> Tous les espaces libres n'ont pas forcément vocation à être bâtis
Outils et actions à mettre en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> Faciliter les changements de destination par : <ul style="list-style-type: none"> Un bonus de constructibilité (en hauteur) pour les opérations transformant des bureaux en logements N'imposant pas normes de stationnement pour les opérations transformant des bureaux en logements Limiter la construction de nouveaux bureaux : <ul style="list-style-type: none"> Imposer un % minimum de logements ou un % maximum de bureaux pour toute opération nouvelle 	<ul style="list-style-type: none"> Apporter une plus grande densité de population, sans augmenter la densité bâtie : <ul style="list-style-type: none"> Faciliter la division des grands logements en petits logements (pas de contrainte de stationnement, possibilités d'extension limitées pour accompagner l'opération...) Fixer des règles de gabarit qui correspondent aux formes bâties actuelles (pas ou peu de possibilité d'extension/surélévation) Si une augmentation de la densité bâtie doit être envisagée : <ul style="list-style-type: none"> Compenser la densification des espaces privés par une très haute qualité d'aménagement des espaces publics Imposer des règles qualitatives ambitieuses pour les opérations nouvelles : exigences de pleine terre, de plantation... Permettre plutôt des surélévations que des extensions (pour préserver la pleine terre) 	<ul style="list-style-type: none"> Limiter les emprises bâties (plan de masse, emprise au sol maximum, pleine terre minimum...) Fixer des règles qualitatives ambitieuses en matière d'aménagement des espaces libres et de formes urbaines/architecturales Identifier les secteurs de projets qui nécessiteraient une attention particulière Bloquer/revenir sur la programmation des projets en cours et dont la qualité n'est pas jugée satisfaisante
Points de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> Les opérations de surélévation ne sont pas toujours réalisables techniquement 	<ul style="list-style-type: none"> Les possibilités de surélévation ne doivent pas remettre en question la forme urbaine pavillonnaire. 	
<ul style="list-style-type: none"> Avoir une approche fine et différenciée en fonction des communes et des spécificités de chaque quartier. 			

Table 2

Objectifs retenus	Densifier les centralité existantes	Transformer les bureaux en logements	Densifier à proximité des gares et pôles d'échanges
Justifications	<ul style="list-style-type: none"> Il est important de conforter et maintenir la mixité de fonction et d'usage sur le territoire pour éviter l'effet « ville dortoir » avec la fuite des activités notamment artisanales et de petite logistique (notamment les villes de l'ouest du territoire) Les centralités commerciales sont importantes pour maintenir le dynamisme des villes et des quartiers, et limiter les déplacements automobiles Les centralités existantes disposent en grande partie d'une bonne accessibilité en transport en commun, ce qui facilite l'arrivée de nouveaux habitants et usagers Il semble nécessaire de densifier pour renforcer l'offre de locaux d'activités artisanales dans les centralités 	<ul style="list-style-type: none"> Il faut s'adapter à l'évolution des pratiques de travail qui font une plus grande place au télétravail et qui peuvent remettre en cause le modèle des grands immeubles de bureaux Privilégier les petites surfaces de bureaux avec des espaces partagés de type co-working, notamment à proximité des petites centralités pour faire vivre le commerce de proximité 	<ul style="list-style-type: none"> Certaines gares de GPSO sont aujourd'hui peu denses et pourraient accueillir de nouveaux habitants et usagers (notamment les villes de l'ouest du territoire) Une bonne accessibilité en transports en commun facilite l'arrivée de nouveaux habitants et usagers
Outils et actions à mettre en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> Permettre l'ajout d'un étage sur les constructions existantes en contrepartie de l'atteinte d'objectifs environnementaux 	<ul style="list-style-type: none"> Autoriser la reconversion des immeubles de bureaux (ou autres) en logements Imposer en contrepartie des reconversions, un taux de logements participatifs avec des espaces communs partagés (jardins, terrasses, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> Ne pas démolir mais plutôt transformer l'existant par surélévation, par extension, par division et/ou par rénovation En cas de densification, ne pas construire ou aménager de places de parking voiture supplémentaires, mais augmenter le nombre de places de stationnement vélos, avec suffisamment de place pour les vélos cargo
Points de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> Faire attention à bien maintenir les spécificités des quartiers et tissus urbains de GPSO (notamment les tissus pavillonnaires) Préserver le patrimoine et les paysages Ne pas densifier les zones déjà trop denses Les opérations de densification doivent systématiquement s'accompagner d'une forte végétalisation de la parcelle concernée avec de la pleine terre, en veillant à ce que la pleine terre due ne soit pas intégralement compensée par des toitures végétalisées Limiter les hauteurs autorisées dans certains secteurs pour ne pas dénaturer leurs caractéristiques urbaines (notamment dans les tissus pavillonnaires) 		

Table 3

Objectifs retenus	Transformer les bureaux en logements	Densifier à proximité des gares/pôles d'échanges	« Densifier » les quartiers pavillonnaires
Justifications	<ul style="list-style-type: none"> Minimiser l'impact de la densification pour les habitants du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> Afin de capitaliser au maximum sur les infrastructures et équipements de transports, il est nécessaire de les partager avec le plus grand nombre d'habitants et d'usagers 	<ul style="list-style-type: none"> Si l'impact paysager est limité, la densification ponctuelle de quartiers pavillonnaires peut constituer un levier pour répondre au phénomène de desserrement des ménages
Outils et actions à mettre en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> Imposer la réversibilité aux nouvelles constructions de bureaux, pour permettre leur éventuelle reconversion future en logements afin de limiter les démolitions/reconstructions Dans une logique de mixité fonctionnelle, imposer un taux minimal de logements, au-delà d'une certaine taille d'opération tertiaire 	<ul style="list-style-type: none"> Exiger la réalisation d'espaces extérieurs (loggias/terrasses, etc.) pour les logements Imposer une surface minimale de pleine-terre végétalisée, en concentrant les efforts sur les quartiers de gare très minéralisés Définir des secteurs de projets urbains à proximité des gares, en exigeant une programmation minimale de logements abordables Garantir la mixité fonctionnelle (bureaux, logements, commerces, etc.) afin de permettre au plus grand nombre de bénéficier d'aménités de proximité 	<ul style="list-style-type: none"> Permettre les surélévations (à privilégier aux extensions) de pavillons de manière maîtrisée et définir une surface ou un % de surface maximum autorisé pour ce type de réalisation Permettre la division de grands logements Hors PLUi : prendre en compte davantage l'impact des constructions sur les riverains dans l'instruction des permis de construire notamment avec des vues du projet depuis le voisinage ou l'espace public
Points de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux possibilités de changement d'usage 		<ul style="list-style-type: none"> Identifier les arbres remarquables afin qu'ils soient préservés Protéger le pavillonnaire remarquable Identifier les vues à préserver sur le paysage Prendre en compte les formes urbaines existantes pour toute opération de densification Préserver des distances entre le bâti et encadrer fortement les possibilités de construction en limite de propriété Anticiper la vulnérabilité aux retrait/gonflement des argiles lors de la réalisation d'extensions
	<ul style="list-style-type: none"> Prendre en compte les besoins d'adaptation aux effets du changement climatique dans les projets de construction ou de réhabilitation/rénovation 		