

Bilan de la concertation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de Territoire
du 7 février 2024 tirant le bilan de la concertation



SOMMAIRE

1.	Cadre règlementaire et objectifs de la démarche de concertation	3
1.1.	Ce que dit la loi en matière de concertation	3
1.2.	La démarche de Grand Paris Seine Ouest en matière de concertation	4
1.3.	Les modalités d'information et de participation déployées en continu.....	5
1.4.	La mobilisation des élus et des acteurs du territoire	13
2.	La consultation citoyenne préalable et le lancement de la démarche.....	17
2.1.	Contexte, objectifs et méthodologie de la démarche	17
2.2.	Les éléments saillants de la consultation citoyenne préalable	20
2.3.	La réunion de lancement de la démarche le 8 mars 2022.....	21
3.	La concertation sur le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement.....	22
3.1.	Synopsis des moyens de concertation mis en œuvre	22
3.2.	Les 5 ateliers du diagnostic du 30 mai au 14 juin 2022	23
3.3.	Les balades urbaines du 11 au 25 mai 2022.....	26
4.	La concertation sur le projet d'aménagement et de développement durables	34
4.1.	Synopsis des moyens de concertation mis en œuvre	34
4.2.	Le micro-trottoir de juin 2022	34
4.3.	Comité Consultatif Territorial du 07 septembre 2022	36
4.4.	Comité Consultatif Territorial du 26 septembre 2022	36
4.5.	Les réunions publiques sur le PADD et les réunions plénières des instances communales	37
5.	L'élaboration du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	39
5.1.	Synopsis des moyens de concertation mis en œuvre	39
5.2.	Comité Consultatif Territorial du 15 février 2023	39
5.3.	Comité Consultatif Territorial du 24 mai 2023	40
5.4.	Comité Consultatif Territorial du 27 septembre 2023	42
5.5.	Les 5 ateliers réglementaires du 25 mars au 19 avril 2023	44
5.6.	Le micro-trottoir de juin 2023	47
5.7.	Les réunions publiques sur le règlement et les OAP	50
6.	La prise en compte des contributions issues de la concertation dans l'élaboration du dossier de PLUi	53
6.1.	La méthode de traitement et d'intégration des contributions de la concertation	53
6.2.	La prise en compte des contributions dans le projet de PLUi	53
7.	Synthèse et conclusion	58
8.	Annexes	60
8.1.	Comptes rendus des réunions publiques 2022 (PADD).....	60
8.2.	Comptes rendus des réunions publiques 2023 (règlement).....	71
8.3.	Comptes rendus des balades urbaines (11-15 mai 2022).....	86
8.4.	Comptes rendus des Comités Consultatifs Territoriaux	110
8.5.	Comptes rendus des ateliers thématiques (30 mai – 14 juin 2022).....	155
8.6.	Comptes rendus des ateliers publics (25 mars – 19 avril 2023).....	167

1. Cadre réglementaire et objectifs de la démarche de concertation

1.1. Ce que dit la loi en matière de concertation

Au titre de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Grand Paris Seine Ouest a fait l'objet d'un processus de concertation du grand public (habitants, acteurs, instances communales, associations locales et autres personnes concernées). Concomitamment, son élaboration s'est inscrite dans une démarche de co-construction associant, au titre du code de l'urbanisme (articles L.132-7, L132-9 et L132-13), les personnes publiques associées (PPA), Etat, Région, Département, etc., les personnes publiques consultées associations environnementales agréées, bailleurs sociaux, collectivités limitrophes, etc. ainsi que les élus des 8 communes du territoire.

L'association du grand public et des personnes publiques a été réalisée tout au long du processus d'élaboration du PLUi au rythme des différentes phases qui jalonnent l'édification d'un tel document autour d'une démarche itérative comprenant une diversité d'outils de concertation (balades urbaines, micro-trottoir, enquête audiovisuelle, questionnaire, ateliers, comité consultatif...) pour ensemble, imaginer le territoire de demain :

- En amont de la **phase de lancement** pour dresser le portrait du territoire, identifier les attentes des citoyens, les informer de la démarche, et les sensibiliser aux enjeux qu'elle recouvre jusqu'à la définition commune des objectifs poursuivis par le PLUi repris dans la délibération de prescription ;
- Durant l'**élaboration du diagnostic et de l'état initial de l'environnement** pour découvrir et faire-connaître le territoire et partager les enjeux socles de la construction du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- Au cours de la **construction du PADD** pour définir les ambitions et orientations pour les dix à quinze prochaines années à l'échelle du territoire afin de répondre aux enjeux socles précédemment identifiés ;
- Lors de la **constitution du règlement d'urbanisme et des orientations d'aménagement et de programmation** pour dans un premier temps prioriser les orientations du PADD, puis décliner ces orientations en règles en bénéficiant des expertises d'usage dans la définition des prescriptions localisées et des règles adaptées aux différents contextes territoriaux.

L'arrêt du PLUi marquera la fin de la concertation dans le cadre de l'élaboration du PLUi avec le présent bilan de concertation. Après l'arrêt du PLUi se déroulera alors une phase non plus de concertation mais de consultation du public dans le cadre de l'enquête publique, au titre des articles L.121-10 à L.121-15 et L.123-1 du Code de l'environnement.



Figure 1 : planning synthétique d'élaboration du PLUi de Grand Paris Seine Ouest, GPSO, 2022

Le présent bilan de concertation retrace de manière synthétique les échanges et les propositions qui ont eu lieu lors de ces événements. Il présente de manière chronologique les différentes étapes de concertation.

Ce bilan est annexé au projet de délibération du Conseil de territoire qui en prend acte et arrête le projet de PLUi.

1.2. La démarche de Grand Paris Seine Ouest en matière de concertation

Lors de la tenue de son Conseil de territoire le 09 février 2022, Grand Paris Seine Ouest et ses élus ont délibéré pour prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, en définir les objectifs, ainsi que les modalités de concertation avec le public et celles de coopération entre l'établissement public territorial avec les 8 communes qui le composent.

La délibération insiste sur « *la continuité de la démarche de concertation* » déjà « *réalisée en amont de la prescription de lancement* ». Il s'agit de s'appuyer sur les résultats de la consultation citoyenne menée par *OpinionWay-Bords de Loire*, pour le compte de GPSO fin 2021. Cette enquête quantitative était « *destinée à comprendre et analyser la perception du territoire de GPSO par les habitants et leurs attentes pour l'avenir en vue de la rédaction du nouveau PLUi* ». Elle a pris la forme d'un questionnaire distribué dans l'ensemble des boîtes aux lettres du territoire (170 000 exemplaires) et disponible en ligne. Les 13 700 répondants ont pu faire part de leurs priorités pour l'avenir du territoire de GPSO et de leurs attentes en matière de déplacements, d'environnement et de logement. Cette enquête quantitative est intervenue à la suite d'une enquête audiovisuelle dite « *enquête qualitative* » en octobre 2021. Démarche innovante à l'échelle du territoire, elle a été réalisée auprès d'un panel de 85 citoyens du territoire représentatif de la population en termes d'âge, de genre, de catégories socio-professionnelles... Cette enquête d'une quarantaine d'heures d'enregistrement lors d'entretiens semis-directifs avec chaque membre du panel a été partagée lors de différents temps de concertation dans un format de 20 minutes, également accessible depuis le site internet de GPSO. Une réunion de restitution auprès des participants à l'enquête est intervenue le 23 novembre 2021 afin d'échanger plus largement sur le contenu de leurs témoignages. Les membres du panel intéressés (23 personnes) pour participer à l'élaboration du PLUi ont pu rejoindre le comité consultatif territorial, instance dédiée au PLUi.

L'élaboration du PLUi s'inscrit dans ce travail préalable avec la volonté de considérer « *le dialogue et l'échange avec les publics [...] comme une condition nécessaire à la réussite de l'élaboration du projet* ». En ce sens, les élus ont jugé « *primordial que la concertation permette de porter à la connaissance du public le projet de PLUi pour qu'il puisse en saisir les enjeux et s'approprier le projet aux différentes étapes de son élaboration* ». La mobilisation large du public n'a pas vocation uniquement à informer les habitants et les participants, mais bien à « *recueillir [leurs] attentes et [leurs] propositions pour alimenter la réflexion et enrichir le projet* ».

Pour atteindre ces objectifs, GPSO a proposé une approche se fondant sur la mise en place de moyens d'information et de moyens pour s'exprimer à chaque étape du projet :

- Les outils pour s'informer :
 - « *Création d'une page dédiée sur le site internet de GPSO, relayée sur les sites internet des villes (actualités, documents accessibles, calendrier, modalités de concertation, vidéos, ...).* »
 - « *Publication d'articles dans des journaux ou des bulletins municipaux.* »
 - « *Diffusion d'informations sur le déroulé de la concertation par des moyens adaptés (sites internet GPSO et villes, affichage, journaux municipaux, réseaux sociaux...).* »
 - « *Une exposition avec des panneaux qui pourra se dérouler dans différents lieux du territoire.* »
- Les outils pour s'exprimer et émettre des avis :
 - « *L'organisation de réunions publiques en présentiel ou distanciel, en fonction du contexte sanitaire, à différentes étapes clés du projet.* »
 - « *La possibilité faite au public de formuler des observations ou propositions :*
 - Dans un registre électronique en ligne et dans des registres papier mis à disposition au siège de Grand Paris Seine Ouest et dans les mairies de chaque commune membre.
 - Par courrier adressé à Monsieur le Président de Grand Paris Seine Ouest, 9 rue de Vaugirard 92196 Meudon Cedex, en précisant en objet < Concertation PLUi >.
 - Par courriel, à une adresse électronique dédiée. »
 - « *Des temps d'échanges spécifiques, dont la forme pourra varier en fonction des contraintes sanitaires : balades urbaines, ateliers participatifs, etc.* »

Les dispositifs décrits dans la délibération ont été mis en place par GPSO durant le temps de la concertation. De plus, la délibération ouvre également le champ à la possibilité de proposer des dispositifs complémentaires tout au long de la procédure en fonction des évolutions des besoins et des demandes. Ainsi les dispositifs

supplémentaires suivants ont été mis en place. C'est dans ce cadre que deux micros-trottoirs ont été réalisés à l'occasion de la concertation sur le PADD et sur le règlement et les OAP.

Le 22 juin 2022 une seconde délibération du Conseil de territoire de GPSO a été adjointe à celle précédemment citée. Celle-ci institue la création d'un Comité Consultatif Territorial ayant pour but de compléter les dispositifs de concertation déjà mis en œuvre. Le CCT est une instance intercommunale ayant vocation à :

- « Constituer un relais d'information entre les usagers du territoire et la collectivité. A cette fin, les membres du Comité auront un rôle d'ambassadeur auprès des citoyens de leur commune ou au sein des instances dont ils sont issus, ce qui permettra de porter l'information sur le PLU au plus près des citoyens et de faciliter l'expression et la participation d'un large public. »
- « Bénéficier de la connaissance et l'expertise d'usage de ses membres et la valoriser. »
- « Etre une instance de dialogue qui [permet] d'aborder les enjeux du PLU de manière intercommunale tout en prenant en considération les spécificités de chaque commune. L'organisation de ces échanges doit contribuer ainsi à renforcer l'identité du territoire de GPSO. »

Ainsi, les membres du comité ont été initiés à la planification urbaine, et ont eu la possibilité « *d'apporter un avis éclairé à différentes étapes de l'élaboration du PLUi* » lors de différents ateliers de travail organisés entre septembre 2022 et décembre 2023. Ce comité est composé de 73 citoyens issus des instances participatives des 8 villes du territoire, mais aussi une partie du panel des répondants à l'enquête qualitative audiovisuelle réalisée en octobre 2021 en amont du PLUi.

Il est présidé par Monsieur Jean-Jacques Guillet, Vice-président de GPSO et Maire de Chaville. Les services de GPSO ont en charge son animation. Le comité s'est réuni lors de différentes réunions plénières :

- 07 septembre 2022 : séance de formation des participants aux thématiques du PLUi et de partage des éléments de diagnostic ;
- 26 septembre 2022 : ateliers sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- 15 février 2023 : ateliers sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ;
- 24 mai 2023 : premiers ateliers sur le Règlement (écriture des règles) ;
- 27 septembre 2023 : deuxièmes ateliers sur le Règlement (instruction des projets) ;
- Une dernière réunion a eu lieu le 15 janvier 2024 afin de présenter aux membres le projet de PLUi soumis à arrêt et retour d'expérience sur leur vécu en tant que membre du comité consultatif afin de clôturer cette instance de concertation.

L'ensemble de ces dispositifs a permis de réaliser une concertation large et prolifique qui a considérablement alimenté les réflexions sur le territoire et sur la constitution du PLUi de Grand Paris Seine Ouest.

1.3. Les modalités d'information et de participation déployées en continu

1.3.1. Synopsis des moyens mis en œuvre

Depuis l'engagement de la démarche en février 2022, les services de communication de Grand Paris Seine Ouest et des huit municipalités ont mis en place des outils transversaux de communication et de concertation. Ce partenariat a eu vocation à diffuser largement, et sur plusieurs canaux et supports, les informations, les invitations et les comptes rendus mis à disposition des citoyens. En outre, ces dispositifs ont permis d'alimenter la pédagogie sur l'élaboration du PLUi, de sensibiliser le grand public au sujet et de l'amener à s'impliquer dans tous les événements proposés lors des trois phases de sa construction.

1.3.2. Identité visuelle de la démarche

Dès le lancement du projet, une charte graphique a été élaborée afin de donner une identité visuelle à la démarche. Clairement identifiable pour tous les habitants, elle a été utilisée dans l'ensemble des supports de communication et documents diffusés auprès des habitants et usagers du territoire.

Les différents supports de communication ont été élaborés dans un souci d'appropriation des éléments communiqués par les habitants et les usagers, afin d'en faciliter l'accès, la diffusion et la compréhension.



Plan local d'urbanisme intercommunal

Figure 3 : Identité visuelle du PLUi de GPSO



Figure 2 : identité visuelle du PLUi de GPSO

1.3.3. Les modalités d'information

1.3.3.1. La page dédiée au PLUi sur le site internet de GPSO

La démarche PLUi a bénéficié d'une visibilité accrue sur le site internet de Grand Paris Seine Ouest pour lequel une [page dédiée](#) au projet a été conçue, conformément à la délibération de prescription d'élaboration du PLUi.

Cette page a permis de :

- Rappeler les enjeux que représentent l'élaboration du document d'urbanisme pour le territoire pour les 10 à 15 années à venir ;
- Présenter les modalités de concertation et de participation à toutes les étapes du projet afin de permettre à chaque citoyen (habitants, usagers, commerçants, salariés, associations, élus...) d'imaginer leur territoire de demain ;
- Présenter le calendrier de l'élaboration du PLUi (lancement, arrêt du projet, approbation) et ses trois documents principaux (le diagnostic territorial et environnemental, le PADD et le règlement) ;
- Informer des dernières actualités du PLUi ;
- Mettre à disposition du public les documents relatifs à la concertation, comme par exemple les vidéos des enquêtes et micros-trottoirs, la délibération de prescription d'élaboration du PLUi, les comptes rendus d'évènements, les synthèses des documents du PLUi.

Cette page constitue un centre de ressources sur laquelle sont mis à disposition l'ensemble des documents d'information, de communication et de co-construction (supports et comptes rendus notamment). Elle renvoie aussi vers d'autres pages relatives à chaque étape du projet (les réunions publiques et les ateliers par exemple), qui font l'objet de pages web dédiées sur le site Internet GPSO.



Figure 4 : page web dédiée au PLUi sur le site Internet de GPSO

1.3.3.2. Les sites internet des villes

Les communes de l'établissement public territorial ont mobilisé leurs sites Internet pour informer leurs habitants du projet. En référençant la page web dédié au projet, elles ont incité leurs citoyens à s'y rendre afin de donner leurs avis et s'informer sur les moments d'échanges et évènements participatifs qui ont été organisés à chaque étape.



Figure 6 : page dédiée au PLUi sur le site Internet de la commune de Meudon



Figure 5 : page dédiée au PLUi sur le site Internet de la commune de Marnes-la-Coquette

1.3.3.3. L'usage de la presse

De nombreux articles ont régulièrement été diffusés dans les journaux municipaux, conformément à la délibération de prescription d'élaboration du PLUi. Parus tout au long du projet, ils ont permis d'informer les habitants du territoire sur ses grandes étapes, comme le PADD, et sur les différentes dates des réunions publiques. Les bilans de ces réunions ont ensuite fait l'objet d'une parution dans ces journaux.

Urbanisme DÉCIDEZ LE TERRITOIRE DE DEMAIN

Depuis l'automne 2021, Grand Paris Seine Ouest dialogue au quotidien avec les habitants et les acteurs du territoire dans le cadre de l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Mercredi 9 novembre à 19h au complexe René-Leduc, le grand public est invité à participer aux réflexions pour, ensemble, imaginer notre territoire de demain.

Les réunions publiques sont un moment fort dans l'élaboration du PLUi. Vous pourrez prendre connaissance de son avancement, échanger en direct avec les élus et les urbanistes sur l'avenir du territoire, autour de vos préoccupations principales pour les prochaines années. À cette occasion, vous sera présentée une synthèse du diagnostic du territoire. Vous aurez également la possibilité de vous exprimer sur les grandes orientations du Projet d'aménagement et de développement durables. Composante essentielle du PLUi, il porte le projet de territoire et son évolution à l'horizon 2040, déterminant ainsi les grandes orientations pour les années à venir concernant votre quotidien : habitat, déplacements, commerces, environnement, protection des espaces naturels...

Une réunion publique interactive
Cette réunion est aussi l'occasion de découvrir la richesse des premières contribu-



tions accueillies depuis fin 2021. Après une enquête audiométrique auprès d'un panel représentatif de 89 citoyens et un questionnaire ayant reçu près de 14000 réponses, la concertation officielle a débuté en février dernier. Ensuite les huit balades urbaines organisées dans les différentes communes de GPO en avril et en mai ont rassemblé près de 300 habitants dans leurs versions accompagnées ou permis d'obtenir plus de 300 contributions en ligne. Enfin, des micro-trottoirs ont été réalisés pendant le mois de juin sur l'ensemble des communes afin de recueillir plusieurs témoignages des habitants. La réunion publique du 9 novembre se veut participative et interactive pour dessiner le territoire sur la prochaine décennie. **IAS**
seineouest.fr

Figure 7 : article publié en novembre 2022 dans le journal municipal de Meudon

Exemples de communications diffusées dans les journaux et bulletins municipaux entre septembre 2022 et décembre 2023 :

Support communal	Date de parution	Titre de l'article
Chaville	Septembre 2022	A Chaville malgré le contexte nous maintenons le CAP
Chaville	Septembre 2022	PLUi : huit réunions publiques pour échanger sur le territoire de demain
Ville d'Avray	Octobre 2022	Huit réunions publiques pour échanger sur le territoire de demain
Boulogne-Billancourt	Novembre 2022	Réunion publique le mercredi 16 novembre à l'hôtel de ville
Chaville	Novembre 2022	PLUi : Echangez sur le territoire de demain le 17 novembre
Issy-les-Moulineaux	Novembre 2022	Réunion publique sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)
Meudon	Novembre 2022	Décidez le territoire de demain
Sèvres	Novembre 2022	PLUi : réunion publique le mardi 15 novembre
Ville d'Avray	Novembre 2022	Echangez sur le territoire de demain
Boulogne-Billancourt	Décembre 2022	Réunion publique du 16 novembre sur le plan local d'urbanisme intercommunal à l'hôtel de ville
Issy-les-Moulineaux	Décembre 2022	Plan Local d'Urbanisme intercommunal : Des échanges avec les habitants sur le territoire de demain
Sèvres	Décembre 2022	Réunion publique sur le PADD
Vanves	Décembre 2022	Réunion publique autour du PLUi
Boulogne-Billancourt	Décembre 2022	Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de Grand Paris Seine Ouest
Boulogne-Billancourt	Janvier 2023	Débat sur le Projet d'aménagement et de développement durable dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal
Chaville	Janvier 2023	Le projet d'aménagement et de développement durable au cœur des débats du conseil municipal du 12 décembre
Meudon	Janvier 2023	Conseil municipal : ce qu'il faut retenir
Vanves	Janvier 2023	PADD : quatre lettres pour imaginer l'avenir du territoire
Sèvres	Juin 2023	Protégeons notre patrimoine bâti et arboré
Meudon	Novembre 2023	PLUi : dernière étape de concertation
Ville-d'Avray	Novembre 2023	PLUi : dernière étape de concertation avant l'arrêt du projet

1.3.3.4. Les affichages en mairie et dans l'espace public

Des affiches ont été disposées dans les mairies, sur des bâtiments publics, dans l'espace public et, pour les réunions publiques, sur les bus de GPSO. Ces dernières annonçaient la concertation ou certains évènements ponctuels comme les réunions publiques.

Des flyers ont également été diffusés pour annoncer les ateliers publics sur le règlement ainsi que la consultation dédiée sur le patrimoine.



Figure 9 : Exemple d'affichage annonçant les réunions publiques



Figure 8 : Exemple d'affichage disposé pour communiquer sur la concertation

1.3.4. Les modalités de participation

1.3.4.1. Les réunions publiques

Des réunions publiques ouvertes à tous les habitants ont été organisées dans chaque ville à l'occasion des phases de concertation sur le PADD et le règlement.

Ainsi, 16 réunions publiques ont été organisées. 8 réunions (une par ville) ont eu lieu en octobre et novembre 2022 à propos du PADD et 8 autres réunions (une par ville) ont eu lieu en novembre 2023 à propos du règlement.

Lors de ces réunions, les services de GPSO, accompagnés d'élus du territoire, présentaient la démarche d'élaboration du PLUi et détaillaient les enjeux spécifiques de la phase de concertation en cours. Ces présentations pédagogiques visaient à informer le public sur le travail de fond de l'élaboration du PLUi, afin de lui permettre d'émettre des remarques et propositions. La présentation était accompagnée d'un quizz à destination des participants.

Le temps de présentation était suivi d'un temps d'échange avec le public, durant lequel les participants étaient amenés à poser des questions, émettre de remarques et formuler des propositions.

1.3.4.2. Le registre numérique et papier

Lors du lancement de la démarche d'élaboration du PLUi, GPSO a mis en ligne une plateforme sur internet appelée [registre numérique](#), conformément à la délibération de prescription d'élaboration du PLUi. Celle-ci a été active jusqu'à l'arrêt du projet. Ce registre permettait au public de déposer une contribution libre sur le sujet de leur choix avec la possibilité d'y joindre des documents. La plateforme de dépôt permettait également de consulter en direct les contributions déposées par les autres participants.

En parallèle de ce dispositif numérique, des registres papier ont été mis à disposition de la population au siège de GPSO et dans les mairies de chaque commune membre.

1.3.4.3. Les courriers au Président de GPSO

Conformément à la délibération de prescription d'élaboration du PLUi, les citoyens avaient la possibilité de transmettre leurs contributions par un courrier adressé à Monsieur le Président de GPSO à l'adresse suivante : 9 rue de Vaugirard, 92126 Meudon Cedex.

1.3.4.4. L'adresse e-mail

Afin de permettre aux citoyens de contribuer tout au long du projet, l'adresse électronique suivante a été créée : concertation-plui@gpsomail.registre-numerique.fr. Dédiée au PLUi, elle a permis aux citoyens de poser des questions, de donner leur avis sur le projet et de formuler des propositions, conformément à la délibération de prescription d'élaboration du PLUi. Ces contributions étaient reversées automatiquement sur le registre numérique.

1.3.4.5. Les rencontres avec les associations environnementales agréées

Les services de GPSO ont organisé des rencontres avec des associations environnementales du territoire agréées mentionnées à l'article L. 141-1 du code de l'environnement, afin de recueillir leurs contributions en tant qu'acteurs particulièrement impliqués et connaisseurs des enjeux de GPSO et des villes. Les 3 associations concernées étaient Environnement 92, Val de Seine Vert et Espaces.

Ces rencontres ont eu lieu tout au long de l'élaboration du document aux dates suivantes :

- 27 juin 2022 : réunion sur le diagnostic
- 10 octobre 2022 : réunion sur le PADD
- 21 juin 2023 : réunion OAP/règlement
- 6 novembre 2023 : réunion OAP/règlement
- 22 novembre 2023 : atelier de travail sur le volet environnemental

1.3.4.6. Bilan statistique des contributions déposées en continu

Contributions déposées sur les registres papier

2 contributions ont été déposées sur les registres papier.

La première de ces contributions a été déposée en mairie d'Issy-les-Moulineaux en mars 2022. Elle consiste en une pétition signée par des habitants d'un quartier d'Issy-les-Moulineaux demandant la protection patrimoniale et paysagère de leur quartier.

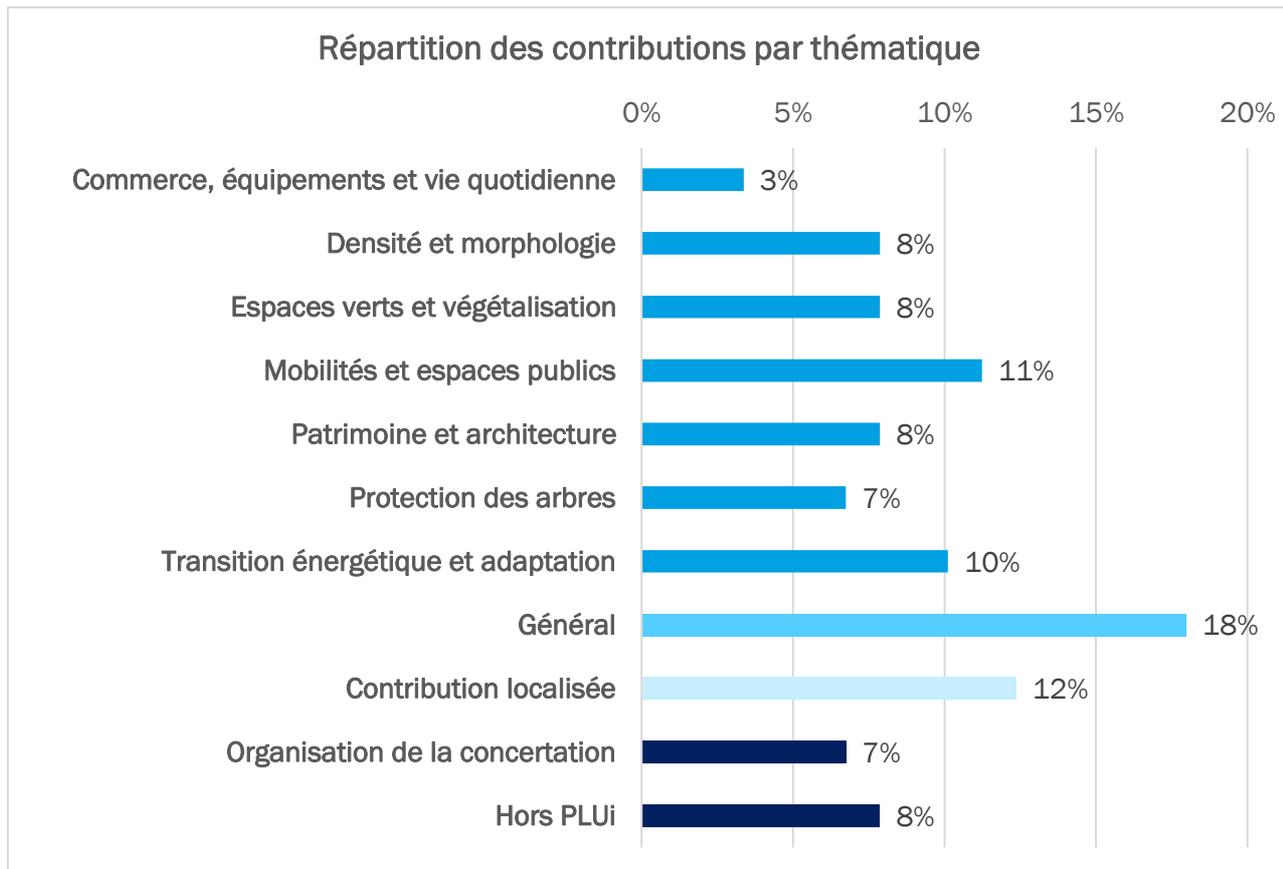
La deuxième contribution a été déposée en mairie de Chaville en novembre 2022 par un particulier représentant une association locale. Cette contribution visait à demander la création d'une liaison piétonne dans le centre-ville de Chaville.

Contributions déposées sur le registre en ligne et par e-mail

Au total, 233 contributions ont été déposées sur le registre numérique ou transmises par mail.

Parmi ces contributions, 151 ont été déposées à l'occasion de la concertation sur le patrimoine en 2023. Ces contributions font l'objet d'un traitement spécifique développé plus avant dans cette partie.

Les 82 contributions transmises en continu portaient sur les thématiques suivantes :



Les contributions correspondant à la thématique « Général » renvoient à des contributions déposées par des associations ou organisations qui ont joint à leur contribution des documents détaillés abordant de nombreuses dimensions du PLUi. Certaines des associations ayant déposé de telles contributions ont été rencontrées par les services de GPSO lors des réunions mentionnées dans la partie 1.3.4.4 du présent bilan.

Les contributions « localisées » correspondent à des contributions portant sur un îlot sur lequel le participant formule une demande précise portant sur son propre patrimoine.

Les contributions portant sur « l'organisation de la concertation » renvoyaient à des demandes d'accès à certains documents du PLUi, à des présentations effectuées en réunion ou au compte-rendu de réunions.

Les contributions « hors PLUi » portaient sur des sujets qui ne relèvent pas du PLUi mais d'autres politiques publiques ou prérogatives dont la responsabilité incombe à une autre entité que GPSO.

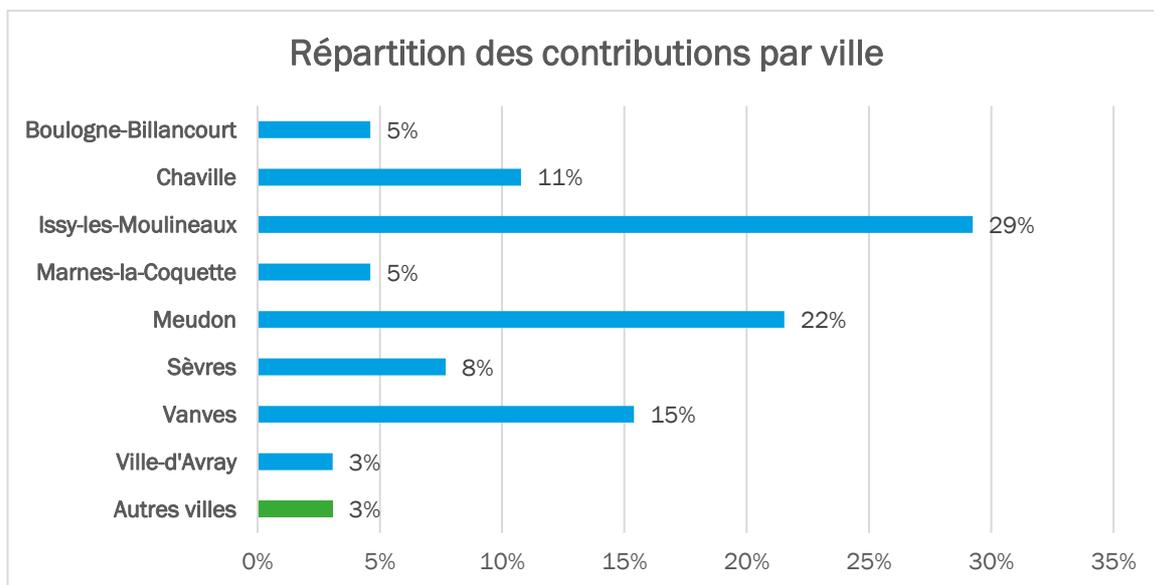
Résumé des principales contributions par thématiques :

- **Commerce, équipements et vie quotidienne** : les contributions visaient essentiellement à demander des protections du commerce de proximité, d'une manière générale ou sur des secteurs définis.
- **Densité et morphologie** : ces contributions portaient sur une volonté de freiner la densification du territoire et la construction d'immeubles de hauteur. Les participants souhaitant majoritairement conserver la morphologie globale du territoire et préserver les espaces verts et de pleine terre en diminuant le rythme des constructions.
- **Mobilités et espaces publics** : concernant les mobilités, les participants se sont montrés favorables au complément du maillage en transports en commun ainsi que pour favoriser les mobilités douces et notamment le vélo. Les participants se sont également prononcés en faveur de la diminution de la place de la voiture. Concernant les espaces publics, les participants ont manifesté leur souhait de végétaliser et d'apaiser les espaces publics, et de porter une attention à leur qualité esthétique.
- **Patrimoine et architecture** : les contributions sur cette thématique visaient à approfondir les protections patrimoniales et proposer des règles pour préserver les qualités architecturales et

esthétiques du territoire, notamment en garantissant la qualité des constructions neuves. D'autres contributions portaient sur les règles de construction.

- **Protection des arbres** : ces contributions portent sur des propositions de protections d'arbres particuliers ou d'ensemble arborés.
- **Transition écologique et adaptation** : ces contributions visaient notamment à favoriser la rénovation énergétique de l'existant et promouvoir les productions d'énergies vertes, notamment sur le bâti.

Les contributions étaient réparties par villes selon la distribution suivante :



Certaines villes ont enregistré plus de contributions que d'autres. Il convient de préciser que le lieu de résidence n'était pas systématiquement renseigné par les participants.

Bilan de la concertation patrimoine

À partir du 2 mai jusqu'au 30 juin 2023, GPSO a mis en place une démarche spécifique de participation sur le sujet du patrimoine. L'objectif était de communiquer spécifiquement sur la possibilité offerte aux habitants de contribuer sur les protections envisagées pour la patrimoine bâti et arboré. Une page Internet dédiée a été mise en place, elle présentait un texte introductif visant à contextualiser le patrimoine dans le cadre de l'élaboration du PLUi, ainsi qu'une carte interactive répertoriant l'ensemble des éléments dont la protection est prévue au PLUi. Un tableau de synthèse indiquait les différentes règles applicables à chaque type de protection.

Les habitants étaient invités à participer selon les modalités usuelles disponibles en continu : les registres papier ou numérique, l'adresse mail spécifique ainsi que les courriers.

L'objectif de cette démarche était de mettre l'accent sur la thématique patrimoniale en recueillant des contributions précises et géolocalisées proposées directement par les habitants, qui pouvaient mettre à contribution leur connaissance directe et quotidienne du territoire de GPSO.

À l'issue de la réception des contributions patrimoniales, GPSO a transmis un courrier à chaque personne ayant déposé une contribution de façon non anonyme. Ce courrier présentait des remerciements pour la participation et assurait du traitement de la contribution par les services de GPSO.

La partie 6 de ce bilan présente le traitement de ces contributions et leur intégration au dossier de PLUi.

Au total 151 contributions sur le volet patrimoine ont été déposées sur la plateforme. 148 d'entre elles portaient sur des éléments localisés. La provenance des contributions était répartie de la façon suivante :

	Pourcentage des contributions localisées
Boulogne-Billancourt	1%
Chaville	13%
Issy-les-Moulineaux	21%
Marnes-la-Coquette	0%
Meudon	28%
Sèvres	5%
Vanves	26%
Ville-d'Avray	7%

Les contributions étaient réparties selon les sujets suivants :

	Pourcentage
Remarques générales	27%
Demande d'ajout de protection	59%
Demande de correction/modification	9%
Demande de suppression	5%

Contributions reçues par courrier

GPSO a reçu 9 courriers, dont 8 provenaient d'associations.

Ces courriers portaient sur les sujets suivants : patrimoine, énergie, végétation et biodiversité, morphologie. Deux courriers proposaient des modifications sur une grande partie du dossier de PLUi.

Enfin, un courrier transmis par des particuliers portait sur l'application du règlement au sujet d'une parcelle précise.

1.4. La mobilisation des élus et des acteurs du territoire

1.4.1. Les séminaires des élus

Tout au long de la démarche, GPSO a organisé, pour la première fois depuis sa création, des séminaires à destination de l'ensemble des élus communaux du territoire (304 élus). Ces événements avaient pour objet que les élus participent et s'impliquent dans l'élaboration du PLUi en étant également des « ambassadeurs » auprès de la population. Ainsi, les séminaires étaient l'occasion de définir les orientations et les priorités pour ce PLUi tout en vulgarisant les éléments techniques afin de faciliter l'appropriation de ce PLUi. A l'image de la concertation, différents outils ont été mobilisés pour faire émerger enjeux, ambitions, orientations et priorité pour les 10 à 15 prochaines années à une échelle intercommunale : quizz, ateliers de travail, bande-dessinée, facilitation graphique, intelligence collective,...Au-delà des enjeux liés à la construction de ce document de planification, ces temps d'échanges entre élus ont été particulièrement appréciés pour à la fois animer et concrétiser cette dimension intercommunale avec des problématiques communes entre les 8 villes du territoire et à la fois identifier les spécificités de certaines villes.

Le premier séminaire du 8 mars 2022 portait sur la restitution de la concertation engagée auprès des citoyens en amont de l'élaboration du PLUi (enquêtes qualitative et quantitative), sur la compréhension du champ d'actions d'un PLUi, ainsi que sur les grands enjeux pour le territoire, centrés sur les thèmes suivants :

- Un territoire qui préserve la qualité de son cadre de vie
- Un territoire durable et résilient qui assure la transition écologique
- Un territoire attractif et accueillant

Le deuxième séminaire du 6 juillet 2022 portait sur la présentation du diagnostic et la définition des orientations du PADD à partir d'ateliers visant à se projeter à 10-15 ans dans la ville de demain à partir de « Personae » sur différentes thématiques.

Le troisième séminaire du 11 mars 2023 avait pour objectif de prioriser les orientations et objectifs du PADD et d'aborder de manière pédagogique les outils permis par le règlement du PLUi pour atteindre ces objectifs.

Le quatrième séminaire du 23 septembre 2023 avait pour objectif de tester à partir de cas concrets le fonctionnement des différents leviers règlementaires mobilisés pour mettre en œuvre les orientations du PADD dans l'objectif d'adapter ces outils, l'écriture des règles et de vulgariser le contenu du règlement du projet de PLUi.



Figure 10 : séminaire des élus du 8 mars 2022



Figure 11 : ateliers de travail lors des séminaires des élus du 6 juillet 2022 et du 11 mars 2023



Figure 12 : séminaires des élus du 23 septembre 2023



Figure 13 : Restitution du séminaire des élus du 11 mars 2023 -priorisation des objectifs pour le règlement

1.4.2. Les tables rondes avec les acteurs de l'aménagement

Le 26 juin 2023, GPSO a organisé un temps d'échange sous forme de tables rondes auquel étaient conviés les acteurs de l'aménagement du territoire : aménageurs, architectes, promoteurs et bailleurs sociaux. Cet évènement portait essentiellement sur le contenu du règlement, dans la mesure où cette pièce du dossier de PLUi concerne plus directement les acteurs de l'aménagement.

Ainsi, ces professionnels connaisseurs du territoire étaient amenés à apporter leur retour d'expérience et offrir leur regard singulier sur des propositions d'évolutions règlementaires du projet de PLUi.

L'évènement était organisé en deux tables rondes portant sur deux sujets différents : l'emprise au sol et la nature en ville (table 1) et la RE2020 et l'évolutivité des constructions (table 2).

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement était chargé de l'animation des tables rondes.



Figure 14 : Table ronde avec les acteurs de l'aménagement, 26 juin 2023

2. La consultation citoyenne préalable et le lancement de la démarche

2.1. Contexte, objectifs et méthodologie de la démarche

En amont du lancement de l'élaboration du PLUi en février 2022, les 8 maires de GPSO ont souhaité recueillir la vision que portent les citoyens sur le territoire ainsi que les enjeux et priorités qu'ils identifient pour l'avenir, à travers une enquête audiovisuelle et un questionnaire diffusé à tous les habitants. Ainsi, une consultation citoyenne de grande ampleur a été lancée par l'établissement public territorial en partenariat avec *OpinionWay – Bords de Loire*. Celle-ci s'est déroulée en deux étapes :

- **Une enquête qualitative** menée en octobre 2021 auprès d'un panel représentatif de 85 citoyens.
- **Une enquête quantitative** menée du 22 novembre au 22 décembre 2021, avec la mise en ligne d'un questionnaire sur la plateforme concertationgpso.fr et sa distribution en version papier dans l'ensemble des boîtes aux lettres du territoire (170 000 foyers).

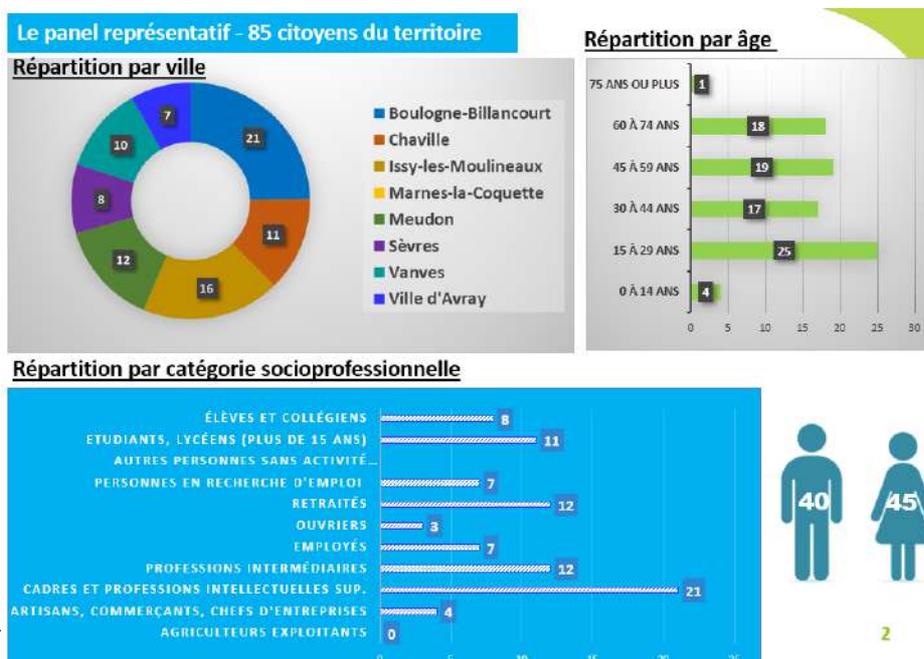
La participation citoyenne est au cœur des enjeux actuels de conduite des politiques publiques. A cet effet en amont du lancement de projets structurants comme le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), le bureau des maires a souhaité associer les citoyens du territoire par le biais d'une enquête qualitative.

Les objectifs poursuivis étaient les suivants :

- **Recueillir l'avis des citoyens sur leur vision** de notre territoire (atouts, faiblesses)
- **Cibler les thématiques prioritaires des citoyens pour le territoire**
- **Identifier les propositions des citoyens quant aux conseils à donner aux élus**
- **Préparer l'enquête quantitative suivante**

Démarche à la fois innovante et inédite pour le territoire, l'enquête audiovisuelle qualitative, sur la base d'entretiens semi-directifs avec chaque personne du panel, visait à répondre aux 4 questions suivantes :

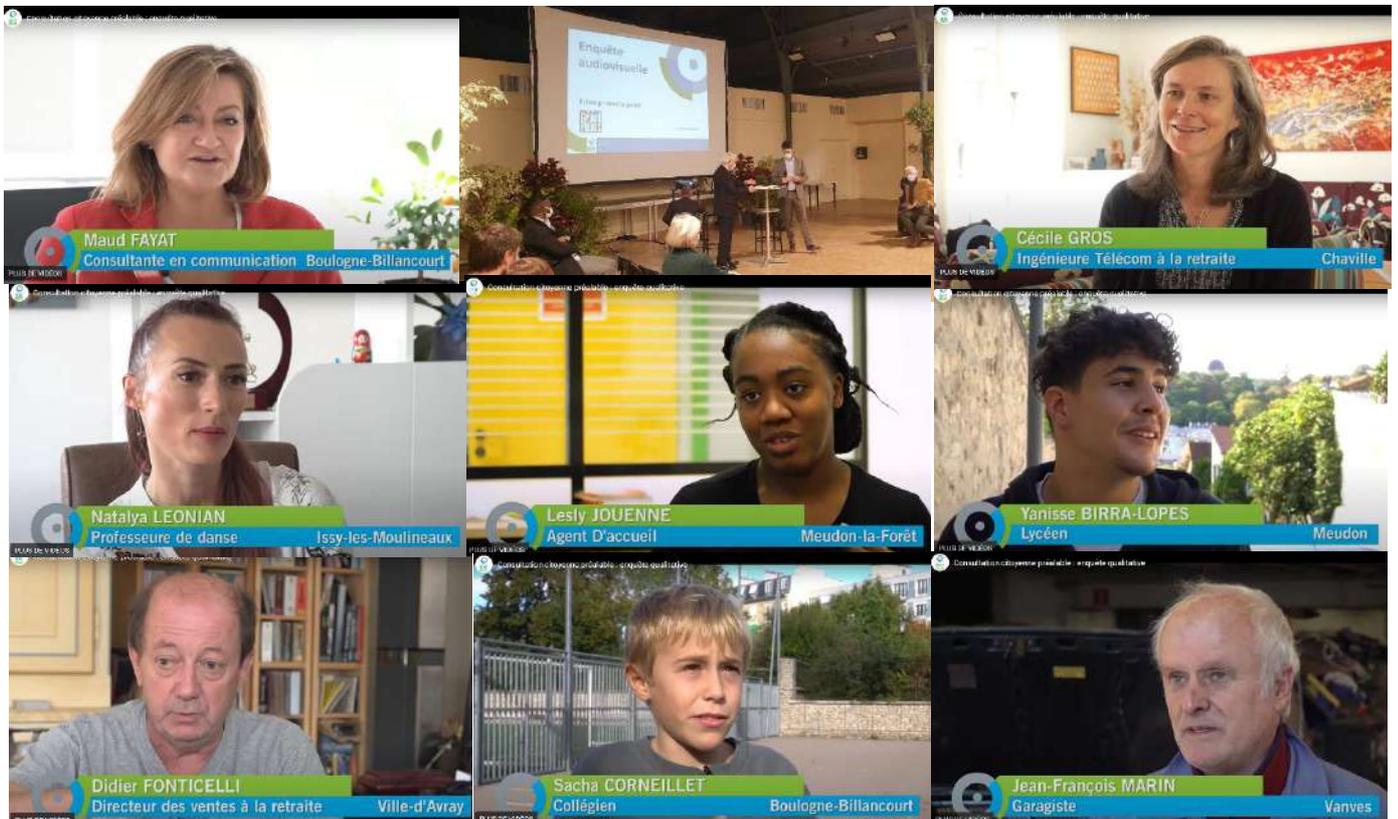
- Q1 - Si je vous dis Grand Paris Seine Ouest... Qu'est-ce que cela vous évoque ?
- Q2 - Compte-tenu de tout ce qu'on s'est dit, à quoi doit ressembler le territoire dans les 10 à 15 ans à venir ?
- Q3 - Pour bien vivre, habiter, travailler, se déplacer, dans votre commune et plus largement dans le territoire de GPSO que faudrait-il absolument garder ou changer à votre avis ?
- Q4 - Pour que ce territoire fonctionne bien à l'avenir et permette à chacun de bien vivre, quel conseil donneriez-vous aux élus ?



Après un premier visionnage d'une vidéo de restitution d'1h30 de la quarantaine d'heures d'enregistrement, une vidéo de 20 minutes a été constituée. Cette vidéo publiée sur le site internet de GPSO a été utilisée lors des différents temps de concertation, notamment car elle est l'expression de la parole d'habitants pour laquelle il est plus facile de s'identifier. Cette méthode d'enquête, tout comme les micros-trottoirs réalisés durant la période de concertation, permet d'aller chercher la participation de citoyens que l'on n'a pas l'habitude d'entendre lors de temps de concertation plus habituels, comme les réunions publiques ou les registres.

Les principaux enseignements de cette enquête sont les suivants :

- Une représentation extrêmement positive du territoire avec une appréciation partagée du cadre de vie qui constitue l'identité même du territoire (verdure, ambiance de village, présence de l'eau, patrimoine architectural riche, connexion facile à Paris, ...).
- Un optimisme concernant l'avenir du territoire avec une confiance singulière exprimée quant à la capacité des élus à préserver leur cadre de vie face à la multiplication des constructions.
- Des inquiétudes quant à la mutation rapide de certaines villes du territoire et face à la menace de densification à l'image de celle subie par les villes environnantes. L'autre inquiétude concerne la perte de mixité sociale avec un coût de la vie plus élevé, des villes accessibles aux plus aisés et où les plus modestes seront contraints de quitter le territoire.
- Pour mieux vivre au sein du territoire, les interviewés évoquent les pistes suivantes : un développement des transports en commun, une urbanisation plus verte en conciliant béton et nature, un plus grand accès à la culture, un dynamisme plus important en matière de commerces et de services, avec des espaces d'échanges entre habitants.
- Plusieurs témoignages évoquent la place insuffisante consacrée à la jeunesse et la nécessité de développer des offres et services dédiés, de faciliter l'accès au logement, etc. pour qu'ils restent vivre sur le territoire.
- Quant aux conseils formulés auprès des élus, les interviewés demandent dans une démarche constructive plus de liens et d'écoute pour davantage appréhender leurs besoins.
- Enfin, la structure même de GPSO et son rôle sont globalement méconnus par le panel, bien que l'intérêt de travailler ensemble, en prenant en compte les spécificités des 8 communes, est clairement identifié comme un enjeu pour la préservation du cadre de vie.

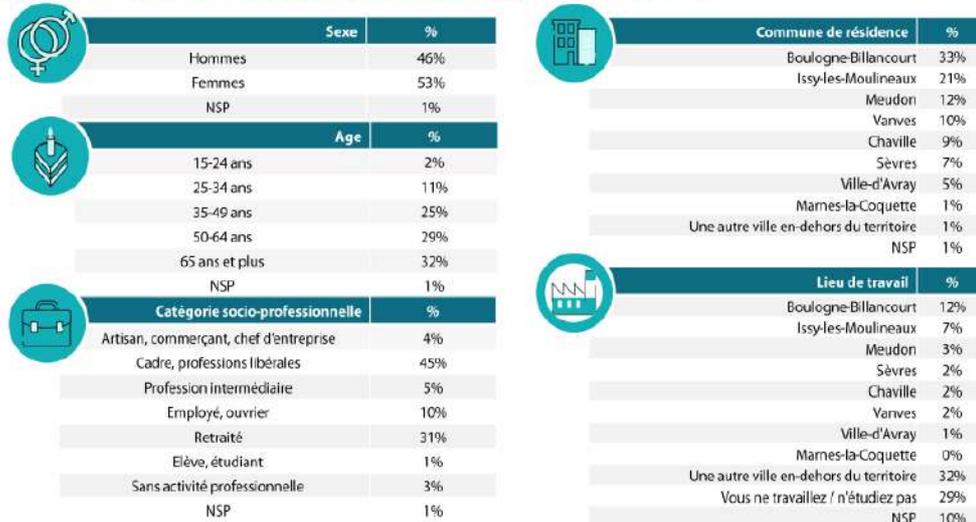


L'enquête quantitative s'articulait quant à elle autour des 16 questions suivantes, pour :

- Déterminer le profil des répondants :

“ Le profil des participants à la consultation

Personnes âgées de 15 ans et plus ayant participé à la consultation



opinionway Bords de Loire pour

Figure 15 : profil des participants à la consultation, OpinionWay - Bords de Loire, janvier 2021

-
- Déterminer le lien des répondants avec le territoire de GPSO
 - Question 1. Dans quelle ville habitez-vous ?
 - Question 2. Et dans quelle ville travaillez-vous ou étudiez-vous ?
- Définir leur perception du territoire de GPSO
 - Q3. D'une manière générale, êtes-vous satisfait de vivre/travailler/étudier au sein du territoire de Grand Paris Seine Ouest ?
 - Q4. Diriez-vous que vous êtes attaché prioritairement [à quel échelon territorial] ?
 - Q5. Et diriez-vous qu'au sein de GPSO la situation actuelle est satisfaisante ou pas dans chacun des domaines suivants ?
- Délimiter les priorités pour l'avenir de GPSO en matière de :
 - Qualité de vie
 - Q6. Si vous pensez à la ville de demain, quels sont les trois grands sujets ou thématiques qui vous semblent prioritaires pour les villes de GPSO ?
 - Q7. Pour améliorer votre qualité de vie dans les prochaines années, sur quels thèmes prioritaires le territoire doit-il concentrer ses efforts à l'avenir ?
 - Numérique
 - Q8. Parmi ces propositions visant à faciliter votre quotidien, comment les qualifieriez-vous ?
 - Pratiques de mobilité actuelles et futures
 - Q9. Quel est votre mode de déplacement principal aujourd'hui ?
 - Q10. Et quels modes de déplacement souhaiteriez-vous pouvoir utiliser demain ?
 - Choix sur les projets prioritaires pour les mobilités
 - Q11. Comment qualifieriez-vous chacun des projets suivants ?
 - Environnement
 - Q12. Parmi ces propositions visant à protéger l'environnement, comment les qualifieriez-vous ?

- Q13. De votre côté, quels efforts seriez-vous prêt à consentir pour un territoire plus vert et écologique ?
 - Notoriété du dispositif Seine Ouest Rénov'
- Q14. Connaissez-vous l'accompagnement et les aides de GPSO en matière de rénovation énergétique (Seine Ouest Rénov') ?
 - Logement
- Q15. Dans quelle mesure êtes-vous satisfait de chacun des éléments suivants qui concernent votre logement ?
- Q16. Quels sont les deux critères qui vous semblent les plus importants aujourd'hui pour la construction de nouveaux logements sur le territoire de GPSO ?

Ces deux enquêtes ont largement contribué à la définition des objectifs poursuivis par le PLUi, tout en impulsant l'ambition souhaitée en matière de concertation dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Les résultats des enquêtes ont été mis en ligne sur le site de GPSO, sous forme de données brutes et d'analyses statistiques.

2.2. Les éléments saillants de la consultation citoyenne préalable

Au total plus de **13 700 répondants** habitant ou travaillant sur le territoire de Grand Paris Seine Ouest ont participé à la consultation, dont 1 725 par la plateforme et 12 016 par le questionnaire papier. Les éléments saillants de cette consultation préalable furent les suivants :

- **Le territoire est très apprécié pour l'équilibre qu'il propose, 91% des répondants se disent satisfaits de vivre sur le territoire**, notamment pour la densité de ses espaces verts, son environnement, son offre de services et de commerces, particulièrement de santé ou encore son offre d'activités et d'animation (loisir, sport, culture). En revanche, a été souligné un léger manque en matière de lieux de sortie, ainsi qu'un niveau moyen pour la capacité de déplacement sur le territoire et en matière de propreté. Enfin, l'accès au logement est considéré comme un point noir sur GPSO. En outre, il est à noter que les participants ont montré un fort attachement aux échelons les plus locaux que sont la commune et le quartier.
- **Pour l'avenir, un travail attendu à la fois sur les forces et les faiblesses du territoire.** Les participants ont là encore souligné l'importance de s'appuyer sur les espaces verts comme socle du développement de demain et identifie le travail sur l'accès au logement ou les mobilités comme des leviers importants pour l'amélioration de la qualité de vie sur le territoire. Certains ont aussi souhaité mettre en exergue le besoin de développer l'offre de commerces et de services. Au regard de la couverture numérique forte du territoire, les participants n'ont pas considéré cet élément comme un levier majeur pour améliorer les conditions de vie sur GPSO.
- **Les transports en commun doivent être la priorité pour les déplacements.** Les participants ont confirmé le caractère spécifique des territoires de la Métropole du Grand Paris en matière de mobilité, notamment en affirmant pour un tiers d'entre eux que la marche est leur moyen de locomotion principal. Pour l'avenir, les participants à la consultation ont émis le souhait d'utiliser des modes de transports moins émetteurs de gaz à effet de serre, et particulièrement en considérant le développement des transports en commun comme une action prioritaire.
- **Les participants sont prêts à se mobiliser pour l'environnement.** L'ensemble des sujets environnementaux abordés dans l'enquête ont été jugés a minima important par les participants, notamment la protection des espaces verts et du patrimoine ainsi que le renforcement de la biodiversité et la création d'îlots de fraîcheur. Au-delà des possibilités offertes par le PLUi pour agir en faveur de l'environnement, les participants ont également mis en exergue de nombreux gestes du quotidien à adopter pour rendre le territoire plus écologique comme le tri des déchets, les mobilités actives et douces ou encore la réduction de la consommation d'énergie.
- **Les participants sont très satisfaits de leur logement.** Si l'accès au logement sur GPSO a été considéré comme un point faible, les participants ont fait ressortir une forte satisfaction en ce qui concerne les caractéristiques de leur logement, bien qu'ils aient été plus mitigés en matière d'isolation thermique et phonique. Nombreux sont ceux qui ont souligné une bonne proximité de leur logement aux services et aux équipements. Il est à noter que les habitants issus des classes populaires sont moins satisfaits de leur logement notamment en matière d'accès à un espace extérieur. Une insatisfaction plus importante a pu être observée pour les habitants d'appartements du parc ancien. Alors que les habitants en maison individuelle ont montré une plus grande satisfaction. En matière de réglementation pour la production de nouveaux logements, les participants à la consultation ont oscillé entre limitation du changement de la physionomie des villes du territoire et développement du parc immobilier pour faciliter l'accès au logement.

2.3. La réunion de lancement de la démarche le 8 mars 2022



Le 8 mars 2022, le président de Grand Paris Seine Ouest (GPSO), les vice-présidents et maires des 8 communes du territoire ont réuni l'ensemble des élus municipaux pour le lancement du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) à l'Atrium de Chaville, après la délibération prescrivant l'élaboration du PLUi lors du conseil de territoire du 9 février 2022.

Figure 16 : les maires du territoire de GPSO à l'Atrium lors de la réunion de lancement, GPSO, 8 mars 2022

Près de 150 élus étaient présents pour ce temps d'échanges autour d'un projet éminemment structurant pour le territoire et portant une vision de l'aménagement pour les 10 à 15 prochaines années. En s'appuyant sur les travaux effectués lors de la consultation citoyenne de fin 2021, les Maires de GPSO ont exprimé les ambitions du projet :

- Un territoire qui préserve la qualité de son cadre de vie ;
- Un territoire durable et résilient qui assure la transition écologique ;
- Un territoire attractif et accueillant.

Ces ambitions, rédigées en lien avec les résultats de la consultation citoyenne, s'accrochent à la volonté des élus de fonder le PLUi sur les spécificités et complémentarités locales. Cette réunion de lancement ayant pour objectif une appropriation de la démarche par tous les élus a été couplée à la production d'une vidéo illustrant ce qu'est le PLUi. Cette vidéo de 4 minutes, disponible sur le site internet de GPSO, présente de manière pédagogique le territoire de GPSO, ses compétences, quelques éléments de diagnostic, les objectifs de l'élaboration du PLUi, ainsi que les différentes étapes de sa réalisation et de sa concertation.

3. La concertation sur le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement

3.1. Synopsis des moyens de concertation mis en œuvre

La phase de concertation du diagnostic visait deux objectifs. Le premier était d'informer et de sensibiliser les habitants du territoire et ses usagers à la démarche d'élaboration d'un PLUi. Dans un second temps, il s'agissait aussi de partager les éléments diagnostics afin de construire collectivement les enjeux du territoire et *in fine* la vision politique qui en découle. Cette seconde étape a largement nourri la réflexion des élus sur la préservation de la qualité du cadre de vie, sur la nécessité de développer les mobilités douces, le besoin de trouver l'équilibre entre développement futur et maintien de la qualité de vie, etc.

La phase diagnostic, au-delà de s'appuyer sur les enquêtes préparatoires, a été pensée autour de 5 ateliers destinés aux acteurs du territoire permettant de compléter le portrait du territoire de la manière suivante :

- Le parcours résidentiel des entreprises, le 30 mai 2022 ;
- Se loger sur le territoire, le 03 juin 2022 ;
- Le territoire des transitions, le 07 juin 2022 ;
- Mobilités, le 09 juin 2022 ;
- Nature en ville et patrimoine, le 14 juin 2022.

Toujours dans cette optique et afin de matérialiser les enjeux, mais également de connaître davantage le territoire dans sa dimension intercommunale, 8 balades urbaines réunissant 96 participants se sont tenues. Elles étaient les suivantes :

- Balade d'observation des formes urbaines et de la place de la nature en ville (Boulogne-Billancourt, Sèvres, Ville d'Avray, Marnes-la-Coquette) ;
- Balade sur les chemins des coteaux (Issy-les-Moulineaux, Meudon, Sèvres) ;
- Balade en bordure de forêt, des espaces singuliers (Meudon, Sèvres, Chaville) ;
- Balade des bords de Seine (Issy-les-Moulineaux, Boulogne-Billancourt, Sèvres, Meudon) ;
- Balade au cœur du réseau des transports franciliens (Meudon, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Sèvres, Boulogne-Billancourt) ;
- Balade le long de la RD 50, un axe historique structurant (Vanves, Issy-les-Moulineaux, Boulogne-Billancourt) ;
- Balade dans la ville des proximités entre ville et forêt (Chaville, Ville d'Avray) ;
- Balade dans la ville des proximités (Vanves).

En outre le registre numérique mis en place par GPSO dans le cadre de la démarche a été ouvert dès cette phase de diagnostic au public afin que celui-ci puisse contribuer par écrit à ce sujet.

3.2. Les 5 ateliers du diagnostic du 30 mai au 14 juin 2022

3.2.1. Contexte, objectifs et méthodologie de la démarche

Entre le 30 mai et le 14 juin 2022, GPSO a organisé 5 ateliers et petits déjeuners thématiques. Chacun de ces ateliers d'une durée de trois heures proposait d'aborder un sujet primordial dans l'élaboration du PLUi. Ces ateliers ont regroupé 104 participants, soit en moyenne 21 participants pour chaque évènement. Ces ateliers avaient pour objectif d'**enrichir le diagnostic territorial** et de **nourrir les réflexions sur le projet de territoire** (Projet d'Aménagement et de Développement Durable). Ils ciblaient des **acteurs issus du monde économique et de l'aménagement** (chefs d'entreprise, bailleurs, sociétés publiques locales, etc.), ainsi que du **monde associatif**.

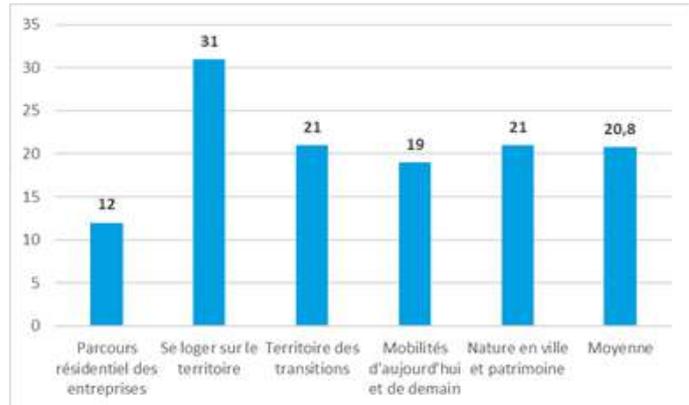


Figure 17 : mesure de la participation aux ateliers de concertation sur le diagnostic, GPSO, juin 2022

Les 5 thématiques étaient les suivantes :

- Le parcours résidentiel des entreprises, le 30 mai 2022 ;
- Se loger sur le territoire, le 03 juin 2022 ;
- Le territoire des transitions, le 07 juin 2022 ;
- Mobilités, le 09 juin 2022 ;
- Nature en ville et patrimoine, le 14 juin 2022.

Chaque atelier se déroulait de la manière suivante :

- Une introduction de GPSO sur le PLUi (10 minutes) ;
- Une synthèse des grands éléments du diagnostic sur la thématique en plénière (20 minutes) ;
- Un premier temps d'échanges (15 minutes) ;
- Des ateliers immersifs en groupe (55 minutes) ;
- Une restitution des ateliers en plénière (40 minutes) ;
- Un deuxième temps d'échanges (10 minutes).

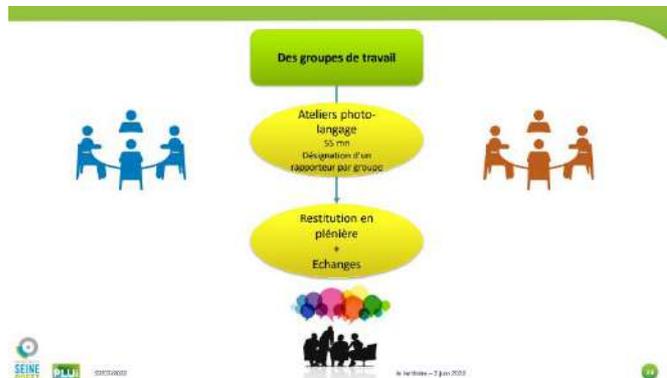


Figure 18 : déroulé de la phase de travail en groupe lors des ateliers, GPSO, mai 2022

Chaque atelier a bénéficié d'une approche particulière pour la phase de travail en groupe.

Atelier 1 : le parcours résidentiel des entreprises

La phase de travail en groupe correspondait à un jeu d'immersion pour déterminer la perception du territoire que pouvaient porter les acteurs en matière d'économie et sur la stratégie qu'ils souhaitaient voir se développer. Tour à tour, les participants incarnaient un artisan, un commerçant, un dirigeant d'une firme multinationale ou d'une start-up et devaient s'exprimer sur les atouts du territoire au regard de leur rôle, les manques ou les difficultés qu'ils auront éventuellement à s'implanter sur le territoire, la stratégie que la collectivité pourrait proposer pour les prochaines années pour permettre leur implantation et les fidéliser.



Figure 19 : les 4 Personae de l'atelier sur le parcours résidentiel des entreprises, GPSO, 30 mai 2022

Atelier 2 : se loger sur le territoire

La phase de travail était fondée sur un jeu de photo-langage pour que chacun des participants puisse donner sa vision du territoire sur le logement pour les 10 à 15 prochaines années, correspondant ainsi à la durée de vie du PLUi. Les participants devaient s'interroger sur le ressenti (positif ou négatif) en tant que citoyen sur les typologies de logement présentes sur GPSO et sur ce qu'il pourrait advenir en matière de politique du logement, avec la définition des typologies à produire et des publics à accueillir, ainsi que l'analyse de l'évolution du lien entre logement et cadre de vie.

Atelier 3 : le territoire des transitions

La phase de travail était fondée sur un exercice de réflexion sur la rédaction d'objectifs en matière de transition écologique, énergétique et alimentaire dans le cadre du projet de territoire. Les participants devaient donc proposer des objectifs pour répondre aux constats et des exemples de solutions pour y répondre qu'elles soient issues du territoire de GPSO ou d'autres territoires.

Tissu de centre bourg et de centre urbain

- Une identité architecturale forte
- Une forte densité bâtie et une faible présence du végétal
- Une forte mixité fonctionnelle (habitat, activités, équipements, ...)

SEINE OUEST PLUi 22/07/2022 Atelier thématique : Se loger sur le territoire - 3 juin 2022

Figure 20 : exemple de photo-langage pour permettre la discussion lors de l'atelier se loger sur le territoire, GPSO, 03 juin 2022

Atelier 4 : mobilités

La phase de travail était fondée sur un exercice de réflexion sur les atouts et les faiblesses en matière de mobilités sur le territoire, notamment d'analyse des dysfonctionnements et des qualités du territoire pour les transports en commun, les modes actifs (marche et vélo), la place de la voiture, etc. et de proposer des pistes d'amélioration à court, moyen et long termes.

Atelier 5 : nature en ville et patrimoine

La phase de travail était fondée sur la connaissance du territoire des participants. Il leur était demandé de raconter ce qu'évoquait la nature en ville, les paysages ou les patrimoines sur GPSO en déterminant les lieux/espaces ayant un caractère emblématique ou d'usage. Les participants devaient ensuite pour chacun de ces lieux/espaces exposer une de ses fonctions et proposer une action pour la valoriser ou valoriser le lieu/espace.

3.2.2. Les éléments saillants des échanges

Les comptes rendus des ateliers sont annexés au présent bilan (chapitre 8).



Figure 21 : Déroulement d'un atelier

Atelier 1 : le parcours résidentiel des entreprises

Lors de cet atelier les participants ont souligné la nécessité de réussir à maintenir une attractivité auprès des sièges sociaux des entreprises en s'appuyant sur les facteurs d'attractivité du territoire (qualité du cadre de vie, haut niveau de qualification et de formation, etc.), tout en ciblant des pistes d'amélioration comme la connectivité aux autres territoires dynamiques sur le plan économique. Ils ont ensuite développé des pistes d'actions pour accentuer cette attractivité, notamment le développement du secteur Techtaire, le développement de l'offre de logements ou la diversification de l'offre de bureaux.

Les acteurs du territoire ont ensuite proposé le développement des start-ups sur le territoire en rappelant les capacités d'attractivité du territoire mentionnées plus haut mais aussi en exprimant la nécessité de développer les réseaux d'entreprises et les liens avec la capitale. Afin d'accroître les qualités d'accueil pour les start-ups, les participants ont notamment proposé de développer des offres immobilières spécifiques pour ces entreprises (FabLab, incubateur, etc.) ou encore d'élargir l'offre de services et d'équipements à destination des populations les plus jeunes.

Pour l'attractivité des artisans et des commerçants, ils ont rappelé des atouts comme la présence d'une grande zone de chalandise ou encore l'accessibilité du territoire. En revanche, ils ont notamment constaté un coût des loyers élevé pour les cellules commerciales et artisanales, ou encore les nuisances qui peuvent être générées par ce dernier type d'activité. Pour accompagner le développement de ces activités, ils ont soulevé la possibilité d'intervention du public pour proposer des locaux commerciaux ou réaliser des maisons de l'artisanat ou encore le développement de protection à travers le PLUi pour conserver les locaux existants.

Atelier 2 : se loger sur le territoire

Les participants à cet atelier se sont en premier lieu prononcés pour la fluidification des parcours résidentiels à partir des études jusqu'au logement des seniors et pour offrir la possibilité à chacun de rester dans la même ville tout en garantissant la mixité sociale. En outre, ils se sont largement exprimés sur la question des densités en interrogeant les objectifs de production portés par l'Etat, mais en proposant également des solutions pour développer une densité raisonnée et tenant compte des spécificités du territoire et en apportant de l'innovation dans les pratiques architecturales. Ils ont largement reconnu la nécessité de renforcer la ville des proximités qui existe déjà en grande partie sur le territoire en favorisant l'implantation des logements en lien avec l'offre de services, commerces et d'équipements. Ils ont aussi dressé le portrait du logement de demain intégrant des espaces extérieurs, capable de s'adapter aux besoins ou encore intégrant dans les immeubles d'autres fonctions. Enfin, ils ont estimé nécessaire de développer une réelle stratégie foncière et un PLUi agile afin d'apporter des réponses adaptées.

Atelier 3 : le territoire des transitions

Les participants ont dénombré un nombre important d'enjeux en matière de transition climatique, économique, énergétique et écologique particulièrement le besoin d'aller vers une plus grande sobriété énergétique, de développer les EnR, de préserver la biodiversité ou encore de développer des aménagements favorables à la santé humaine. Les participants ont recensé une dizaine de projets proposant des solutions innovantes dans le cadre de ces transitions dont plusieurs sur le territoire de GPSO. Ils ont considéré que le PLUi pourrait directement ou indirectement favoriser un aménagement territorial écoresponsable servant à décliner les demandes des citoyens favorables à un développement raisonné minimisant son impact sur le territoire. Ils ont ainsi proposé de nombreuses pistes d'actions notamment en faveur de la désimperméabilisation des sols, le développement de la nature en ville ou encore de l'architecture bioclimatique.

Atelier 4 : mobilités

En premier lieu, les participants ont tenu à rappeler les impacts de la crise sanitaire sur les pratiques de mobilité soulignant que celle-ci a contribué à l'essor du vélo et de la marche, mais que les transports en commun peinent à retrouver une fréquentation normale. A partir de ce constat, les participants ont proposé de favoriser l'essor de l'usage du vélo et des transports en commun, particulièrement en favorisant l'intermodalité. Pour la pratiques des mobilités actives, ils ont considéré que l'ambition était de s'orienter vers le renforcement de la ville du ¼ d'heure et pour cela de favoriser le développement de cheminements vélo ou encore d'accentuer la place de ces mobilités en ville en réduisant la place de la voiture. En matière de transports en commun, ils ont souhaité que les liaisons intracommunautaires soient intensifiées afin d'améliorer les connexions entre les communes sans nécessairement avoir à passer par Paris ou Versailles. Enfin, ils se sont saisis du sujet de la logistique urbaine en proposant le développement de l'usage de la Seine ou en développant une réelle stratégie pour la logistique du dernier kilomètre, en ciblant des locaux adaptés pour favoriser une desserte fine du territoire.

Atelier 5 : nature en ville et patrimoine

Les participants ont d'abord tenu à rappeler la nécessité de la transmission du patrimoine qui constitue l'identité et les spécificités des 8 communes de GPSO, en insistant notamment sur la nécessité de préserver le tissu pavillonnaire. Dans ce patrimoine, les participants ont inclus le patrimoine environnemental en soulignant son importance en termes de paysage et de bénéfices pour les humains et la biodiversité (aération, quiétude, rafraîchissement de la ville, etc.). Pour cela, ils ont proposé de conforter ces espaces de nature et de mobiliser la trame verte et bleue comme marqueur du territoire de GPSO. Ainsi, ils ont proposé de nombreuses actions de conservation et de développement de la TVB, en favorisant la pleine terre et l'agriculture urbaine ou en faisant réapparaître certains cours d'eau. Les participants ont aussi souhaité que la trame noire puisse être développée sur le territoire afin d'accompagner la préservation de la biodiversité. Enfin, ils sont intervenus pour protéger les paysages et éviter leur banalisation en rappelant la nécessité de bien identifier les entités paysagères ainsi que les cônes de vue et en les préservant.

3.3. Les balades urbaines du 11 au 25 mai 2022

3.3.1. Contexte, objectifs et méthodologie de la démarche



Figure 22 : les parcours schématisés des 8 balades urbaines organisées par GPSO, CODRA, mai 2022 et nombre de participants et de contributions numériques par balade.

Entre le 11 et le 25 mai 2022, 8 balades urbaines ont été organisées par GPSO et son assistance à maîtrise d'ouvrage (CODRA, Algoé et l'Atelier des Giboulées). Celles-ci avaient pour vocation de compléter la démarche de diagnostic en permettant aux habitants et usagers volontaires de **découvrir directement sur le terrain ses spécificités** ainsi **que de contribuer à l'identification des enjeux** auxquels le territoire devra répondre à l'avenir. Chacune d'entre elles abordait le territoire sous des aspects différents afin de permettre aux habitants d'aiguiser leur regard sur les différentes thématiques traitées par le PLUi. Toutes ces balades étaient composées de points d'arrêt sélectionnés au regard de leurs caractéristiques particulières et afin de recueillir les impressions, avis et suggestions des participants. En outre, plusieurs accompagnateurs de GPSO et de l'assistance à maîtrise d'ouvrage étaient là pour interagir et noter les échanges chemin faisant, prendre des photographies et filmer ces balades. L'ensemble de ces balades a permis de rassembler 96 participants pour 192 inscrits initialement, ainsi que 95 contributions numériques, au-delà des restitutions papier fournies par les participants à la fin de chacune d'entre-elles et des prises de note par les personnes encadrantes.

Par ailleurs, les balades pouvaient également être réalisées en autonomie. L'itinéraire et le programme détaillé de chaque balade étaient accessibles depuis un smartphone via un lien disponible depuis le site de GPSO, avec la possibilité d'inscrire ses commentaires jusqu'à la fin du mois de mai 2022.

1 – Balade d'observation des formes urbaines et de la place de la nature en ville (Boulogne-Billancourt, Sèvres, Ville d'Avray, Marnes-la-Coquette)

De Boulogne-Billancourt à Marnes-la-Coquette, en passant par Sèvres et Ville-d'Avray, ce parcours avait pour vocation de prendre la mesure de la diversité des paysages urbains qui composent GPSO. Plus précisément, cette balade posait la question du rapport des participants à la densité urbaine et aux espaces naturels. Des éléments de controverse ont été rappelés aux habitants afin qu'ils puissent bien appréhender le rôle du PLUi en la matière et les contradictions entre les différents objectifs qu'il peut porter. Ainsi, il a été rappelé que « dans un contexte général de croissance des besoins en logements et alors que l'artificialisation des sols est de plus en plus encadrée, la ville est amenée à s'intensifier. Si la ville dense permet de préserver les grands espaces naturels, elle s'accompagne souvent d'une très grande minéralité. Dès lors, comment intégrer demain plus de nature au sein de tissus urbains en évolution, tout en préservant les spécificités de chaque quartier ? » Cette balade de 2h30 comptant 6 km proposait 11 arrêts à partir de la Place Marcel Sembat de Boulogne-Billancourt jusqu'à la Mairie de Marnes-la-Coquette.



Figure 23 : parcours détaillé de la balade urbaine n° 1, GPSO, 14 mai

2 – Balade sur les chemins des coteaux (Issy-les-Moulineaux, Meudon, Sèvres)

Du quartier des Épinettes d'Issy-les-Moulineaux au Pont de Sèvres, ce parcours invitait à découvrir la richesse des coteaux et la singularité de leurs modes d'aménagement, notamment le maillage fin de venelles, de chemins et de sentiers qui relie le Jardin botanique, la colline Rodin, la colline du Brimborion, le musée de Sèvres, etc. Cette balade avait pour objectif de familiariser les participants avec les notions de grand paysage, de cône de vue, de perspective et de leurs apports notamment en matière de qualité du cadre de vie, d'environnement, ainsi que de valorisation patrimoniale et d'identité territoriale. Les participants étaient donc interrogés sur « comment préserver leurs spécificités et les adapter à la ville du XXIème siècle ? » Cette balade de 2h30 comptant 6 km proposait 7 arrêts à partir du quartier des Epinettes à Issy-les-Moulineaux à la Manufacture et au Musée nationaux de Sèvres.



Figure 24 : parcours détaillé de la balade urbaine n° 2, GPSO, 14 mai

3 – Balade en bordure de forêt, des espaces singuliers (Meudon, Sèvres, Chaville)

Cette balade était composée de 3 micro-parcours, tracés dans 3 quartiers de Meudon, Sèvres et Chaville. En traversant des quartiers aux caractéristiques spécifiques, mais possédant tous deux points communs (proximité à un espace de forêt et en « périphérie » des centralités de GPSO), l'ambition était d'inviter les participants à s'interroger sur le rôle, l'identité et l'intégration de ces quartiers dans une dynamique urbaine pensée à la fois à l'échelle de GPSO, mais aussi du Grand Ouest parisien, en lien avec les territoires voisins. L'objectif étant *in fine* de percevoir si ces quartiers étaient des franges urbaines, des territoires en marge, des espaces de contact, de lisière ou de transition, et bien sûr leur capacité à être tout cela à la fois. Cette balade de 2h30 comptant 5,5 km proposait 10 arrêts à partir de la Résidence du Parc de Meudon-la-Forêt à la gare de Chaville Rive Droite.

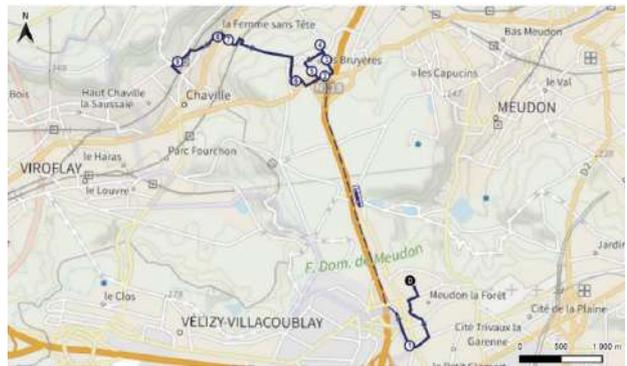


Figure 25 : parcours détaillé de la balade urbaine n°3,

4 – Balade des bords de Seine (Issy-les-Moulineaux, Boulogne-Billancourt, Sèvres, Meudon)

Cette balade organisée le long de l'axe Seine qui jouxte 4 des 8 communes de GSP0 avait pour ambition de permettre aux participants de penser l'avenir de cet objet fédérateur à l'échelle intercommunale et plus encore comme une des composantes majeures de l'intégration du territoire dans la dynamique métropolitaine du Grand Paris. Cette proposition de parcours partait du constat que le fleuve condense à ses abords l'ensemble des fonctions constitutives de la ville comme les logements, les bureaux, les parcs, les équipements, les circulations, les ouvertures paysagères, etc. La vocation de cette balade était d'amener les participants à mesurer la pluralité de ces usages, ainsi que leurs interactions et leur articulation, mais également d'analyser les rapports qu'elles entretiennent avec le fleuve, ce dernier étant également synonyme de contraintes majeures dans l'aménagement du territoire au regard du risque inondation, des exigences en matière de préservation environnementale ou encore de son caractère de coupure urbaine entre les communes de GPSO. Cette balade de 2h30 comptant 5,5 km proposait 10 arrêts à partir de la Résidence du Parc de Meudon-la-Forêt à la gare de Chaville Rive Droite.



Figure 26 : parcours détaillé de la balade urbaine n°4,



Figure 27 : Illustration d'une balade urbaine

5 – Balade au cœur du réseau des transports franciliens (Meudon, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Sèvres, Boulogne-Billancourt)

Cette balade en transports en commun constituée de 4 trajets et la visite de 5 pôles d'échanges multimodaux (les gares de Meudon – Val-Fleury, Issy – Val de Seine, musée de Sèvres à la jonction du tramway 2, Pont de Sèvres, Sèvres – Ville d'Avray) visait à présenter aux participants la diversité des moyens de mobilité en transports en commun présents sur GPSO, ainsi que ses interconnexions avec le reste des territoires franciliens. L'idée était aussi de s'apercevoir que GPSO constitue une maille en matière de transports à l'échelle de la métropole. Enfin, cette balade avait vocation à montrer la connexion au sein même de GPSO entre les communes et les quartiers qui le constituent. Les participants ont été amenés à réfléchir sur les différentes insertions dans le tissu urbain environnant de ces équipements, leurs conditions d'accessibilité et la qualité des espaces publics, etc.

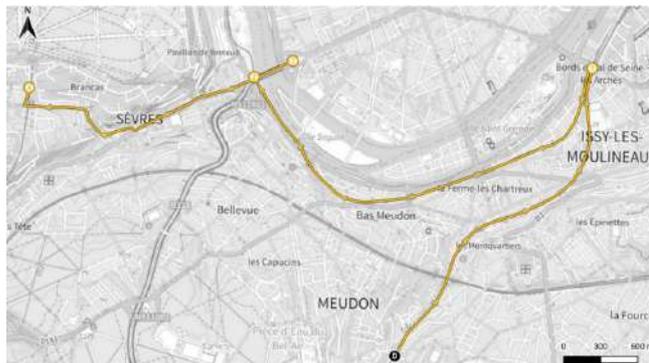


Figure 28 : parcours détaillé de la balade urbaine n°5, GPSO,

6 – Balade le long de la RD 50, un axe historique structurant (Vanves, Issy-les-Moulineaux, Boulogne-Billancourt)

Cette balade avait pour vocation de présenter les trois villes limitrophes de la Capitale à travers le cheminement le long d'un axe structurant historique permettant d'être confronté à des tissus et des problématiques urbaines variées. Ainsi, cet axe a été sélectionné car il est un des supports de la « ligne 7 » de l'axe vélo métropolitain reliant Joinville-le-Pont au Pont de Saint-Cloud à Boulogne-Billancourt. Cette balade de 6,5 km et de 2h45 proposait 7 arrêts depuis le carrefour de l'Insurrection à Vanves à Pont de Saint-Cloud à Boulogne-Billancourt qui permettait aux participants de s'interroger sur l'ampleur des centralités traversées, leurs apports dans le cadre de la conception de la « ville du quart d'heure » ou encore la compréhension des mutations étant à l'œuvre au sein de chacune d'entre-elles.



Figure 29 : parcours détaillé de la balade urbaine n°6, GPSO,

7 – Balade dans la ville des proximités entre ville et forêt (Chaville, Ville d'Avray)

Cette balade proposait trois parcours de 3 kilomètres chacun. Ces trois parcours avaient pour vocation de permettre aux participants de se projeter dans le concept de ville des proximités ou de « ville du quart d'heure ». Notamment, afin que ceux-ci puissent analyser la proximité entre les différentes fonctions urbaines du quotidien accessibles à moins de 15 minutes de marche (commerces, services, espaces verts, emplois, transports, etc.). Les trois itinéraires proposés invitaient à confronter le centre-ville de Chaville à cet idéal. Ils interrogeaient notamment les participants sur les aspects suivants : « Chaville est-elle une « ville du quart d'heure » », « Quelles mutations connaît ce secteur depuis quelques années ? », « Quelles sont les mutations à encadrer ou permettre, dans un contexte de renforcement de l'attractivité du territoire ? ». Le premier parcours entre la gare de Chaville Vélizy à la Mairie de Chaville qui comportait 6 arrêts et le second entre l'école Ferdinand Buisson et la Mairie de Ville de Chaville correspondaient à un parcours fondé sur un isochrone de 20 minutes de marche à pied en direction de la Mairie de Chaville. Le troisième parcours menant du centre-ville de Ville d'Avray à la Mairie de Chaville permettait de prendre la mesure de la connexion rapide entre les deux centralités.



Figure 30 : parcours détaillé de la balade urbaine n°6, GPSO, 21 mai 2022

8 – Balade dans la ville des proximités (Vanves)

Cette balade proposait deux parcours de 4 kilomètres chacun. Ces deux parcours avaient pour vocation de permettre aux participants de se projeter dans le concept de ville des proximités ou de « ville du quart d’heure ». Notamment, afin que ceux-ci puissent analyser la proximité entre les différentes fonctions urbaines du quotidien accessibles à moins de 15 minutes de marche (commerces, services, espaces verts, emplois, transports, etc.). Les deux itinéraires proposés invitaient à confronter le centre-ville de Vanves à cet idéal. Ils interrogeaient notamment les participants sur les aspects suivants : « Vanves est-elle une « ville du quart d’heure ? », « Quelles mutations connaît ce secteur depuis quelques années ? », « Quelles sont les mutations à encadrer ou permettre, dans un contexte de renforcement de l’attractivité du territoire ? ». Les deux parcours, l’un sur Vanves nord et l’autre sur Vanves sud, avaient pour point de départ et d’arrivée le carrefour de l’Insurrection. Ils étaient fondés sur un isochrone de 20 minutes de marche à pied en direction de ce giratoire.



Figure 31 : parcours détaillé de la balade urbaine n°6, GPSO, 21 mai 2022

3.3.2. Les éléments saillants des échanges

Les comptes rendus des balades sont annexés au présent bilan (chapitre 8).

1 – Balade sur les formes urbaines et la place de la nature en ville (Boulogne-Billancourt, Sèvres, Ville d’Avray, Marnes-la-Coquette)



Les participants ont pu faire ressortir le contraste important entre les formes urbaines de la ville dense qu’est Boulogne-Billancourt et le cocon privilégié qu’est Marnes-la-Coquette. Ils ont notamment souligné l’aspect couloir des formes urbaines entre Marcel Sembat et Pont de Sèvres, ainsi que l’inconfort pour la pratique des mobilités douces et actives. La traversée de la Seine leur est apparue comme une zone de contraste, un espace d’aération et de végétation malgré la présence d’immeubles de grande hauteur, mais aussi une rupture urbaine marquée par le caractère très routier du Pont de Sèvres. Entre le quartier des coteaux à Sèvres et le secteur de la Ronce, ils ont pu souligner la qualité du cadre de vie, la présence d’une forte végétation dans les espaces privés, mais aussi la nécessité de garantir une préservation du patrimoine tout en autorisant la rénovation des bâtiments afin d’assurer la transition, ainsi qu’en permettant l’intégration d’éléments nouveaux s’ils s’insèrent dans le tissu existant. Ils ont aussi constaté le relatif éloignement des services, notamment de transports en commun dans les tissus pavillonnaires.

2 – Balade sur les chemins des coteaux (Issy-les-Moulineaux, Meudon, Sèvres)

Lors de la balade des coteaux reliant le quartier des Epinettes d’Issy-les-Moulineaux à la Manufacture et au Musée nationaux de Sèvres, les participants ont constaté la nécessité de relier les points hauts et les points bas de GPSO par des moyens de mobilité écologiques, adaptés et innovants. Ils ont aussi souligné l’importance de préserver les points de vue sur le territoire permis par le relief, notamment en continuant de contraindre la hauteur des bâtiments en contre-bas. Chaque espace de verdure a été considéré au-delà de ces fonctions pour l’humain (parcs, jardins partagés, etc.) comme un élément important à conserver, notamment en raison de ses apports pour la biodiversité et le refroidissement des villes. Tout au long de la balade les participants ont valorisé le patrimoine et le tissu urbain existant, en affirmant ses qualités et la nécessité de le protéger.

3 – Balade en bordure de forêt, des espaces singuliers (Meudon, Sèvres, Chaville)

Lors de cette balade, les participants ont pu constater la nécessité de produire une qualité urbaine, de fonction et paysagère importante au sein des projets urbains pour permettre l’acceptation des hauteurs. Ainsi, ils ont notamment mesuré le contraste entre les différentes parties de Meudon-la-Forêt, soulignant notamment la nécessité de gérer la place de la voiture et d’offrir des espaces publics généreux, de réduire les expositions aux nuisances ou encore de proposer une offre commerciale, de services et d’équipement qualitative.

Dans le deuxième quartier ils ont pu mettre en exergue les difficultés en matière de dynamisme portées par la zone d'activité, mais aussi son caractère de tampon entre les espaces d'habitation et la route. La présence de la végétation et des vues sur le grand territoire sont apparus comme des éléments importants de la qualité du cadre de vie, particulièrement pour leur apport en matière de respiration. En outre, ils ont souligné la nécessité de préserver le tissu pavillonnaire, constitutif du patrimoine et de la mosaïque des formes urbaines de GPSO. Ils ont également observé la dévitalisation commerciale du secteur et son exposition aux nuisances.

Le retour vers la centralité de Chaville a favorisé des remarques sur la densité des formes urbaines, mais avec une bonne insertion des nouveaux immeubles. Au sein de cette centralité, ils ont noté la nécessité de pacifier les axes routiers majeurs et d'aménager des espaces publics qualitatifs pour favoriser les mobilités douces et actives.

4 – Balade des bords de Seine (Issy-les-Moulineaux, Boulogne-Billancourt, Sèvres, Meudon)

La balade des bords de Seine a conduit les participants à souligner la grande importance du traitement des espaces publics dans l'appréciation qui est faite des différents quartiers notamment afin de valoriser les centralités, de structurer des axes routiers très passants, de limiter les impacts de la voiture et d'accroître la place des modes actifs, ou encore de valoriser les berges de Seine. Ils ont notamment insisté sur la qualité des aménagements produits à Issy-les-Moulineaux le long du fleuve contrairement à ceux existants sur Boulogne-Billancourt. Ils ont aussi commenté les styles architecturaux tout au long de la déambulation en rappelant que l'impression de hauteur était relative selon la qualité des espaces



alentours et des aérations fournies, soulignant la possibilité d'intégrer de la nouveauté dans les tissus urbains anciens dès lors que cela est fait dans le respect de ses caractéristiques et du patrimoine. A ce titre, ils ont constaté la qualité urbaine des aménagements de l'Île Saint-Germain, mais aussi du grand projet de la ZAC de l'Île Seguin – Rives de Seine qui offre de nombreux espaces verts, de nombreuses interventions architecturales remarquables, etc. En outre, ils ont affirmé la nécessité d'améliorer les mobilités en favorisant les cheminements modes doux et actifs pour traverser la Seine, particulièrement pour accéder à l'Île Seguin. Les participants se sont interrogés sur la programmation du projet urbain de la partie sud de l'Île avec une forte présence de bureaux qui risquent de laisser le quartier sans vie le soir et des immeubles de tailles importantes qui obstrueront la vue sur la Seine et le sud de GPSO. Comme pour la première balade, le secteur du Pont-de-Sèvres a soulevé de nombreux débats pour son aménagement futur, la place laissée à la voiture, la répartition des flux de voyageurs, etc.

5 – Balade au cœur du réseau des transports franciliens (Meudon, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Sèvres, Boulogne-Billancourt)

Les participants à la balade ont mis en exergue la nécessité de proposer une offre de transports en commun, ainsi que de services de mobilité, lisible, compréhensible et accessible à tous. Ils ont émis l'hypothèse de s'appuyer sur les infrastructures de transports en commun, notamment les voies ferrées pour développer la végétation et apporter davantage de fraîcheur dans les territoires urbanisés. En outre, les participants souhaitent le développement de l'intermodalité en s'appuyant sur les pôles d'échanges multimodaux (gares ferroviaires et station de métro), le raccordement aux réseaux de mobilités douces et actives, ainsi que la mise en place à leurs abords d'équipements pour ce type de mobilité (stationnements sécurisés, gonfleurs, etc.). Ils ont aussi soulevé



la nécessité de créer des cheminements pour ce type de mobilités qui soient sécurisés et continus, notamment que les infrastructures très routières ne constituent plus des ruptures urbaines pour ces cheminements. Pour cela, ils ont jugé nécessaire de développer des espaces publics de qualité et végétalisés. Enfin, les participants se sont aussi positionnés sur des éléments ne relevant pas des mobilités avec le souhait de proposer des polarités assurant une réelle mixité fonctionnelle, intégrant des commerces, des logements, de l'artisanat et des bureaux. Ils ont aussi affirmé le besoin de produire des formes urbaines et architecturales adaptées à leur contexte, proposant des densités cohérentes.



Figure 32 : Illustration d'une balade urbaine

6 – Balade le long de la RD 50, un axe historique structurant (Vanves, Issy-les-Moulineaux, Boulogne-Billancourt)

En matière de mobilité, les participants à la balade le long de la RD 50 ont souligné la mauvaise qualité des aménagements pour les modes doux et la nécessité d'améliorer la situation en diminuant la place de la voiture et en limitant les impacts qu'elle engendre, en assurant une continuité des cheminements modes doux et actifs et en proposant une répartition adaptée des modes de transport ou encore en proposant des aménagements d'espaces publics apaisants. En matière de cadre de vie, les participants ont estimé que la qualité urbaine résidait notamment dans la végétalisation de l'espace public, le développement de la place du piéton, les activités commerciales en rez-de-chaussée ou encore la cohérence architecturale. Enfin, ils ont insisté sur la nécessité de préserver le patrimoine et celle d'intégrer les nouvelles opérations dans le cadre urbain environnant en proposant des hauteurs adaptées au contexte (largeur de la voie, hauteur des autres immeubles, etc.), tout en spécifiant leur compréhension de l'impératif de développer de nouveaux logements pour répondre aux besoins.

7 – Balade dans la ville des proximités entre ville et forêt (Chaville, Ville-d'Avray)



Les différentes balades ont permis aux participants d'établir la nécessité de créer du lien entre les parties hautes et basses du territoire, y compris en proposant des ruptures dans les continuités des fronts bâtis pour autoriser des liens visuels et physiques. Comme pour les autres balades, la question des formes urbaines à fait l'objet de nombreux échanges avec le souhait des participants de proposer des formes urbaines adaptées au contexte d'implantation en matière de hauteur, d'intégration architecturale et de respect du patrimoine.

En matière de mobilité, les participants ont noté l'influence des polarités de Versailles et de Paris sur la structuration des déplacements avec des difficultés de liaison entre les différentes communes de GPSO. En outre, ils ont constaté l'attractivité des quartiers de gares en lien avec cette influence majeure notamment pour assurer un temps de trajet plus faible entre domicile et lieu de travail. En ce sens, ils ont mis en exergue le besoin de développer les mobilités alternatives à la voiture, particulièrement le réseau cyclable en proposant des continuités sécurisées, des espaces publics adaptés à ces pratiques et des pôles d'échanges multimodaux permettant de se garer de manière sécurisée. En ce sens, ils ont aussi souligné le besoin d'évolution des pratiques en brisant certaines barrières mentales à la pratique des mobilités douces et actives. En outre, ils ont identifié comme levier pour le développement de ces pratiques et pour la valorisation du territoire, la nécessité de produire des espaces publics qualitatifs comme des mails piétons, la végétalisation des pieds d'immeuble, etc.

Enfin, ils ont observé les différentes interactions entre les communes de GPSO entre elles, mais aussi avec les territoires limitrophes constatant le rôle de polarité des centres-villes de Chaville et de Ville-d'Avray. Ils ont par ailleurs constaté les besoins de diversification de ces polarités pour les rendre plus attractives.

8 – Balade dans la ville des proximités (Vanves)

Comme pour les autres balades, les formes urbaines et les qualités architecturales des nouvelles opérations d'aménagement ont largement été débattues lors de la déambulation vanvéenne. Les participants ont proposé que les hauteurs soient limitées pour correspondre aux hauteurs environnantes afin de garantir une bonne insertion et que chaque nouveau projet soit accompagné d'espaces verts. La diversité des formes architecturales

et l'innovation de certains projets leur est apparue comme intéressante et capable de réduire la monotonie des paysages. En outre, ils ont souhaité la préservation des tissus pavillonnaires qui permettent une bonne qualité de vie.

La place de la nature en ville a été considérée comme très importante sur ce territoire, notamment en raison de sa faible présence actuelle. Ainsi, les participants ont souhaité que de nouveaux espaces verts soient développés, que ceux existants puissent être accessibles à tous, mais aussi qu'ils soient davantage connectés entre eux par des espaces verts de liaison. Ils ont aussi demandé à développer la végétalisation dans les nouvelles opérations d'aménagement, notamment en pied d'immeuble. La préservation des espaces verts existants et des arbres a été considérée comme très importante.

En matière de mobilité, la ville de Vanves a été considérée par les participants comme très bien desservie et connectée en transports en commun. Ils ont souligné la nécessité de développer davantage les modes actifs et doux, en développant les cheminements et les espaces partagés, ainsi que le besoin de réduire la place de la voiture. En outre, ils ont constaté l'importance de gérer les flux de marchandises et les livraisons pour limiter les nuisances.

Le nombre de commerces et de services au sein des polarités du territoire a été jugé satisfaisant bien que nécessitant de se diversifier un peu. Enfin, les participants ont envisagé qu'une mixité fonctionnelle intégrant des activités non nuisibles pour les populations peuvent être développer sur le territoire, notamment des activités de bureaux et d'artisanat.

4. La concertation sur le projet d'aménagement et de développement durables

4.1. Synopsis des moyens de concertation mis en œuvre

La phase de concertation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visait à impliquer les populations dans l'élaboration du projet politique du territoire et de la vision de son développement pour les quinze prochaines années.

Deux Comités Consultatifs Territoriaux se sont tenus pour impliquer les citoyens sélectionnés dans la co-construction du document et consolider les axes suivants :

- Le territoire nature et écologique ;
- Le territoire des proximités ;
- Le territoire pluriel ;
- Le territoire créatif et innovant.

En outre, ces réflexions ont été alimentées par un micro-trottoir auprès des habitants et usagers du territoire. Enfin, 8 réunions publiques (une par commune) ont été organisées afin que les citoyens puissent exprimer leur avis sur une version consolidée du document. Comme pour la phase de diagnostic, les contributions du registre numérique ainsi que celles sur support papier reçues par GPSO sont venues alimenter ces réflexions.

4.2. Le micro-trottoir de juin 2022

4.2.1. Contexte, objectifs et méthodologie de la démarche

En juin 2022, GPSO est allé à la rencontre d'habitants du territoire afin de donner la parole aux habitants en-dehors des instances de concertation et de participation habituelles. Environ 40 habitants ont ainsi été interrogés dans les parcs et jardins du territoire au sujet des différentes thématiques du PLUi : habitat, mobilités, environnement et cadre de vie, etc. Quatre vidéos ont ensuite été réalisées, une pour chaque axe du PADD :

- Axe 1 du PADD - un territoire acteur de la transition écologique ;
- Axe 2 du PADD - un territoire qui conjugue proximité, mobilité et habitat ;
- Axe 3 du PADD - un territoire qui développe l'identité et la complémentarité de ses villes ;
- Axe 4 du PADD - un territoire créatif et innovant ;

Les micros-trottoirs ont été filmés et les vidéos sont accessibles sur la page Internet dédiée au PLUi sur le site de GPSO.



Figure 33 : Extrait d'une vidéo de restitution des micros-trottoirs

4.2.2. Les éléments saillants des observations

Un territoire acteur de la transition écologique

Les habitants interrogés se sont exprimés sur :

- La sensibilisation de la population et l'accompagnement aux changements de comportements individuels
- La co-construction de solutions entre décisionnaires et citoyens, pour garantir leur implication
- Le renforcement des circulations douces
- La nécessité de la lutte contre la précarité énergétique
- L'adaptation des nouveaux équipements aux enjeux de transition
- Le développement de végétalisation et de l'utilisation de matériaux naturels et écoresponsables
- La valorisation des déchets et le tri sélectif
- La réduction de l'éclairage public en soirée en vue de diminuer la consommation d'énergie
- L'introduction de la forêt en ville, ayant pour bénéfice la création d'îlots de fraîcheur, et des bienfaits sur la santé mentale
- La préservation de l'identité de village

Un territoire qui conjugue proximité, mobilité et habitat

Les habitants interrogés se sont exprimés sur :

- La nécessité de construire des logements tout en respectant l'identité du territoire. Il s'agit de veiller à l'équilibre entre la préservation de la qualité de vie (en limitant la densification) et la lutte contre l'étalement urbain (en préservant les espaces verts et boisés). Investir les friches pour la construction de logements apparaît être une solution
- La diversité de l'offre de logements, en garantissant une mixité (taille, typologie, mixité sociale)
- La réduction des inégalités notamment grâce à l'accès au logement, aux services, à l'éducation, à la santé
- La proximité entre lieux de vie et de travail pour limiter les déplacements motorisés
- Le franchissement de la Seine pour les modes actifs
- Le développement de pôles d'échange permettant de renforcer les transports en commun (exemple du Pont de Sèvres)
- Le partage de l'espace public entre tous les modes de déplacements, motorisés comme actifs
- Le développement d'aménagements cyclables sécurisés vers Paris

Un territoire qui développe l'identité et la complémentarité de ses villes

Les habitants interrogés ont proposé plusieurs idées pour préserver et améliorer le cadre de vie :

- Renforcer la capacité de résilience du territoire grâce à l'adaptation au changement climatique et le renforcement de l'autonomie énergétique
- Limiter la densification et protéger les espaces verts
- Garantir un environnement paisible et « bucolique » et valoriser le patrimoine
- Proposer des animations pour faire vivre les espaces publics et favoriser la cohésion sociale
- Favoriser le lien intergénérationnel, notamment sur les places

Un territoire créatif et innovant

Les habitants interrogés imaginent la ville de demain au travers de :

- Renforcer l'utilisation des transports en commun
- Le développement de la place du piéton dans l'espace public
- L'augmentation des espaces verts
- La mise en place de jardins partagés à louer
- Le soutien aux commerces indépendants et aux créateurs
- La réduction de la consommation individuelle
- La diversification des équipements sportifs et culturels
- L'animation à destination des jeunes
- Le soutien à l'installation de jeunes ménages
- La lutte contre les îlots de chaleur
- Le développement de villes intelligentes et connectées
- La convivialité et le lien intergénérationnel

4.3. Comité Consultatif Territorial du 07 septembre 2022

S'agissant d'un Comité Consultatif consacré à la présentation de ce qu'est un PLUi auprès des membres du CCT et ayant pour objet leur acculturation aux thématiques de l'urbanisme, celui-ci n'a pas fait l'objet d'un compte-rendu spécifique des échanges. Le CCT a accueilli 42 participants, il était articulé de la manière suivante :

- Qu'est-ce qu'un PLUi ?
- La concertation en amont du PLUi
- Les objectifs poursuivis par le PLUi
- Concertation engagée depuis le lancement du PLUi
- Fonctionnement du Comité Consultatif Territorial
- Éléments clefs du diagnostic

4.4. Comité Consultatif Territorial du 26 septembre 2022

4.4.1. Contexte, objectifs et méthodologie de la démarche

Le Comité Consultatif Territorial s'est réuni pour la seconde fois le 26 septembre 2022 afin de participer à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Dans le cadre de quatre ateliers thématiques, ses membres ont pu s'exprimer sur :

- Le territoire nature et écologique ;
- Le territoire des proximités ;
- Le territoire pluriel ;
- Le territoire créatif et innovant.

Ces ateliers avaient pour objectif de faire porter un regard aux membres du Comité Consultatif Territorial sur les orientations cadres du PADD et de définir des objectifs pouvant s'y attacher.

- Atelier « Le territoire nature et écologique »
 - Orientation-cadre 1 : identifier le grand paysage comme support de la transition écologique
 - Orientation-cadre 2 : développer une stratégie performante de transition énergétique et environnementale
 - Orientation-cadre 3 : renforcer la résilience du territoire
- Atelier « Le territoire des proximités »
 - Orientation-cadre 1 : accompagner l'organisation des mobilités sur le territoire
 - Orientation-cadre 2 : structurer un réseau de centralités équilibré, animé et fédérateur
 - Orientation-cadre 3 : poursuivre une évolution raisonnée de la population en cohérence avec la capacité d'accueil du territoire
- Atelier « Le territoire pluriel »
 - Orientation-cadre 1 : affirmer les singularités des villes tout en amplifiant les synergies
 - Orientation-cadre 2 : préserver et valoriser les patrimoines urbains, architecturaux et paysagers
 - Orientation-cadre 3 : consolider les liens et limiter les ruptures au sein de GPSO et avec les territoires voisins
- Atelier « Le territoire créatif et innovant »
 - Orientation-cadre 1 : affirmer le dynamisme économique du territoire
 - Orientation-cadre 2 : soutenir les initiatives économiques et sociales et favoriser l'émergence des talents
 - Orientation-cadre 3 : perpétuer la tradition d'innovation de GPSO

4.4.2. Les éléments saillants des échanges

Le compte rendu des échanges est annexé au présent bilan (chapitre 8).

Les quatre ateliers ont mis en avant :

- La qualité du cadre de vie et la nécessité de le pérenniser au regard des changements à l'œuvre : changement climatique, crise énergétique, etc.
- Une crainte de voir les morphologies urbaines se modifier sous le coup d'une densification trop forte qui viendrait altérer les paysages ainsi que le patrimoine naturel et bâti.
- La nécessité de porter des orientations volontaristes qui garantiraient un équilibre, une relation écosystémique entre la nature, les paysages et la ville.
- Les mobilités, notamment actives, les constructions, les activités économiques, les nouvelles technologies, l'appareil de formation, etc., sont appelés à être mobilisés pour atteindre cet objectif de territoire qualitatif dans lequel il fait bon vivre.
- Le développement se veut par conséquent sobre, raisonné, en accord avec le maintien de la qualité du cadre de vie.

4.5. Les réunions publiques sur le PADD et les réunions plénières des instances communales

4.5.1. Contexte, objectifs et méthodologie de la démarche

Le planning de la concertation réglementaire prévoyait pour la phase PADD, la tenue dans chaque ville d'une réunion plénière des instances communales (conseils de quartier) puis d'une réunion publique. Ces réunions se sont tenues du 4 octobre au 21 novembre 2022. Au total, 210 personnes ont participé aux réunions plénières et 475 personnes aux réunions publiques, avec la répartition suivante :

	Nombre de participants Réunions plénières des instances communales	Nombre de participants Réunions publiques
Boulogne-Billancourt	32	62
Chaville	30	49
Issy-les-Moulineaux	23	34
Marnes-la-Coquette	8	28
Meudon	29	33
Sèvres	48	100
Vanves	18	96
Ville-d'Avray	22	73

Ces réunions visaient à présenter le contenu du PADD en cours d'élaboration et à échanger sur celui-ci. Lors des réunions publiques, un quizz par vote électronique a été mis en place pour recueillir la vision des participants sur le territoire de demain et établir une hiérarchisation de leurs attentes et de leurs priorités (cf. résultats détaillés en annexe). Les questions posées aux participants portaient sur les thématiques suivantes :

- Connaissance technique en matière de PLUi
- Diagnostic territorial et environnemental
- Le PADD et ses priorités

4.5.2. Les éléments saillants des échanges

Le compte rendu des réunions publiques est annexé au présent bilan (chapitre 8).

En dehors des problématiques locales et communales, les échanges sur le projet de territoire lors des plénières des instances communales ont essentiellement concerné les thématiques suivantes :

- **Énergie** : le besoin de développer la géothermie et le photovoltaïque et d'accompagner la rénovation thermique des constructions.
- **Densité de population** : notamment l'articulation avec les politiques nationales, régionales et métropolitaines. La mobilisation de l'existant (surélévation et extension) a été régulièrement évoquée.
- **Mobilités actives** : l'amélioration et la sécurisation du réseau cyclable.
- **Environnement** : la préservation des espaces verts.

A l'échelle de GPSO, les résultats des quizz lors des réunions publiques indiquent globalement que :

- Parmi les idées reçues, celle concernant l'évolution forte du parc de bureaux est la plus répandue alors que cette offre est stable ces dix dernières années ainsi que celle concernant la vacance des bureaux en réalité assez faible sur le territoire ;
- Les participants sous-estiment la présence du végétal sur le territoire, ainsi que le niveau de densité des espaces urbanisés ;
- La proximité d'espaces de nature et la qualité du cadre urbain et paysager sont les principales raisons du choix de vivre ou travailler sur le territoire ;
- Un territoire acteur de la transition écologique signifie d'abord préserver les espaces de nature (forêts et nature en ville) puis la performance énergétique et environnementale des constructions ;
- Le renforcement du territoire des proximités (ville du ¼ d'heure) passe en premier lieu par la mixité des fonctions urbaines (habitat, emploi, commerces, etc.) ;
- Le patrimoine de demain se fera par des constructions intégrant la nature en ville et le végétal ;
- Le dynamisme économique est synonyme de « plus d'activités artisanales pour répondre aux besoins des habitants et des entreprises du territoire ».

Les questions et les échanges lors des réunions publiques ont essentiellement porté sur :

- **Les objectifs démographiques et de production de logements**, notamment la possibilité et les marges de manœuvre pour réinterroger les objectifs imposés aux communes tout en ayant conscience de la nécessité de poursuivre la production de logements pour maintenir le dynamisme des villes ;
- **La préservation du cadre de vie** avec le constat partagé de vivre dans un cadre remarquable et agréable et la nécessité de préserver ce cadre de vie avec les espaces verts et de nature ;
- La nécessité de répondre aux enjeux induits par **les crises climatique et énergétique** notamment par l'isolation thermique des constructions et le développement des dispositifs d'énergies renouvelables, tout en les conciliant avec la préservation du patrimoine ;
- **La vacance de bureaux et de logements** avec la possibilité de transformer les bureaux vides en logements et la mobilisation des logements vacants ;
- **La diversité des tissus urbains et les zones pavillonnaires** qu'il convient de préserver car elle contribue à l'identité du territoire et constitue un patrimoine en soi ;
- **Les spécificités des communes** et les possibilités de les maintenir dans le cadre du PLUi, tout particulièrement pour les villes qui comptent le moins d'habitants ;
- **L'incompatibilité** entre les orientations, notamment en voulant végétaliser les villes et renforcer la densification au travers des objectifs fixés par les documents supérieurs ;
- Outre le renfort du réseau de transports en commun, **la nécessité de maintenir un niveau de qualité satisfaisant des lignes existantes** (fréquence, amplitude horaire, etc.) ;
- Les nuisances sonores à diminuer et la qualité de l'air à améliorer.

5.L'élaboration du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

5.1.Synopsis des moyens de concertation mis en œuvre

La concrétisation des phases du diagnostic et du projet d'aménagement et de développement durables réside dans l'élaboration du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles. Cette phase a donc été un intense moment de concertation concentrant de nombreux événements jusqu'à l'arrêt du projet. Lors de cette phase, trois Comités Consultatifs ont été organisés entre février et septembre 2023 pour élaborer le règlement. 5 ateliers règlementaires ont été organisés à destination de l'ensemble des publics, abordant les thèmes suivants :

- Comment préserver les continuités écologiques ?
- Comment se loger sur le territoire ?
- Comment atteindre l'excellence en matière de performance énergétique et environnementale des constructions ?
- Quel équilibre entre densité et nature ?
- Comment se déplacer sur le territoire demain ?

En outre, de nombreux habitants et usagers ont pu s'impliquer à travers un micro-trottoir en juin 2023.

Enfin, comme pour la phase PADD, huit réunions publiques (une dans chaque ville) ont été organisées en septembre 2023.

Ces moyens de concertation, à l'image du PADD notamment, sont intervenus dans une démarche itérative pour avancer pas à pas dans l'élaboration du PLUi entre les réunions des maires, les comités de pilotage avec les élus, les séminaires des élus, les comités techniques avec les services, les ateliers du comité consultatif territorial, les ateliers avec les habitants, le micro-trottoir et les réunions publiques.

5.2.Comité Consultatif Territorial du 15 février 2023

5.2.1.Contexte, objectifs et méthodologie de la démarche

Ce Comité Consultatif Territorial de février 2023 portait sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Il a accueilli 23 participants et était articulé de la façon suivante :

- Rappel des objectifs du CCT et modalités techniques
- Calendrier du PLUi et objectifs du CCT n° 3
- Organisation des ateliers et orientations du PADD
- Les OAP, des outils en faveur de l'urbanisme de projet
- Travail en ateliers
- Restitution du travail en atelier

Les participants étaient répartis en groupe sur trois tables thématiques :

- Table Mobilité interface espaces publics
- Table Continuités écologiques
- Table Berges de Seine



Figure 34 : Déroulement du CCT du 15 février 2023

5.2.2. Les sujets abordés par les participants

Le compte rendu est annexé au présent bilan (chapitre 8).

Table 1 – Mobilité interface espaces publics

Les participants sont globalement favorables à la promotion des mobilités douces par l'agencement des parcelles et la mise en place de stationnement dédié. En revanche, la réduction de la place de la voiture individuelle a fait débat, car même si la lutte contre les nuisances liées à la voiture apparaît comme une nécessité, les modalités de réduction de son usage sont moins consensuelles. Concernant les espaces publics, les participants se sont exprimés en faveur de la diversification des usages, de la promotion des rez-de-chaussée commerciaux qualitatifs.

Table 2 - Berges de Seine

Les participants sont favorables à la réappropriation des berges par le public via des aménagements qualitatifs préalables. Les participants s'accordent sur l'importance de désimperméabiliser les sols et de créer des liaisons douces avec le reste de la ville. L'utilisation de la Seine pour la logistique est vue favorablement mais les participants sont plus réservés sur les flux de passagers et l'usage des berges par les résidents des péniches. Enfin, les participants expriment le souhait de requalifier les espaces publics des entrées de ville de part et d'autre du Pont de Sèvres et ils souhaiteraient que les fronts de Seine soient aménagés de façon ouverte avec des espaces de respiration vers la ville.

Table 3 – Continuités écologiques

Les participants sont favorables à la préservation et au développement de la nature aux abords des rus et cours d'eau. Des mesures similaires pourraient être prises pour les abords des voies ferrées qui sont perçues par les participants comme de potentiels supports de renaturation. Les participants s'expriment en faveur du développement de la pleine-terre, de la végétalisation des constructions et des continuités entre les différents espaces verts.

5.3. Comité Consultatif Territorial du 24 mai 2023

5.3.1. Contexte, objectifs et méthodologie de la démarche

Ce quatrième Comité Consultatif Territorial avait pour objectif d'appréhender le travail de rédaction des règles morphologiques au travers de cas concrets. Il a réuni 21 participants et s'est déroulé comme suit :

- Introduction de l'atelier et quizz
- Travail sur table en quatre groupes sur trois cas concrets
- Restitution du travail sur table

Durant le CCT, les questionnements suivants ont été abordés :

- Comment garantir la bonne insertion urbaine d'une extension dans un tissu pavillonnaire ?
- Comment garantir la bonne insertion urbaine d'une nouvelle construction dans un contexte de tissu mixte et de tissu dense de centralité ?
- Comment maintenir ou améliorer les qualités environnementales du site de projet ?
- Comment limiter les effets négatifs d'une forte densité bâtie ?
- Comment gérer les besoins en stationnement sur la parcelle ?
- Comment encadrer et améliorer les qualités paysagères d'un projet ?
- Comment produire un habitat désirable : vues, exposition, ventilation naturelle, espaces extérieurs, espaces partagés... ?
- Quelles expressions architecturales encourager : dans la continuité des immeubles existants ? en rupture ?
- Comment intégrer la production d'énergies renouvelable dans la construction ?

5.3.2. Les sujets abordés par les participants

Le compte rendu est annexé au présent bilan (chapitre 8).

Pour chaque cas pratique, les participants proposaient une solution à la situation présentée, illustrée de plans et schémas, puis évaluaient les avantages et inconvénients de cette solution au regard d'une grille de critères qui leur était proposée. Les critères étaient les suivants : hauteur, emprise au sol, implantation par rapport à l'alignement, implantation par rapport aux limites séparatives, aspect extérieur, stationnement, prise en compte de la biodiversité/traitement environnemental et paysager, autre. Ces critères étaient regroupés au sein de quatre catégories : « le projet vous semble-t-il acceptable ? » ; « quelle règle générale prévoir ? » ; « quelle vigilance particulière pour maîtriser ? » ; « quelle souplesse pour faciliter ? ».



Figure 35 : Exemple d'un support de travail mis à disposition des participants

Cas n° 1 : tissu pavillonnaire – construction d'une « pièce en plus »

Pour ce cas pratique les participants étaient invités à travailler à la réalisation d'une pièce supplémentaire de 15 m² dans une maison typique du tissu pavillonnaire de GPSO.

Propositions discutées durant l'atelier :

- Permettre des décrochés par rapport à la construction existante si expression architecturale de l'extension en rupture, ou dans la continuité des murs existants si dans la même expression que la construction existante
- Ne pas compter dans l'emprise au sol toute annexe ou extension dédiée aux 2 roues (vélos, scooter...)
- Maintenir 50% de pleine terre minimum
- La végétalisation des toitures ne doit pas permettre de compenser la disparition de pleine terre

Cas n°2 : tissu mixte – construction d'un petit immeuble collectif

Pour ce cas pratique, les participants ont réfléchi à la construction d'un immeuble sur une parcelle de 519 m² au sein d'un quartier résidentiel mixte. L'objectif était d'intégrer harmonieusement le bâtiment au sein du tissu.

Propositions discutées durant l'atelier :

- Imposer une hauteur maximum en harmonie avec les bâtiments voisins
- Permettre de dépasser la hauteur maximale uniquement pour fonctionnaliser la toiture (pose d'éléments légers, de dispositifs ENR, 2m maximum...)
- Maintenir un minimum de pleine terre même dans les quartiers pavillonnaires amenés à se densifier
- Permettre des décrochés jusqu'à 30% de la longueur de la façade, pour animer le paysage urbain
- Limiter les possibilités de vues sur les immeubles voisins
- Si des vues sont prévues : les éloigner des limites (éloignement proportionnel à la hauteur à laquelle se situe la baie)
- Stationnement voiture en sous-sol (1 place max par appartement) et stationnement vélo en RDC

Cas n°3 : tissu dense de centralité – démolition-reconstruction d'un immeuble d'habitat collectif

Pour ce cas pratique, les participants étaient amenés à proposer la construction d'un nouvel immeuble en fixant des objectifs ambitieux d'un point de vue urbain, architectural, social, environnemental.

Propositions discutées durant l'atelier :

- Limiter la hauteur à 21 mètres et accorder un bonus de +/- 1 mètre en cas de rez-de-chaussée commerçant
- Prévoir 50% de la surface de la parcelle avec un traitement végétalisé avec des exceptions pour les petits terrains
- Prévoir plutôt une implantation à l'alignement pour les RDC commerçants, veiller à végétaliser et à bien entretenir l'espace libre généré par le recul et prévoir de le clôturer
- Prévoir 1 place de stationnement par appartement et ne pas oublier le stationnement motos et vélos
- Placer le parking voiture et vélo en sous-sol lorsque l'immeuble est éloigné des transports en commun. Intégrer le local poussette dans l'immeuble
- Planter des arbres de haute tige, mettre en adéquation la hauteur des plantations avec la hauteur des immeubles et compenser la densité du bâti par une densité du végétal
- Prévoir des percées visuelles vers le cœur d'îlot végétalisé de type « porche »
- Prévoir une diversité dans le traitement des façades par section. Prévoir une diversité de traitement des toitures et du dernier niveau
- Prévoir de la pleine-terre. Prévoir des plantations avec des essences en adéquation avec le climat et de faibles besoins en eau

5.4. Comité Consultatif Territorial du 27 septembre 2023

5.4.1. Contexte, objectifs et méthodologie de la démarche

Ce cinquième Comité Consultatif Territorial auquel ont participé 25 personnes avait pour objectif d'évaluer des dispositions réglementaires en cours d'élaboration au travers de « tests d'instruction » sur des permis de construire type sur le territoire. Il s'est déroulé comme suit :

- Introduction de l'atelier et rappel des travaux menés dans le cadre du CCT
- Travail sur table en trois groupes sur trois projets type
- Restitution du travail et échanges

Durant le CCT, les sujets suivants ont été abordés :

- La mixité sociale
- La taille et la typologie des logements
- La pleine terre et la végétalisation
- Le stationnement auto/moto et vélo

→ La morphologie et l'implantation des constructions

Les participants étaient amenés à étudier des projets types du territoire de GPSO. Chaque cas faisait appel à certaines thématiques précises qui renvoyaient à des règles du projet de PLUi. Ainsi les participants devaient évaluer si le cas présenté respectait les règles ou non, et s'il semblait nécessaire d'adapter la règle ou non.

5.4.2. Les éléments saillants des échanges

Le compte rendu est annexé au présent bilan (chapitre 8).

Cas n° 1 : Construction d'un ensemble d'habitat collectif en secteur dense

Pour ce cas pratique les participants étaient amenés à étudier le cas de la construction d'un ensemble de deux immeubles d'habitat collectif dans un secteur de centralité. Les thématiques abordées étaient celles de la mixité sociale, de la nature et biodiversité ainsi que le stationnement.

Dans l'ensemble, les règles ont paru adaptées aux participants avec des points forts à conserver, notamment les règles de stationnement vélo et l'incitation à la végétalisation des projets avec les règles de pleine terre et de biotope surfacique. Certains ajustements ont été proposés :

- Simplifier la règle de mixité sociale en choisissant une expression soit en nombre de logements, soit en surface de plancher
- Revoir la règle de secteur de taille minimale des logements pour baisser le ratio exigé et prévoir plusieurs paliers d'exigences : 1 palier pour les T3 et 1 palier pour les T4 et +
- Simplifier la rédaction et le mode de calcul pour les règles de biotope surfacique
- Une alerte est donnée sur le maintien des toitures en pente dans les tissus pavillonnaires de Ville d'Avray, bien que ce sujet n'ait pas été abordé dans le cadre du cas d'étude.

Cas n° 2 : Construction d'un immeuble collectif au sein d'un secteur résidentiel

Pour ce cas pratique les participants étaient amenés à étudier le cas de la construction d'un immeuble dans un secteur résidentiel. Les thématiques abordées étaient celles de la mixité sociale, de la nature et biodiversité et de la morphologie et implantation des constructions.

Dans l'ensemble, les règles ont paru adaptées aux participants. Ces derniers ont mis en avant certaines règles à conserver telles que la taille minimale des logements, la pleine terre et la définition de l'emprise au sol

Des ajustements de règles ont été proposés :

- Porter une attention particulière aux règles applicables aux terrains d'angle
- Veiller à ce que les règles de hauteurs applicables sur les terrains en pente ne déséquilibrent pas les paysages urbains des coteaux
- Assouplir les règles de construction dans la lisière forestière, pour permettre des constructions en sous-sol
- Permettre une animation des façades par d'autres moyens que les césures entre 2 bâtiments

Cas n° 3 : Création d'une maison individuelle suite à une division parcellaire

Pour ce cas pratique les participants étaient amenés à étudier le cas de la construction d'une maison individuelle suite à une division parcellaire dans un secteur pavillonnaire. Les thématiques abordées étaient celles de la morphologie et implantation des constructions ainsi que la nature et biodiversité.

Dans l'ensemble, les règles ont paru adaptées aux participants, à l'exception de la règle des hauteurs sur laquelle un consensus n'a pu être atteint. Les participants ont identifié des principes de règles à conserver : les larges distances de recul et d'implantation et le taux d'emprise au sol des constructions ainsi que la règle de pleine terre.

Propositions d'ajustement des règles :

- Certains participants regrettent la disparition de la notion de baie secondaire qui permettrait d'envisager des distances moindres entre deux constructions
- L'expression de la règle de hauteur doit être revue pour favoriser la cohérence des hauteurs dans un même tissu
- Intégrer des contraintes en cas de division parcellaire pour s'assurer que ça ne conduise pas à une densification du tissu, notamment en termes d'emprise au sol. Les règles devraient s'apprécier à l'échelle de chacun des lots

- Exiger la réalisation d'études géotechniques pour l'obtention d'un permis de construire, afin de s'assurer de l'absence de risque structurel
- Trouver un équilibre entre droits à construire et préservation de la trame végétale

5.5. Les 5 ateliers règlementaires du 25 mars au 19 avril 2023

5.5.1. Contexte, objectifs et méthodologie de la démarche



Figure 36 : flyers diffusés auprès des habitants et des usagers de GPSO, GPSO, Atelier des Giboulées, février 2022

Entre le 25 mars et le 15 avril 2023, GPSO a organisé 5 ateliers afin d'impliquer les habitants et les usagers dans l'élaboration du règlement du PLUi dans la continuité du PADD. Afin de capter les actifs, 2 ateliers ont été positionnés le samedi. En outre, les 5 ateliers ont été réalisés dans 4 villes différentes pour élargir au maximum les publics ciblés.

Les 5 thématiques abordées étaient les suivantes :

- Atelier 1 du 25 mars 2023, à Issy-les-Moulineaux : pour une ville durable. Comment préserver les continuités écologiques ?
- Cet atelier invitait les participants à définir les grands principes pour préserver les continuités écologiques du territoire et les berges de Seine.
- Atelier 2 du 30 mars 2023, à Chaville : pour une ville accueillante. Comment se loger sur le territoire ?
- Cet atelier invitait les participants à réfléchir sur comment répondre aux besoins en logements sur le territoire, tout en répondant aux enjeux de mixité sociale et de fluidité des parcours résidentiels et leur proposait d'identifier les objectifs prioritaires et les outils réglementaires pour les mettre en œuvre.
- Atelier 3 du 04 avril 2023, à Issy-les-Moulineaux : pour une ville sobre. Comment atteindre l'excellence en matière de performance énergétique et environnementale des constructions ?
- Cet atelier invitait les participants à élaborer des règles qui s'imposeront aux constructions (nouveaux projets, extensions, réhabilitations, surélévations, etc.).
- Atelier 4 du 15 avril 2023, à Boulogne-Billancourt : pour une ville désirable. Quel équilibre entre densité et nature ?

- Cet atelier invitait les participants à identifier les outils règlementaires permettant de répondre aux objectifs du territoire en matière de production de logements, tout en répondant aux enjeux environnementaux.
 - Atelier 5 du 19 avril 2023, à Sèvres : pour une ville des proximités. Comment se déplacer sur le territoire demain ?
- Cet atelier invitait les participants à identifier les moyens d'action pour faciliter les déplacements sur le territoire : stationnement, autopartage, etc.

Les ateliers duraient 1h50. Les participants étaient répartis en groupe guidés par un animateur. L'objectif était de construire des principes de réponse réglementaire aux problématiques posées, avec un temps de restitution en plénière à l'issue du travail sur table.

5.5.2. Les éléments saillants des échanges

Les comptes rendus des ateliers sont annexés au présent bilan (chapitre 8).

Atelier 1 - Pour une ville durable : comment préserver les continuités écologiques ? (24 participants)

Continuités écologiques

Pour cette thématique, les participants ont réfléchi aux prérequis pour favoriser les continuités écologiques dans le cadre des futurs projets d'aménagement. Les pistes d'orientations évoquées sont les suivantes :

- Adapter le bâti au vivant, notamment en préservant la végétation existante sur site et à proximité immédiate, particulièrement les arbres
- Préserver et améliorer les qualités végétales et écologiques du site, notamment en prévoyant une marge de recul végétalisée par rapport à la rue, avec un choix d'essences adapté et cohérent avec les essences présentes dans la forêt ainsi qu'un traitement végétalisé des clôtures, de façon à créer une continuité paysagère et de biodiversité avec la forêt
- Privilégier le vivant, notamment en imposant un fort taux de pleine terre (au minimum 30%)
- Continuité des espaces verts et de leurs perspectives dans un bâti dense



Figure 37 : Illustration du déroulement d'un atelier

OAP Berges de Seine

Pour cette thématique, les participants ont évoqué l'aménagement des berges d'une façon générale. Les pistes d'aménagements évoquées sont les suivantes :

- La Seine comme espace de liens apaisés :
 - Concilier tous les modes et tous les motifs de déplacements
 - Renforcer les liens entre les 2 rives
 - Accompagner le développement du transport fluvial
- La Seine comme écrin paysager et environnemental spécifique
 - Renforcer l'accompagnement des cheminements d'un traitement paysager/végétal, notamment là où il fait aujourd'hui défaut : rive droite et en amont de l'île Saint-Germain côté rive gauche
 - Veiller à la qualité du traitement des eaux usées, en amont et pour les péniches amarrées en bord de Seine
 - S'appuyer sur les rus pour diffuser la nature en ville
- La Seine comme espace de partage

- Permettre à chacun d'accéder physiquement et visuellement à la Seine
- Aménager les espaces publics de façon qualitative

Atelier 2 - Pour une ville accueillante : comment se loger sur le territoire ? (14 participants)

Trois principaux objectifs ont été retenus :

- Faciliter l'accueil des familles, notamment pour :
 - Lutter contre le déficit migratoire constaté
 - Répondre aux départs des familles
- Faciliter l'évolution des constructions existantes pour créer des logements, notamment pour :
 - Limiter la création de logements par construction neuve et urbanisation d'espaces
 - Préserver les espaces verts en privilégiant la reconversion des bâtiments existants et la surélévation
 - Accompagner le renouvellement du parc de logements individuels énergivores et peu qualitatifs.
 - Capitaliser sur l'existant, lorsqu'il est remobilisable : bureaux obsolètes et vacants, maisons dégradées et/ou énergivores et peu qualitatives
 - Présence de bureaux vacants
 - Mutation des modes de travail : télétravail
- Favoriser la mixité à l'échelle d'un immeuble et d'un quartier, notamment pour :
 - Faire société
 - Favoriser le vivre ensemble
 - Permettre de créer des quartiers où on vit et où on a tout à proximité

Atelier 3 - Pour une ville sobre : comment atteindre l'excellence en matière de performance énergétique et environnementale des constructions ? (21 participants)

Les participants étaient amenés à réfléchir à divers enjeux sur les thématiques suivantes : immeubles de bureaux, habitat pavillonnaire, bâti patrimonial, centre urbain ancien, grands immeubles d'habitat collectif.

Les orientations proposées sont les suivantes :

- Raccorder les constructions neuves aux réseaux de chaleur et de froid existants
- Encourager les constructions neuves à faire mieux que la RE2020
- Favoriser la végétalisation des constructions existantes et favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle
- Encourager la rénovation énergétique globale des constructions
- Favoriser la conception bioclimatique pour les constructions neuves
- Prévoir des dispositions spécifiques pour le patrimoine, adaptées aux caractéristiques architecturales et techniques du bâti ancien
- Faciliter l'installation de dispositifs liés à la production d'énergie bas carbone sur les constructions existantes
- Prévoir des règles spécifiques pour les extensions de constructions existantes
- Favoriser l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes
- Encourager la création des surfaces de pleine terre et la plantation d'arbres de haute tige sans compensation de végétalisation
- Privilégier la rénovation à la destruction



Figure 38 : Illustration du déroulement d'un atelier

Atelier 4 - Pour une ville désirable : quel équilibre entre densité et nature ? (24 participants)

Les participants ont retenu six orientations principales :

- Transformer les bureaux en logements, notamment via :
 - La facilitation des changements de destination
 - La limitation de la construction de nouveaux bureaux

- Encadrer la densification des quartiers pavillonnaires, notamment via :
 - L'apport d'une plus grande densité de population, sans augmenter la densité bâtie
- Valoriser les friches et les dents creuses comme des espaces de respiration, notamment via :
 - La limitation des emprises bâties
 - La fixation de règles qualitatives ambitieuses en matière d'aménagement des espaces libres et de formes urbaines/architecturales
- Densifier les centralités existantes, notamment via :
 - L'autorisation d'ajout d'un étage sur les constructions existantes en contrepartie de l'atteinte d'objectifs environnementaux
- Densifier à proximité des gares et des pôles d'échange, notamment via :
 - Remplacer la démolition par la transformation du bâti par surélévation, par extension, par division et/ou rénovation
- « Densifier » les quartiers pavillonnaires, notamment via :
 - L'autorisation de la division de grands logements

Atelier 5 - Pour une ville des proximités : comment se déplacer sur le territoire de demain ? (15 participants)

Les discussions ont essentiellement porté sur les sujets des mobilités et des espaces publics, et ont suscité les propositions d'orientations suivantes :

- Végétaliser et cohabiter, notamment en aménageant les retraits par rapport à l'espace public
- Continuités piétonnes et végétales, notamment en prévoyant des transitions douces des formes urbaines avec des hauteurs dégressives du côté du tissu pavillonnaire mixte
- Participer à la qualité de l'espace public : ouverture paysagère et végétalisation
- Un cadre de vie agréable qui favorise les mobilités actives, notamment en aménageant des vues vers les cœurs d'îlots avec des façades transparentes et en privilégiant des halls d'immeubles généreux et transparents permettant à la fois d'accéder aux logements et au parking vélo de l'immeuble

Concernant les règles de stationnement et la logistique urbaine, les trois objectifs prioritaires suivants ont été définis :

- Développer la pratique des mobilités actives avec l'aménagement d'un réseau cyclable continu et sécurisé
- Accompagner le développement des transports en commun / Développer la pratique des mobilités actives en améliorant l'accessibilité piétonne
- Adapter la politique de stationnement en incluant des normes plafond pour les véhicules individuels au sein des opérations d'aménagement

5.6. Le micro-trottoir de juin 2023

5.6.1. Contexte, objectifs et méthodologie de la démarche

Afin d'alimenter la construction du projet de règlement en juin et juillet 2023, Grand Paris Seine Ouest est allé recueillir directement la parole de citoyens du territoire en leur permettant de s'exprimer sur le projet de PLUi. Ils ont été questionnés sur les actions intéressantes à mettre en œuvre en déclinaison des grandes orientations du PADD pour les 10 à 15 prochaines années.

Les citoyens interrogés se sont exprimés sur quatre thématiques principales :

- Le territoire qui favorise l'épanouissement des familles
- Le territoire des proximités
- Le territoire acteur de la transition écologique
- Le territoire qui protège son patrimoine et facilite l'évolution du bâti existant

Chaque citoyen interrogé devait tirer au sort une carte et exprimer son avis sur la question posée.



Les micros-trottoirs ont été filmés et les vidéos sont accessibles sur la page Internet dédiée au PLUi sur le site de GPSO.

5.6.2. Les éléments saillants des observations

L'épanouissement des familles

Au sujet des facteurs d'accueil et d'épanouissements des familles sur le territoire, les participants ont évoqué :

- Le cadre de vie des enfants et de leurs familles : avoir accès à des écoles, crèches et lieux d'accueil à proximité du domicile, qui soient en capacité d'accueillir les enfants, et dans des conditions de sécurité
- L'éducation et l'animation à destination des jeunes
- Le maintien et l'entretien des espaces verts et des parcs du territoire, lieux essentiels au service de la vie familiale, du lien social et de l'organisation de grands événements
- La présence de commerces de proximité
- Le partage de l'espace public et des centres-villes pour tous les modes de déplacements (voiture, marche à pied, vélo notamment)
- La limitation de l'artificialisation des sols, afin de développer les espaces verts

Pour décrire le logement idéal pour des familles de deux enfants ou plus, les citoyens interrogés se sont exprimés sur :

- La réduction de la consommation énergétique des logements
- Le développement de la production énergétique (panneaux solaires par exemple)
- Le développement de logements végétalisés
- La proximité des commerces et transports collectifs en modes actifs
- La taille des logements, suffisamment grande
- L'offre de stationnement vélo
- L'accès à des espaces extérieurs végétalisés, communs ou semi-privatifs

A la question « bonne ou mauvaise idée : imposer deux tiers de grands logements pour les nouvelles constructions : T3 et plus (trois pièces principales, deux chambres minimum), les participants ont estimé que :

- Cela pouvait entraîner un prix élevé de logements, et provoquer un risque de gentrification. Il apparaît important de conserver la mixité sociale, notamment grâce aux petits logements.
- Il existe également un besoin en petits logements sur le territoire : étudiants, personnes seules, familles monoparentales. La construction de grands logements peut toutefois favoriser le logement intergénérationnel et les colocations de personnes âgées.
- Il pourrait être intéressant de transformer les immeubles de bureaux en logements pour répondre au besoin en logement.



Figure 39 : Extrait de la vidéo du micro-trottoir

Le territoire des proximités

Au sujet de l'implantation de commerces de proximité et de qualité, les participants ont évoqué :

- Le soutien aux produits locaux et biologiques
- Le soutien aux petits producteurs et petits commerces
- L'implantation préférentielle des petits commerces en centre-ville, pour en favoriser l'accès en modes actifs
- L'offre de baux à prix modérés pour inciter les commerçants à s'implanter
- L'offre de stationnement à proximité des commerces

A propos de l'artisanat sur le territoire, les citoyens interrogés estiment que :

- Il existe un manque d'artisans dans le domaine de la rénovation énergétique et du bâtiment
- Il n'y pas suffisamment d'artisans sur le territoire, en raison du prix élevé des loyers
- L'installation d'artisans sur le territoire doit être encouragée
- Des « maisons des artisans » pourraient être créées pour regrouper les activités artisanales

Afin d'encourager la marche à pied, les citoyens proposent de :

- Développer la végétalisation et les cheminements verts, en veillant à lutter contre les nuisances sonores
- Adapter l'espace public aux personnes à mobilité réduite
- Développer le réseau de transports collectifs
- Garantir une offre de mobilier urbain, notamment les bancs
- Améliorer la signalétique et donner envie d'explorer

Concernant la création de la ligne 15 et l'extension de la ligne 12, les personnes interrogées estiment qu'un grand nombre d'habitants vont en profiter. Ces aménagements sont attendus avec impatience, notamment afin d'améliorer la desserte de certaines communes comme Meudon-sur-Seine et de garantir une liaison directe sur certains trajets.

Au sujet du stationnement vélo, les participants s'expriment en faveur d'un stationnement vélo égal au stationnement voiture, notamment pour les vélos cargos et les vélos *longtail*. L'offre de stationnement vélo doit être sécurisée. Un emplacement vélo minimum pourrait être garanti par logement, et deux à trois emplacements pour les grands logements.

La transition écologique

Afin d'améliorer le bien-être en été, les participants se sont exprimés sur :

- La plantation d'arbres, contribuant au rafraîchissement et à l'amélioration de la qualité de l'air
- Le développement de surfaces ombragées et naturelles
- La création d'espaces verts désimperméabilisés pour favoriser l'infiltration de l'eau
- La mise en œuvre des actions de végétalisation
- La préservation des espaces forestiers et boisés

Sur l'exigence énergétique et environnementale des nouvelles constructions, les personnes interrogées se positionnent en faveur :

- Du développement de panneaux photovoltaïques
- Du renforcement de l'isolation
- De l'élargissement des aides à la rénovation

- De la construction bioclimatique : orientation des bâtiments, ensoleillement des pièces, ventilation
- L'intégration de l'habitat à son environnement, notamment en proposant un accès à des espaces extérieurs et végétalisés
- De la rénovation de l'existant plutôt que des opérations de démolition-reconstruction

Les participants sont favorables à la fonctionnalisation des toitures dans les nouvelles constructions :

- Production énergétique en faveur d'une réduction de la facture énergétique
- Végétalisation des toitures
- Création de jardins partagés et espaces collectifs
- Développer l'usage des toitures dans les anciennes constructions également

Les participants se positionnent en faveur de l'augmentation de la part de pleine terre dans les nouveaux projets, afin de limiter la bétonisation, laisser plus de place à la végétalisation, et améliorer la qualité de l'air et la séquestration carbone.

Concernant l'adaptation du bâti existant face au changement climatique, les participants ont proposé plusieurs idées :

- Développer les panneaux solaires, notamment en toiture
- Développer l'énergie géothermique
- Végétaliser les façades
- Peindre les toits en blanc
- Développer les matériaux naturels comme le bois ou la pierre
- Renforcer l'isolation, notamment par l'intérieur si les bâtiments présentent un intérêt architectural

5.7. Les réunions publiques sur le règlement et les OAP

5.7.1. Contexte, objectifs et méthodologie de la démarche

Pour la concertation sur le règlement et les OAP, une réunion publique s'est déroulée dans chacune des communes de GPSO au mois de novembre 2023. Au total, plus de 430 personnes ont participé aux réunions publiques, avec la répartition suivante :

	Nombre de participants
Boulogne-Billancourt	59
Chaville	71
Issy-les-Moulineaux	48
Marnes-la-Coquette	29
Meudon	37
Sèvres	65
Vanves	42
Ville-d'Avray	82

Ces réunions visaient à présenter les grands marqueurs et le contenu du règlement et des OAP en cours d'élaboration et à échanger sur ceux-ci. Lors des réunions publiques, un quizz par vote électronique a été mis en place pour questionner leur connaissance du règlement et pour vulgariser les objectifs et modalités d'application des règles.

Les questions posées aux participants portaient sur les thématiques suivantes (la liste des questions a été parfois légèrement adaptée selon les communes) :

Questions sur la connaissance technique en matière de PLUi :

- La mise en œuvre par le règlement de l'axe 1 du PADD : un territoire acteur de la transition Écologique

- La mise en œuvre par le règlement de l'axe 2 du PADD : un territoire qui conjugue proximité, mobilité et habitat
- La mise en œuvre par le règlement de l'axe 3 du PADD : un territoire qui développe l'identité et la complémentarité de ses villes
- La mise en œuvre par le règlement de l'axe 4 du PADD : un territoire créatif et innovant

5.7.2. Les éléments saillants des échanges

Le compte rendu des réunions publiques est annexé au présent bilan (chapitre 8).

D'une manière générale, de nombreuses questions ou remarques du public ont porté sur des problématiques localisées, souvent au sujet d'une parcelle appartenant aux participants.

Les autres interactions ont porté sur les grandes thématiques du PLUi : environnement, patrimoine, logement, mobilités.

Ainsi, les principales questions et remarques soulevées par le public sont regroupées ci-après selon les trois grandes thématiques abordées lors des réunions publiques :

Thématique 1 (axe 1 du PADD) : un territoire acteur de la transition Écologique

Espaces verts, végétalisation et arbres

- Le PLUi prévoit-il d'ouvrir de nouveaux espaces verts et d'aménager les bords de Seine ?
- Comment le PLUi peut-il protéger les arbres, tant dans l'espace public que dans les parcelles privées ?
- Comment le PLUi peut-il concrétiser la trame verte sur le territoire ?

Énergie et résilience

- Le PLUi peut-il réglementer les modes de chauffages des bâtiments ?

Pleine terre et consommation d'espaces

- Comment est définie la pleine terre et quelles sont les modalités d'application de la règle ?
- Les bâtiments existants seront-ils exemptés de la règle de pleine terre ?
- La règle de pleine terre ne risque-t-elle pas de restreindre trop durement les possibilités de construction ?

Pollutions et nuisances

- Comment le PLUi agit-il sur les pollutions sonores et atmosphériques ?

Thématique 2 (axe 2 du PADD) : un territoire qui conjugue proximité, mobilité et habitat

Mobilités et stationnement

- Le PLUi n'agit pas suffisamment pour limiter l'usage de la voiture
- Comment le PLUi peut-il favoriser le stationnement des vélos ?
- Le PLUi ne doit pas limiter autant le stationnement voiture

Logement

- Le PLUi prévoit-il de créer plus de logements sociaux sur le territoire ?
- Comment le PLUi peut-il rééquilibrer les emplois sur le territoire ?

Thématique 3 (axe 3 du PADD) : un territoire qui développe l'identité et la complémentarité de ses villes

Patrimoine

- Quels critères sont utilisés pour établir des protections patrimoniales ?

Comment le PLUi peut-il protéger certains quartiers, notamment les ensembles pavillonnaires ?

Morphologie et implantation

- Le PLUi pourra-t-il faciliter les aménagements de sous-sols, les isolations et les installations sur les toits ?

- Quelles sont les modalités d'application de la règle de fonctionnalisation des toitures ?

Espaces publics

- Comment le PLUi peut-il améliorer la qualité des espaces publics, notamment par la végétalisation ?

Thématique 4 (axe 4 du PADD) : un territoire créatif et innovant

Environnement, usage, qualité de vie

- Comment rendre plus fonctionnelle les toitures terrasses au bénéfice du cadre de vie des habitants (végétalisation, agriculture urbaine, énergies renouvelables, ...) ?

6. La prise en compte des contributions issues de la concertation dans l'élaboration du dossier de PLUi

6.1. La méthode de traitement et d'intégration des contributions de la concertation

Le bilan de concertation a été réalisé en parallèle du déroulement de la concertation pour que les enseignements soient intégrés dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Chaque événement public donnait lieu à un compte rendu dont le contenu alimentait le bilan. Le suivi en continu de la concertation a ainsi permis d'alimenter l'élaboration du projet de PLUi au fur et à mesure de sa production.

De plus, la production d'un bilan intermédiaire début 2023 a permis de faire un état des lieux et d'obtenir une vision d'ensemble sur les retours de la concertation sur le diagnostic et le PADD, afin d'alimenter au mieux la rédaction du projet de règlement et des OAP et la finalisation du projet de PLUi avant l'arrêt.

Par ailleurs, certains dispositifs comme les réunions du Comité Consultatif Territorial (CCT) permettaient d'assurer une continuité dans le suivi de la concertation et dans l'évolution du projet de PLU à l'aune des retours du public.

Lors de chaque grande phase de concertation, le public était amené à participer par rapport aux documents en cours d'élaboration. GPSO présentait l'avancement du travail sur les pièces du dossier concernées, ce qui permettait au public de réagir sur des premières propositions, tout en laissant une marge de manœuvre importante pour faire évoluer les documents à la suite de la concertation.

Ainsi, tout au long de l'élaboration du projet de PLUi, GPSO a mis en œuvre la concertation de façon à ce que la participation du public puisse être prise en compte dans l'élaboration des documents. Le présent bilan précise comment la participation a été intégrée dans le projet de PLUi arrêté soumis au Conseil de territoire.

6.2. La prise en compte des contributions dans le projet de PLUi

Si la concertation a porté sur l'ensemble des sujets que traite un PLUi, certaines thématiques centrales ont fait l'objet d'une attention particulière, soit par leur importance aux yeux des citoyens, soit parce qu'elles regroupaient en elles-mêmes un grand nombre de sujets. Ces grandes thématiques se retrouvent naturellement dans le projet de territoire tel qu'incarné par la structure du PADD. Il semble donc pertinent d'analyser la prise en compte de la concertation dans le projet de PLUi au prisme de ce que propose le projet de PLUi sur ces grandes thématiques. Ainsi la partie suivante est déclinée selon les quatre axes du PADD.

6.2.1. Axe 1 : Un territoire acteur de la transition écologique

Paysage, nature et biodiversité

Durant la concertation sur le diagnostic, de nombreux participants ont insisté sur l'importance du patrimoine naturel au sein de GPSO, et sur la nécessité de protéger ce patrimoine. En particulier, les participants ont proposé d'instaurer des protections pour des arbres remarquables, qu'ils ont identifié à l'occasion de la concertation, soit via les registres, soit dans le cadre de la concertation sur le patrimoine.

- Les propositions de protection d'arbres remarquables se matérialisent dans le Règlement, qui instaure la protection de plus de 900 arbres remarquables et repères, soit environ 300 arbres supplémentaires protégés par rapport aux PLU communaux, dont certains d'entre eux proviennent directement de propositions issues de la concertation.

Plus généralement, les participants ont exprimé leur volonté de préserver et de valoriser les grands espaces naturels et végétalisés de GPSO, notamment les forêts, les espaces verts ou encore les abords de la Seine. Les participants ont notamment abordé la nécessité de protéger les trames vertes et bleues pour structurer les espaces de nature sur le territoire.

- Le premier axe du PADD contient plusieurs orientations visant à intégrer de telles protections, notamment en vue de protéger les paysages emblématiques de GPSO et pour renforcer la résilience du territoire (notamment les orientations 1 et 2).
- De plus, une OAP thématique « Continuités écologiques » est créée afin de compléter les dispositions du règlement vis-à-vis de la protection des continuités écologiques.

La pleine terre s'est également imposée comme un sujet majeur du projet de PLUi. Lors de la concertation sur le PADD et sur le règlement en particulier, de nombreuses contributions ont porté sur la pleine terre, notamment lors des réunions publiques et des CCT, où les enjeux de pleine terre ont été abordés en détail. Il ressort de la concertation que le public est favorable à la protection et au développement de la pleine terre dans les parcelles. Certains participants ont toutefois soulevé des interrogations quant à la mise en œuvre de telles mesures, craignant que les propriétaires se voient imposer des contraintes trop importantes.

- Le projet de Règlement propose de protéger la pleine terre, et même de l'étendre via des règles de surfaces minimales de pleine terre. Ces règles concernent en particulier les constructions neuves et les restructurations lourdes. Cependant, afin de ne pas restreindre trop durement les possibilités d'intervention, des mesures permettent par ailleurs de prendre en compte les situations particulières et les travaux sur le bâti existant qui ne dégradent pas le taux de pleine terre initial.

Lors de la concertation sur le PADD en particulier, la question de la Seine est revenue à plusieurs reprises de la part des participants. Ces derniers ont souhaité mieux valoriser les berges de la Seine, notamment pour en préserver les qualités environnementales. Les participants se sont également montrés plutôt favorables au développement d'activités économiques et logistiques sur la Seine, à condition que ces dernières ne nuisent pas à l'environnement et à la biodiversité de ce milieu fragile. Enfin, certains participants ont souligné le manque de franchissements pour les modes actifs entre les deux rives.

- Le PADD comprend effectivement des orientations visant à protéger les berges et à faciliter certains usages des berges et de la Seine elle-même, tout en identifiant deux nouveaux franchissements (notamment les orientations 1, 2, 6, 10, 15).
- Ces orientations sont notamment déclinées dans l'OAP Berges de Seine, qui répond de manière transversale aux différents enjeux notamment en matière de paysage, de biodiversité, de loisirs et de mobilités. Ses orientations visent également à affirmer la multifonctionnalité de la Seine et de ses abords, et à concilier les différents usages.

Transition énergétique et adaptation au changement climatique

La réduction des émissions de gaz à effet de serre et la transition énergétique sont des sujets majeurs de la concertation sur lesquels les participants se sont exprimés à de nombreuses reprises. Il apparaît que ces enjeux sont structurants aux yeux des participants, qui valorisent globalement la sobriété, le développement des énergies renouvelables et plus généralement les solutions innovantes pour agir contre le changement climatique et en atténuer les effets.

- Cette thématique est pleinement traitée par le projet de PLUi, qui en fait un des axes majeurs du projet de territoire. En particulier, le PADD consacre son premier axe à la transition écologique, avec trois orientations promouvant la sobriété et l'efficacité énergétique, la construction et l'aménagement durable, ainsi que le développement d'énergies renouvelables locales. De plus, le PADD insiste sur l'importance de l'innovation, en particulier dans le quatrième axe qui vise à soutenir la tradition d'innovation du territoire, notamment pour agir face aux grands défis contemporains.
- Ces orientations sont notamment déclinées dans le Règlement qui édicte des règles favorisant la rénovation énergétique de l'existant et encadre les constructions neuves pour les rendre plus vertueuses.
- Par ailleurs, le projet de PLUi comprend une OAP thématique dédiée aux énergies dans le cadre de la transition énergétique.

L'adaptation du territoire au changement climatique, la résilience et la protection des populations sont d'autres thèmes majeurs abordés durant la concertation sur le projet de PLUi. Les participants se déclarent satisfaits du cadre de vie proposé par GPSO, et souhaitent donc préserver ce dernier face aux bouleversements à venir. Ce sujet fait écho aux thématiques de la nature et à la biodiversité, qui sont à la fois menacées par le changement climatique et sont également des leviers puissants pour en atténuer les effets. Ainsi, les participants se sont montrés favorables au développement de la pleine terre et de la végétalisation, notamment pour leur rôle contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.

- L'axe 1 du PADD comporte une orientation cadre relative la résilience du territoire. Cette orientation cadre vise notamment à « limiter la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et aux effets du changement climatique », ainsi qu'à « veiller à la réduction des nuisances urbaines en faveur de la santé humaine ».
- Concernant la lutte contre les îlots de chaleur, le règlement institue plusieurs dispositions pour favoriser la pleine terre et la végétalisation des espaces libres et du bâti, tant pour les constructions neuves que pour les transformations de l'existant.

- Le Règlement et les OAP, notamment sectorielles, intègrent les enjeux relatifs aux risques, en particulier le risque inondation auquel permettent de faire face les dispositions sur la pleine terre et l'aménagement des cours d'eau notamment. Concernant les pollutions et la santé, l'OAP Mobilités encourage les mobilités douces et vise à accompagner la réduction de la place de la voiture thermique individuelle.

6.2.2.Axe 2 : Un territoire qui conjugue proximité, mobilité et habitat

Le logement

La thématique du logement est un sujet structurant pour la révision du PLUi, en témoigne la place importante qu'elle a pris lors de la concertation. Cet enjeu est lié aux évolutions démographiques du territoire et aux injonctions des directives et documents de rang supérieur qui imposent à GPSO la production de 2 000 logements/an. Toutefois, cette thématique ne suscite pas l'unanimité des participants, dont nombre d'entre eux ont exprimé leur inquiétude voire leur rejet des objectifs de création de logement sur le territoire. Ces réactions négatives étaient le plus souvent motivées par la crainte de voir se détériorer le cadre de vie de GPSO par une densification liée à la production de logements et à l'augmentation de la population. Dans le temps, de nombreux participants ont aussi reconnu que le territoire devait développer une offre de logements qualitatifs, spacieux et abordables, notamment pour permettre aux familles de se loger au sein de GPSO.

- D'une manière générale, le PLUi doit se conformer aux exigences qui lui sont imposées par la loi, notamment en matière de production de logements. La nécessité de produire des logements, de maintenir le dynamisme des villes, de leurs écoles, commerces... est partagée. Toutefois, au regard des spécificités du territoire (forte densité des espaces urbanisés, présence importante d'espaces verts, relief, patrimoine...), le PADD souhaite poursuivre une évolution raisonnée de la population en cohérence avec la capacité d'accueil du territoire. A cet effet, le PADD vise à orienter la production de logement en s'appuyant sur l'existant, via la requalification du bâti, la transformation de bureaux en logements ou encore la division de grandes maisons.
- Ces orientations sont mises en œuvre dans le Règlement, notamment au travers du secteur de taille minimale de logements, les secteurs de mixité sociale, des emplacements réservés pour mixité sociale ou encore par les règles visant à favoriser la transformation et l'évolution du bâti existant.

Le commerce, l'artisanat et l'emploi local

De nombreux participants se sont montrés favorables au renforcement du réseau de petites entreprises à travers le territoire, notamment pour mieux équilibrer la répartition des emplois au sein de GPSO. Les participants ont identifié le développement d'une offre abordable de locaux d'entreprise comme un des préalables pour favoriser le tissu entrepreneurial local. Les participants se sont également montrés favorables à la protection des commerces de proximité existants, notamment dans les centralités.

- Le PADD comporte une orientation destinée à favoriser le commerce, les services et les activités locales, notamment pour renforcer les centralités existantes et équilibrer l'emploi sur le territoire. Il contient également une orientation destinée à « répondre au parcours résidentiel des entreprises ».
- Ces orientations s'expriment dans le Règlement qui met en place des règles afin de ne pas empêcher la mixité fonctionnelle, dont l'implantation d'activités, dans les projets immobiliers. Les destinations et sous-destinations autorisées au sein des zones urbaines mixtes sont très larges. De plus, le Règlement identifie des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale au sein de chaque ville, sur des axes ou des secteurs. Par ailleurs la structuration du zonage permet notamment de favoriser l'implantation de certaines activités dans les zones visées. En particulier, les zones de centralités contiennent un objectif de mixité fonctionnelle pour favoriser les activités. Par ailleurs, le règlement comporte des règles visant à limiter le développement des « dark stores » et « dark kitchens » notamment afin de protéger les commerces locaux existants.

La mobilité

A l'instar du sujet du logement, la mobilité a fait apparaître des dissensions au sein des participants. Si nombre d'entre eux manifestent leur souhait de développer les mobilités douces, la logistique urbaine et les transports en commun, la question de la voiture individuelle a suscité plus de divergences. Certains participants plaidaient pour une diminution forte de la place de la voiture individuelle, quand d'autres considéraient qu'il fallait au contraire limiter les contraintes sur ce mode de déplacement.

- Le PADD consacre une orientation à chacun de ces quatre thèmes : renforcement du réseau de transports en commun, développement des mobilités douces, diminution de l'usage de la voiture, et accompagnement de la logistique du dernier kilomètre.
- Ces orientations sont notamment mises en œuvre dans les OAP sectorielles, qui intègrent pleinement les enjeux de mobilité pour les mettre en cohérence avec les projets urbains sur les secteurs concernés. Par ailleurs, les dispositions du Règlement visent à faciliter l'intégration des projets de transports en commun dans l'espace public et à mettre en cohérence ces projets avec l'armature territoriale. Concernant la logistique urbaine, le PLUi vise à faciliter la logistique fluviale, notamment via une zone dédiée dans le règlement et via l'OAP sectorielle Berges de Seine. Le développement des mobilités douces est encouragé par les règles relatives au stationnement vélo et par l'OAP « Mobilité et espaces publics ».
- Concernant la voiture individuelle, le PLUi vise bien à accompagner la diminution de son usage, telle que constatée par la baisse du taux d'équipement. Ainsi, le Règlement définit plusieurs secteurs pour adapter les règles de stationnement au contexte urbain (taux de motorisation, qualité et densité de la desserte en transports en commun, etc.). Par ailleurs, les règles de stationnement s'adaptent selon les destinations et permettent une certaine souplesse.

6.2.3.Axe 3 : Un territoire qui développe l'identité et la complémentarité des villes

Patrimoine

Une consultation spécifique sur la thématique patrimoine a eu lieu en 2023. Ses modalités sont précisées dans la partie 1.3.4.4. du présent document.

GPSO et les villes ont traité plus de 150 propositions afin d'évaluer la possibilité de leur prise en compte dans le projet de PLUi. Les contributions portaient sur des propositions d'ajout, de retrait ou de modification d'une protection patrimoniale. D'autres contributions consistaient en des remarques générales. La plupart des contributions concernaient des protections du patrimoine bâti, mais certains participants se sont également exprimés sur la protection d'arbres remarquables.

Le traitement des contributions par GPSO se répartit comme suit :

- 26% d'entre elles ont reçu un avis favorable
- 29% d'entre elles ont reçu un avis défavorable
- 46% d'entre elles n'ont pas reçu d'avis favorable ou défavorable, généralement car elles portaient sur des bâtiments déjà protégés ou parce qu'elles consistaient en des remarques générales qui n'impliquaient pas de modification particulière
- Le projet de PLUi instaure plus de 800 protections supplémentaires sur le patrimoine bâti (bâti, ensembles bâtis, etc.), ce qui porte le nombre total de protections patrimoniales à près de 2000. Certaines des nouvelles protections proviennent directement de propositions formulées par les participants à la concertation.
- De plus, les protections sont hiérarchisées en 5 catégories qui recouvrent la diversité des tissus et ensembles de GPSO : « patrimoine bâti remarquable » ; « patrimoine bâti d'intérêt » ; « ensembles bâtis à caractère patrimonial » ; « ensembles urbains d'intérêt » ; « éléments d'intérêt ».

En complément des propositions de protections localisées, les participants ont pu s'exprimer plus généralement sur les questions de patrimoine au sein du territoire. Ainsi, certains participants ont souhaité étendre les protections à des bâtiments de style plus moderne, ou à des ensembles urbains comme les zones pavillonnaires. A l'inverse, certains participants craignaient que les protections patrimoniales ne figent les villes et empêchent l'évolution du tissu urbain. Par ailleurs, de nombreux participants ont également manifesté le souhait de protéger le patrimoine naturel.

- Si le règlement étend certaines protections, il reste toutefois suffisamment souple pour ne pas figer les villes. Ainsi, de nombreuses exceptions et ajustements des règles morphologiques permettent de conserver une certaine souplesse et de permettre au bâti et aux tissus d'évoluer, notamment pour créer des surfaces de logement ou intégrer la production d'énergies renouvelables.
- Concernant le patrimoine naturel, le projet de PLUi augmente de 20% le nombre d'arbres protégés.

Identité des villes et densité

La question de l'identité des villes s'est imposée comme un des sujets majeurs de la concertation. Tout au long des phases et événements de la concertation, de nombreux participants ont exprimé leur inquiétude quant aux

impacts du futur PLUi sur l'identité urbaine des villes. Ces participants craignaient que les nouvelles règles du PLUi soient inadaptées aux contextes locaux et moins pertinentes que les règles des PLU existants. Cette inquiétude se manifestait également vis-à-vis de la densité ; certains participants exprimant leur inquiétude quant aux objectifs de création de logements et la densification que ces objectifs semblaient impliquer.

- Le projet de PLUi intègre ces questionnements en adaptant de nombreuses règles aux contextes particuliers des villes. En premier lieu, le zonage a été conçu pour prendre en compte les spécificités des différents tissus du territoire. Ainsi, les différents secteurs et zones du PLUi reflètent la diversité des tissus urbains et permettent aux dispositions règlementaires de s'y adapter. Par exemple, la réglementation morphologique s'adapte selon les tissus pour en protéger la singularité, notamment dans les tissus pavillonnaires. Pour autant, le projet de PLUi comprend bien un règlement unique et ne consiste pas en une agrégation des huit PLU existants. Il concrétise une nécessaire harmonisation sans bouleverser les règles morphologiques préexistantes.
- Concernant la densité, le projet de PLUi correspond à un équilibre entre d'une part la nécessité de produire plus de logements et de rester attractif pour les entreprises et d'autre part la préservation du cadre de vie en proposant plus d'espaces végétalisés et en préservant les singularités du territoire. Cet équilibre s'illustre notamment dans la façon dont les objectifs de création de logements s'expriment dans le règlement : la mobilisation de l'existant est facilitée avec des règles complémentaires de celles définies pour la construction neuve afin de préserver les espaces constructibles. Les règles de constructibilité, de destination et d'espaces libres visent à permettre une densification qualitative de l'existant qui protège voire augmente les surfaces d'espaces libres et la végétalisation.

6.2.4. Axe 4 : Un territoire créatif et innovant

Les filières économiques stratégiques

La concertation révèle que les participants sont attachés au dynamisme économique, qui se matérialise notamment dans la présence de sièges sociaux et d'entreprises liées à l'innovation et au numérique. Les participants souhaitent globalement renforcer ces secteurs, notamment en attirant de nouvelles entreprises innovantes.

- Le PADD précise des orientations visant à renforcer l'attractivité du territoire sur l'économie numérique et de l'innovation, ainsi que les liens entre les milieux économique et universitaire.
- Ces orientations s'expriment dans le Règlement qui comporte peu de restrictions pour l'implantation d'activités, afin de favoriser la libre installation des entreprises et conforter les forces du tissu entrepreneurial de GPSO. Le Règlement ne contraint pas non plus les établissements d'enseignement pour permettre leur développement ou leur implantation.

L'habitat et l'inclusion

Les questions de la transition démographique et de ses conséquences socioéconomiques ont été abordées lors de la concertation. Il en ressort que les participants sont généralement favorables à la mixité intergénérationnelle et à l'innovation dans les typologies et les formes de logements pour adapter l'habitat aux évolutions sociodémographiques. Plus généralement, les participants se sont montrés sensibles aux enjeux d'inclusion pour tous les publics vulnérables, tant au niveau du bâti que de l'espace public. De même, les participants se sont montrés favorables à l'innovation architecturale pour promouvoir la réversibilité et la modularité du bâti, tant pour le logement que pour les activités économiques.

- Le PADD, notamment via ses orientations 34, 35 et 36, insiste sur l'importance de l'innovation comme levier pour répondre aux défis de l'inclusion et des transformations sociodémographiques.
- Le Règlement encourage ce type d'innovations dans le bâti : modalités d'implantation, fonctionnalisation des sous-sols et des terrasses, typologies de bâti, mixité des destinations... Ces dispositions permettent de favoriser l'innovation à l'échelle du bâti. Concernant l'espace public, l'OAP thématique « Mobilité et espaces publics » vise à améliorer le traitement des espaces publics, notamment pour permettre une meilleure inclusion des différents types d'usagers.

7. Synthèse et conclusion

La délibération du Conseil de territoire le 09 février 2022 a précisé les modalités d'information et de participation du public déployées par GPSO pour la concertation sur l'élaboration du PLUi. Cette délibération a été complétée par une seconde délibération du 22 juin 2022 qui précisait la mise en place d'un Comité Consultatif Territorial (CCT). Outre son rôle de relais d'information entre les citoyens du territoire et la collectivité, cette instance intercommunale comprenant 73 membres (issus de participants volontaires de l'enquête audiovisuelle et de représentants des instances communales), avait vocation à bénéficier et valoriser la connaissance et l'expertise d'usage de ses membres et à être une instance de dialogue permettant d'aborder les enjeux du PLUi de manière intercommunale, tout en prenant en considération les spécificités de chaque commune.

Conformément à la délibération, l'ensemble de ces démarches et outils ont été mis en œuvre tout au long de la concertation et GPSO. Par ailleurs, en amont de cette période de concertation, et afin de définir les objectifs poursuivis par le PLUi, les 8 maires de GPSO ont souhaité recueillir l'avis et les attentes des citoyens avec la réalisation d'une enquête audiovisuelle dite enquête qualitative puis d'une enquête quantitative avec un questionnaire où chaque citoyen du territoire pouvait répondre.

En particulier, GPSO a proposé une page dédiée sur son site Internet, relayée par les Villes. Des publications dans la presse locale ainsi que sur les réseaux sociaux ont permis de communiquer tout au long de la démarche, en plus de l'installation de panneaux d'exposition dans chaque mairie du territoire et d'affiches sur le mobilier urbain ou les bus de GPSO.

Pour recueillir les participations, le public a pu transmettre ses contributions par mail et courrier, via un registre numérique en ligne ainsi que dans des registres physiques dans chaque ville.

De plus, GPSO a cherché à diversifier les outils de concertation pour mobiliser le plus de citoyens possibles dans le cadre de cette démarche d'élaboration du PLUi, avec une méthode itérative permettant de construire pas à pas ce projet :

- Démarche itérative lors des différentes étapes d'élaboration du PLUi en partant du diagnostic pour identifier les enjeux, pour ensuite les formaliser en orientations et objectifs prioritaires jusqu'à leurs traductions sous forme de règles et de différents outils règlementaires que le PLUi permet.
- Démarche itérative dans le cadre des différents échanges avec les élus, les services des villes et de GPSO, les partenaires, les acteurs du territoire, les membres du Comité consultatif territorial et bien évidemment des citoyens dans toute leur diversité.

C'est bien cette diversité que GPSO a recherché dans le cadre de la concertation pour ensemble imaginer le territoire de demain.

Sur toute la durée de la concertation, les recueils numériques et papiers, les mails et courriers ont permis de recueillir plus de 230 contributions du public. Les événements organisés durant la concertation ont rassemblé au total plus de 2200 participants. Les principaux événements organisés représentent :

- 16 réunions publiques
- 10 ateliers thématiques
- 8 balades urbaines
- 2 micro-trottoirs
- 6 ateliers du CCT

Les grandes thématiques abordées durant la concertation et leur prise en compte dans le projet de PLUi

Les participants ont abordé une grande diversité de thématiques tout au long de la concertation, mais certains enjeux se sont révélés particulièrement prégnants :

- La préservation des qualités patrimoniales, urbaines et paysagères du territoire, et plus globalement la préservation et l'amélioration du cadre de vie ;
- La volonté de poursuivre une évolution raisonnée du territoire avec une approche qualitative concernant les nouvelles constructions et la nécessité de maintenir voire améliorer les services de proximité à la population ;
- La valorisation et préservation de la pleine terre et de la biodiversité, tant dans les milieux urbanisés que dans les espaces de nature ;
- La lutte contre le changement climatique, et notamment l'accompagnement de la transition énergétique
- La cohérence de l'armature territoriale et le développement des mobilités, notamment des mobilités douces sur l'ensemble du territoire, tout en préservant une place pour la voiture.

Ces enjeux sont au cœur des préoccupations de GPSO et trouvent naturellement leur expression dans le PLUi. Les orientations du PADD déclinent ces enjeux comme des axes forts du PLUi, qui sont traduites dans le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) par des dispositions et outils réglementaires ambitieux visant à concilier enjeux environnementaux, économiques et sociaux du territoire, **un territoire toujours plus agréable à vivre en faveur de l'épanouissement des familles.**

En particulier et pour répondre aux avis exprimés durant la concertation, le zonage du Règlement permet de prendre en considération les spécificités morphologiques des différentes communes. De plus, le PLUi vise à trouver un équilibre conciliant les nécessaires objectifs de création de logements, le fait d'agir pour la transition écologique face au changement climatique tout en veillant à la préservation de l'identité des villes. Ainsi, le projet de PLUi oriente les créations de logements vers des logements adaptés pour les familles, et encourage les transformations de l'existant pour limiter les nouvelles constructions. En parallèle, les nouvelles règles de pleine terre permettront de mettre en œuvre un projet ambitieux de développement de la nature dans les milieux urbanisés. Le Règlement encourage également le déploiement de dispositifs de production d'énergies renouvelables et favorise la sobriété énergétique des bâtiments. Concernant le patrimoine, le projet de PLUi, avec l'appui direct des propositions du public issues de la concertation, identifie de nombreux nouveaux bâtiments et arbres à protéger.



8. Annexes

8.1. Comptes rendus des réunions publiques 2022 (PADD)

Les comptes rendus des échanges issus des réunions publiques relatent les questions et remarques exprimées par le public, accompagnées des réponses formulées par les élus et les services de GPSO présents à la réunion.

8.1.1. Boulogne-Billancourt (16/11/2022)

- **Quel rôle joue le questionnaire dans le cadre de la concertation et de ces réunions publiques ?**
 - *Le questionnaire a été conçu pour mettre en lumière les priorités attendues par citoyens. Il s'agira alors de capitaliser sur ces retours lors du travail réglementaire qui débutera en 2023.*
- **Est-ce qu'il existe des études, chiffres à l'appui, sur les pollutions qu'elles soient sonores, de l'air, etc. ?**
 - *Un Etat Initial de l'Environnement pose la base d'un diagnostic environnemental tant qualitativement que quantitativement. Une synthèse est disponible sur le site internet de GPSO.*
- **Est-ce qu'il existe dans le diagnostic des indicateurs sur la catégorie énergétique des bâtiments ?**
 - *Un logement sur deux est en catégorie E, F ou G à l'échelle de Boulogne-Billancourt. Le PLUi vise à permettre et poursuivre les politiques engagées par les collectivités en matière de rénovation énergétique.
Sans compromettre le patrimoine qualitatif du bâti, le PLUi se fixe pour objectif de le faire évoluer de manière à atteindre cet objectif.*
- **Les mobilités en direction de Paris sont nombreuses et complexes. Dès lors, il n'est pas rare de voir les routes principales et secondaires boulonnaises saturées. Est-ce que le PLUi en parle ?**
 - *Le PLUi permet de renforcer le dialogue avec les communes et territoires limitrophes sur des problématiques partagées. Les mobilités de transit passant par Boulogne-Billancourt pour atteindre Paris impactent la qualité de vie des habitants.
Il est également question, au travers du PLUi, de renforcer les pratiques de mobilités actives pour des déplacements de courte distance de façon à apaiser les flux traversant les communes de GPSO.

*Par ailleurs, le PLUi entend répondre au plus proche des besoins des citoyens afin qu'ils puissent trouver à proximité les fonctions et services nécessaires à leur quotidien : se loger, travailler, se déplacer, s'approvisionner, se soigner, apprendre, s'épanouir.**
- **L'accessibilité à l'Hôpital Ambroise Paré n'est pas optimale. Comment l'améliorer ?**
 - *Le PADD du PLUi prend acte de ce constat en poussant à l'amélioration de l'accessibilité des secteurs moins desservis et ayant une vocation à se développer à l'instar de l'Hôpital Ambroise Paré.
Aussi, la ville de Boulogne-Billancourt porte plusieurs projets qui vont faciliter l'accès au site pour le personnel hospitalier et la patientèle.*
- **Est-ce que les mobilités et les transports trouvent un écho dans le PADD ?**
 - *Le PADD répond à un enjeu fort d'accessibilité aux espaces de vie internes au territoire de GPSO, comme aux espaces extérieurs : Paris, La Défense, ...
Il soutient notamment :*
 - *Le renforcement du réseau de transport en commun, notamment au sein et entre les communes de GPSO ;*
 - *La poursuite de la stratégie régionale de transports en commun avec l'arrivée de la ligne 15 et le prolongement de la ligne 12 jusqu'à Meudon et Sèvres ;*

- *Le développement des pratiques des mobilités actives.*
- **Est-ce que l'on parle de la boucle de métro dans le PADD ?**
 - *Le PADD porte une réflexion sur cette question du développement du métro pour les communes de GPSO concernées par l'arrivée de la ligne 15 dans le cadre du Grand Paris Express. Il engage également un soutien appuyé sur le prolongement de la ligne 12 jusqu'à Meudon et Sèvres.*

8.1.2.Chaville (16/11/2022)

- **Quelles sont les conséquences de ne pas respecter les objectifs du SDRIF et de l'Etat ?**
 - *L'EPT GPSO n'a pas atteint les objectifs de développement démographique et résidentiel qui lui ont été imposés malgré la réalisation de grandes opérations. L'Etat peut imposer son refus au projet de PLUi qu'il lui sera soumis. C'est pourquoi il est important de se mobiliser collectivement pour réinterroger ces objectifs. Cependant, cela ne signifie pas qu'il faut arrêter de construire. En effet, le maintien à minima de la population à son niveau actuel implique des besoins en nouveaux logements.
Pour autant, ces nouveaux logements doivent s'inscrire dans une programmation territoriale qui cherche à maintenir un cadre de vie agréable et donc à ne pas sur-densifier. Il est nécessaire de défendre l'environnement, dont les forêts sont des espaces emblématiques de notre territoire, de développer des îlots de fraîcheur, dont il est facile de mesurer leurs bienfaits sur la santé.
Effectivement, le PLUi doit gérer des injonctions contradictions de la Région et de l'Etat entre une demande de densification et de préservation de la pleine-terre et de l'environnement, et une demande de préservation du cadre de vie qui émane des habitants.*
- **Comment cette densité va être répercutée dans le PLUi ?**
 - *Un des objectifs fondamentaux qui est demandé au PLUi par l'Etat et la Région est une augmentation de la population. Aussi, le PLUi va dans ce sens, mais dans une moindre mesure par rapport à ce qui est exigé.
Le travail réglementaire devra préciser la manière dont la densité sera appliquée au sein de GPSO et de ses communes.*
- **Le PADD est très beau, avec de grands espoirs, mais les choses sérieuses vont se préciser dans la phase suivante. Quelles sont les possibilités des citoyens de participer à la construction du règlement ?**
 - *La concertation va se dérouler comme dans la phase PADD, avec les associations et les citoyens. Le règlement est la partie la plus importante, mais il n'y aurait pas de règlement s'il n'y avait pas de PADD. Le règlement doit répondre aux orientations du PADD.*
- **Est-ce que le PLUi aura un impact sur la requalification de la D910 ?**
 - *La requalification va commencer fin 2024. Des ateliers participatifs mené par la Mairie de Chaville ont eu lieu avec un certain nombre de contributions. Le PLUi va naturellement accompagner la requalification, notamment en cherchant à inscrire la qualité architecturale et urbaine dans le processus de requalification.*
- **Le territoire ne possède pas un grand nombre de centres universitaires. Quelle est la liberté d'action du PLUi sur ce thème ?**
 - *Le territoire a la chance de posséder des centres de formations, dont certains de premier plan. Le PADD a conscience de l'intérêt pour le territoire de « fabriquer » des talents et de les fidéliser. Dès lors, il s'agira de mettre en place des moyens nécessaires à l'implantation de nouveaux centres de formation au sein du bâti existant, et en proximité de moyens de communication performants. Il s'agira également de connecter ces centres aux entreprises du territoire.*
- **Le terme employer de préservation de la forêt renvoie à une notion de statu quo alors que le niveau de prélèvement sur les forêts de notre territoire laisse à penser qu'elles sont en mauvaise santé.**

- *La forêt de Fausses-Reposes est une forêt de protection et l'ambition est de faire passer la forêt domaniale de Meudon sous le même régime.
Le PADD vise à protéger ces lieux indispensables à la santé du territoire et de ses habitants, et emblématiques de GPSO. Le règlement tachera de concrétiser cette protection vis-à-vis de l'aménagement, tandis que les communes et GPSO travaillent avec les services de l'Etat et de l'ONF pour mieux les protéger.*
- **Comment améliorer la qualité des transports en commun ?**
 - *GPSO mène un travail avec les opérateurs de transports : RATP et Région pour améliorer la qualité des transports en commun. Toutefois, la dégradation évoquée est constatée par l'ensemble des collectivités d'Ile-de-France.*
- **Le ru de Marivel est-il traité dans le PLUi ?**
 - *Le PADD incite à faire des éléments de nature présents en ville des appuis au développement aux îlots de fraîcheur ou d'espaces d'agrément. Cela étant, il est par moment financièrement et techniquement compliqué d'ouvrir les rus enterrés. Les OAP peuvent proposer des principes d'aménagement le cas échéant.*
- **Est-ce que la préservation des zones pavillonnaires est un objectif ?**
 - *La préservation du tissu pavillonnaire est un objectif partagé par les 8 Maires de GPSO. L'existence de ce tissu contribue à l'identité du territoire et des villes, il est un patrimoine en soi.*
- **Est-ce que le traitement de la vacance des bureaux est un objectif ?**
 - *La vacance des bureaux est basse dans la Métropole et plus particulièrement dans le territoire de GPSO. La pression du marché est telle que les bureaux vacants sont naturellement réhabilités par les opérateurs privés.*
- **Il existe des objectifs de densification selon les quartiers au sein des PLU. Est-ce que ces objectifs vont être revus à la baisse ?**
 - *L'une des missions du règlement est d'harmoniser les règles entre les communes à tissu urbain équivalent. Il existe, en effet, des éléments spécifiques aux communes qu'il est souhaitable et souhaité de préserver pour le compte des singularités qui font la richesse de nos lieux de vie. L'enjeu est de réinterroger les règlements des 8 villes avec les services des villes et les citoyens.*
- **Quand est-ce que l'on passe concrètement au règlement ?**
 - *Du point de vue calendaire, nous sommes dans une phase intermédiaire avec le PADD. Ce n'est qu'en 2025 que le PLUi sera opposable.
Ce document sera le fruit d'un travail de concertation, de réflexion, donc d'échanges. Les observations seront prises en compte dans le PADD, comme dans le règlement, pour aboutir à un document bien défini.*

Le PLUi est construit d'une manière à faire partager une ambition semblable qui est la préservation du cadre de vie, d'avoir un cadre environnemental préservé et en bonne santé.

La densification doit être raisonnée, ce qui signifie qu'il y aura de la densification. Cependant, elle ne sera pas à la hauteur de ce qui est souhaitée par les services de l'Etat. Aussi, il est essentiel de partager ce projet et de le défendre collectivement.

Le PLUi s'inscrit dans une période de transition (énergétique, environnementale, sociale, ...) et il devra y répondre.

8.1.3.Issy-les-Moulineaux (21/11/2022)

- **Quelle est l'articulation entre le PADD et le règlement, quand est-ce que la concertation sur le règlement aura lieu ?**
 - *Le PLUi est composé de 3 grands blocs interdépendants. Le diagnostic, le PADD et le règlement. Le règlement traduit le projet de territoire porté par le PADD sous forme réglementaire.*

Comme lors des deux phases précédentes, des moments d'échange auront lieu, sous forme d'ateliers de travail, entre autres.

- **Comment le PADD prend en compte les flux importants entrants et sortants de Paris ?**
 - o *Le PADD vise à fluidifier les axes de communication au travers du développement de la pratique des mobilités actives : marche à pieds et vélo, des transports en commun et de la réduction de la place de la voiture dans l'espace public, en partie par une politique de stationnement favorable à la gestion des circulations et au report modal vers des transports collectifs.*

- **Les projets de logements sont conséquents à l'image de la ZAC Léon Blum. Dès lors n'y a-t-il pas un antagonisme à afficher un objectif modéré de la croissance démographique ?**
 - o *Le maintien du dynamisme des centres villes, des équipements et services, dont les écoles, des commerces implique de continuer à construire des logements ne serait-ce que pour maintenir le niveau de population ou bien atténuer les effets du vieillissement.
Le PLUi est en outre l'occasion d'interroger les objectifs démographiques et de logements fixés par l'Etat et le SDRIF par rapport à la réalité démographique du territoire, la capacité d'accueil des 8 communes et le souhait des habitants de conserver leur cadre de vie.*

- **Est-ce que le PADD prend en compte la vacance du logement ?**
 - o *Le PADD se fixe pour objectif d'inciter à la réhabilitation et à la rénovation du bâti existant. Evidemment, cela implique de travailler sur la vacance même si ce n'est pas explicité comme tel dans le document.
Du fait que la vacance affiche un taux de 6%, ce qui est considéré comme normal dans la rotation du marché immobilier, elle n'est pas apparue comme un enjeu.*

8.1.4. Marnes-la-Coquette (17/10/2022)

- **Quels sont les différents types d'énergies renouvelables envisagés sur le territoire ?**
 - o *Il s'agit de la géothermie / hydrogène vert / panneaux solaires / récupération de chaleur fatale issue des réseaux d'assainissement et des data center.*

- **Dans quelle mesure l'Etat a imposé le périmètre de GPSO, n'y aurait-il pas eu un sens à travailler plutôt avec Garches et Vauresson ?**
 - o *Il y a un historique de collaboration notamment entre Marnes-la-Coquette et Ville-d'Avray. Lorsque la possibilité d'être une commune isolée a été supprimée, Marnes-la-Coquette s'est donc naturellement tournée vers les communes de GPSO. En effet, le territoire de GPSO mène beaucoup plus d'actions que celui de Paris Ouest La Défense auquel sont rattachées les communes de Garches et Vauresson.*

- **Est-il possible de préserver les particularismes en réalisant un PLUi avec des communes aussi différentes que Marnes-la-Coquette et Vanves ?**
 - o *Le règlement local de publicité intercommunal qui a déjà été réalisé respecte les diversités communales, avec des dispositions particulières à Marnes-la-Coquette pour prendre en compte le caractère patrimonial fort. Ce document montre la capacité des communes de GPSO à travailler ensemble tout en conservant les particularités.
La conservation des particularités va de soi, Marnes-la-Coquette n'a pas vocation à être Boulogne-Billancourt et inversement. Ces deux typologies de territoires répondent à des aspirations différentes des populations. Le PLUi permet de conserver ces différences et à Marnes-la-Coquette de préserver les atouts patrimoniaux et naturels du territoire.*

- **La volonté de densification portée par l'Etat n'est-elle pas en contradiction avec les effets engendrés par la crise sanitaire ? Ce modèle à l'échelle de la Métropole du Grand Paris est-il encore adapté ?**
 - o *Pour l'heure il y a une obligation de production qui s'élève à 2 000 logements par an à l'échelle du territoire et un besoin estimé de 650 à 670 logements à produire chaque année pour maintenir la population en considérant le desserrement des ménages. L'ambition est d'arriver*

à articuler ces besoins avec la préservation d'un cadre de vie de qualité. Le territoire ne possède plus de grandes emprises foncières, ce qui impose de réfléchir l'aménagement et l'urbanisation pour qu'ils permettent de conserver des formes urbaines adaptées.

A terme, la volonté serait également d'avoir une évolution législative pour diminuer ces objectifs établis il y a plus de dix ans et qui ne sont plus nécessairement en adéquation avec les aspirations des populations aujourd'hui. Cependant, GPSO doit s'inscrire pour l'instant dans ces objectifs pour éviter de recevoir un avis défavorable de l'Etat lors de la consultation des personnes publiques associées.

Le PLUi ne peut pas contraindre les choix de l'Etat notamment en matière d'accueil de population. Les obligations sont déclinées et adaptées par commune, ce qui permet qu'ils soient cohérents avec l'identité communale.

- **Le PLUi peut-il empêcher la production de certaines architectures inadaptées comme cela a pu arriver à Ville-d'Avray ?**
 - o *Le PLUi fixe des règles de volumétrie, de gabarit ou encore d'alignement qui ont vocation à intégrer les projets et les rénovations de manière cohérente au sein du tissu urbain existant. A Marnes-la-Coquette, le règlement du PLUi sera complété par celui du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) en cours d'élaboration sur le site patrimonial remarquable qui porte le statut de servitude d'utilité publique et qui impliquera une protection patrimoniale forte et complémentaire.*
- **Dans quelle mesure la position de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) n'entre pas en contradiction avec le développement des énergies renouvelables prôné par l'axe 1 du projet d'aménagement et de développement durables ?**
 - o *Il y a effectivement des complexités de développement des énergies renouvelables en raison des aspects patrimoniaux. Les objectifs en matière de transition écologique et énergétique prennent de l'ampleur et vont inciter les ABF à réfléchir différemment pour pouvoir permettre le développement de la rénovation thermique et énergétique des bâtiments. L'enjeu est également d'arriver à des coûts de réalisation réduits pour les populations.*

8.1.5.Meudon (09/11/2022)

- **Les 4 axes sont-ils spécifiques à GPSO où sont-ils imposés à toutes les collectivités franciliennes ?**
 - o *Les 4 axes du PADD retranscrivent le projet du territoire choisi par les 8 villes de GPSO et des citoyens qui se sont exprimés durant les phases de concertation.*
- **Est-ce que le quizz est posé dans les mêmes lignes aux autres communes ?**
 - o *Le quizz est similaire d'une commune à l'autre. Il n'y a pas de bonnes ou mauvaises réponses, les résultats donnent des indications sur ce qui est prioritaire aux yeux des habitants.*
- **Le mode de calcul de certains objectifs, des logements sociaux entre autres, est-il réellement opérant ?**
 - o *Sur les logements sociaux, il est d'usage de compter en nombre de logements. Il y a eu une tentative de proposer un mode de calcul tenant compte des m², ce qui a été refusé par les services de l'Etat.
Une proposition a également été faite de calculer ces logements à l'échelle du territoire de GPSO, non pas à la commune. Les services de l'Etat restent sur une ventilation communale des logements sociaux.*
- **Notre commune vit un moment historique avec le déploiement du Hangar Y, etc. Cela étant, la fonction urbaine festive de ces lieux est interrogée au regard des nuisances générées. Celle-ci ne va-t-elle pas à l'encontre du PADD qui est de maintenir le cadre de vie et de lutter contre les formes de nuisances ?**
 - o *Il existe une demande de la jeunesse de vivre dans un lieu animé, et la volonté du PADD est de fidéliser nos jeunes et de maintenir nos familles sur le territoire.
Il est essentiel également de donner une valeur d'usage à notre patrimoine sous peine qu'il tombe en désuétude.*

Les différentes fonctions urbaines sont complémentaires, avec des usages pouvant être différenciés selon les périodes.

- **Quels sont les moyens de mesure la performance de ces 4 axes ?**
 - o *Le PLUi intégrera des indicateurs permettant le suivi des résultats de son application. Il donnera lieu à une évaluation dans les 6 ans au plus tard après la délibération portant approbation du PLUi.*
- **Comment se traduit la lutte contre les pollutions lumineuses ?**
 - o *Le PADD se fixe pour objectif de lutter contre ces formes de pollution de manière à maintenir une trame noire fonctionnelle. Le règlement pourrait être complété par un traitement particulier de l'éclairage extérieur et relayé dans des OAP.*
- **La production d'énergie renouvelable locale passe par l'installation de dispositifs comme les panneaux solaires. Or, cela se heurte aux injonctions des ABF. Quel pouvoir avez-vous de discuter avec eux ?**
 - o *Il y a des injonctions contradictoires entre la production d'énergie locale et la préservation du bâti patrimonial GPSO échange régulièrement avec les ABF pour trouver des solutions.*
- **La forêt de Meudon a été coupée en deux par la RN 118. Est-ce que GPSO peut intégrer l'enterrement de la N118 ?**
 - o *Les orientations et objectifs du PLUi doivent pouvoir être traduite dans le règlement. Aussi, cela n'a pas été soulevé comme une possibilité réaliste. En revanche, le PADD indique de travailler la restauration des continuités écologiques.*
- **Est-ce que la piste cyclable reliant Meudon à La Défense est un enjeu ?**
 - o *Cette liaison cyclable fait partie du Plan Vélo Hauts-de-Seine 2022 adopté en février 2022 pour lequel le Département est maître d'ouvrage.*

8.1.6.Sèvres (15/11/2022)

- **Le PLUi doit être un vrai projet de territoire avec un regard intercommunal sur les projets, pas la somme des projets communaux. Par exemple, le projet de l'île Seguin est la seule volonté de Boulogne-Billancourt alors qu'il a un impact à plus large échelle.**
 - o *Le projet de territoire sera présenté en 2^e partie avec les orientations du PADD. La volonté est d'avoir une articulation intercommunale.*
- **Pourquoi faire un PLUi ? Les objectifs de production de logements seront-ils fixés à l'échelle de GPSO ?**
 - o *L'élaboration du PLUi aurait été obligatoire à un certain moment. Il a été préféré d'anticiper et de ne pas attendre toute la révision en cours de la planification supracommunale (SDRIF, SCoT, PMHH, SRHH...). Le PLUi est l'occasion de porter la parole du territoire pour réduire les objectifs imposés de production de logements.*
- **Le diagnostic comprend-il une analyse des déplacements vélos ?**
 - o *Le diagnostic comprend une analyse des déplacements vélos à l'échelle du territoire et les données chiffrées par ville. A Sèvres, la part du vélo dans les modes de déplacements domicile-travail est de 1,7%.*
- **A Sèvres, comment prendre en compte la présence d'anciennes carrières ?**
 - o *Elle fait l'objet de prescriptions spécifiques avec un avis de l'Inspection Général des Carrières. Elle est prise en compte avec les autres risques naturels présents sur le territoire, notamment en intégrant le Schéma Régional des Carrières d'Île-de-France et ses déclinaisons.*
- **L'objectif de densification imposé est très important, en décalage avec la stagnation de la population et avec les tendances récentes. Il doit être réinterrogé.**

- *En effet, d'où l'importance de se mobiliser et de réagir sur le SDRIF en cours de révision.*
- **Les objectifs de production de logements sont-ils fixés par commune ?**
 - *Les chiffres sont actuellement déclinés par commune, dans le cadre du PLH en vigueur et dans l'attente du PMHH. A Sèvres, cela représente environ 60 logements par an, sans compter les 200 logements à produire chaque année à l'échelle de GPSO.*
- **Pourquoi parler de la crise sanitaire alors que celle-ci est déjà derrière nous ? Il semble que le plus important soit davantage les thématiques de la crise écologique et énergétique.**
 - *Le projet de territoire présenté met l'accent sur la prise en compte de la crise écologique et énergétique. C'est d'ailleurs le 1^{er} axe du projet. Néanmoins, le COVID a exacerbé des tendances déjà présentes avant qu'il convient d'analyser en matière de mobilité, de fonctionnement du travail, de besoins exprimés par les habitants en matière de logement, d'espaces verts, etc.*
- **La Région qui porte le SDRIF est la même couleur politique que GPSO et que la commune de Sèvres. Comment expliquer ces objectifs de densification dans ce cas ?**
 - *Lorsque la Région a approuvé le SDRIF, elle étant sous une autre couleur politique et présidée par Monsieur Huchon.*
- **Même s'il faut éviter de trop densifier, il est quand même nécessaire de continuer à construire car le prix de l'immobilier est trop élevé et empêche une partie de la population de se loger.**
 - *En effet, l'augmentation du parc doit permettre de détendre le marché et favoriser l'accès au logement pour les personnes moins aisées, par exemple dans l'optique de maintenir des personnels soignants sur le territoire en leur permettant d'y travailler et d'y vivre.*
- **Il y a une différence importante entre les villes du territoire, notamment au regard de la densité. Il n'y a pas de rapport entre les communes. Il faut arrêter de densifier les villes les plus denses. Il faut densifier les autres villes tout en pensant au respect de la biodiversité.**
 - *Le principal enjeu du PLUi est bien celui-ci : où et comment densifier ? Il faut quand même densifier de façon raisonnée tout en conservant des espaces verts.*
- **Les analyses et les hypothèses apparaissent erronées, ou caduques. Il y a un changement des tendances, et les habitants ont tendances à quitter GPSO.**
 - *Les objectifs fixés par le SDRIF sont issus de la loi du Grand Paris qui date de 2010 et se base elle-même sur des tendances plus anciennes. Ces objectifs sont obsolètes. Le problème est que le SDRIF en cours de révision ne semble pas réinterroger ces objectifs.*
- **Il faut mobiliser d'abord le potentiel des constructions existantes qui représentent des m² disponibles.**
 - *La mobilisation des capacités des constructions existantes est effectivement une orientation du projet de territoire, avant même la création de constructions neuves. Toutefois, ce potentiel reste limité notamment en raison de la faible vacance dans le parc de bureaux et dans le parc de logements à GPSO.*
- **Il est nécessaire de rappeler que tous les emplois ne peuvent être télétravaillés. Il faut loger les gens qui travaillent sur le territoire mais viennent d'ailleurs.**
 - *Le rapprochement du domicile et du lieu de travail est une orientation du projet de territoire, notamment dans l'axe de la ville des proximités. Cela permet de diminuer les temps de trajets quotidiens avec un impact environnemental positif et sur la qualité du cadre de vie.*
- **Quelles sont les sanctions pour non atteinte des objectifs de production de logement social ?**
 - *Les sanctions sont progressives et peuvent être importantes : financières (amende), moins de droit sur l'attribution de logements sociaux, perte du droit de préemption urbain et du pouvoir sur les permis de construire au profit du Préfet.*

- **Est-ce que l'orientation « Mieux vivre dans son logement » (Axe 2 sur le territoire des proximités) implique la rénovation énergétique ?**
 - o *La question de la rénovation énergétique est surtout traitée dans l'axe 1 « Un territoire acteur de la transition écologique » et l'orientation cadre 2 sur la transition énergétique et environnementale. Il convient de rappeler que les projets de rénovation peuvent bénéficier de subventions de l'Etat et de GPSO à travers la mise en place d'un guichet unique.*
- **De manière générale, un objectif de densification du territoire est logique avec la proximité de transports en commun structurants. Toutefois, pour que cette densification ne se fasse pas au détriment des espaces verts, il faut mobiliser le potentiel de surélévation des constructions existantes. Quelles seront les mesures favorables aux surélévations dans le PLUi ?**
 - o *Ces mesures seront étudiées et définies dans le cadre de la phase réglementaire prévue tout au long de l'année 2023.*
- **Le quartier des Bruyères représente un potentiel d'évolution. Toutefois, la présence de la N118 génère des nuisances (sonores, olfactives) et de la pollution.**
 - o *La question est de savoir où construire. L'un des objectifs de la phase réglementaire en 2023 sera de répondre à cette question.*

8.1.7. Vanves (08/11/2022)

- **On ne peut qu'être d'accord avec ce qui a été présenté. Est-il envisagé d'accompagner la transformation des bureaux vides en logements pour éviter d'empiéter sur du foncier ?**
 - o *Il y a peu de bureaux vides sur le territoire. Les bureaux sont attractifs à GPSO car le cadre de vie est de qualité. L'attractivité n'est pas à remettre en cause. 7% de vacance c'est très satisfaisant.
Par ailleurs, la transformation peut poser un problème de rentabilité économique.*
- **Nous avons traversé un été abominable à Vanves et le mois d'octobre a atteint des températures record. Concernant l'axe 2, qui traite des mobilités, il faut avoir à l'esprit que même l'achat de voiture électriques est couteux en carbone, les nombreuses places de stationnement posent la question des îlots de chaleur. Comment juguler la présence de la voiture sur le territoire ? Il faudrait un objectif ambitieux de réduction de 30 à 40%.**
 - o *Dans le cadre du règlement on peut poser la question du stationnement sur les parcelles privées.*
- **L'attractivité : pourquoi notre territoire doit-il être plus attractif ? Il est déjà saturé, à quoi ça sert d'être attractif notamment pour des bureaux ?**
 - o *L'attractivité c'est la densité mais aussi la capacité à accueillir des populations. Le choix a été fait d'accueillir des familles et non de se contenter du vieillissement de la population.*
- **On parle de démographie, le territoire a des densités très éclectiques, comment on intègre ce facteur-là ? En effet, il est différent de demander d'accueillir plus de population à Vanves ou à Marnes-la-Coquette : il faut pouvoir suivre pour les écoles, les espaces pour les associations...**
 - o *Pour maintenir la population, il faut construire 650 logements/an à GPSO, l'Etat demande 2 000 logements. La question est : quelle est le juste nombre de logements dans cette fourchette ?*
- **Où construire ? Comment on répartit ces logements entre les différentes communes de GPSO ?**
 - o *On vous pose la question dans le cadre de la concertation.*
- **Les objectifs de l'Etat sont datés. Est-il possible de les contester ?**
 - o *Vous pouvez contribuer à la concertation du SDRIF-E pour contester ces objectifs. GPSO l'a fait dans le cadre de sa contribution.*

- **L'objectif de 2 000 logements/an n'est pas souhaitable. Il y a 650 logements à construire pour rééquilibrer la population ? Dans ce cas il faut prioriser des logements sociaux abordables pour les familles avec enfants afin d'aller vers un rééquilibrage socio-économique.**
 - o *Il est possible d'agir sur la question des typologies de logement via le règlement.*

- **Vanves se situe dans la fourchette basse avec 27% de surfaces végétalisées. Le Parc Frédéric Pic est très bien, en revanche on n'a pas vraiment accès à celui du Lycée Michelet. Les toitures végétalisées ne sont pas suffisantes pour refroidir les villes. Comment on fait pour avoir plus d'espaces verts publics dans la ville ?**
 - o *Le PLUi peut agir sur la pleine-terre. Par ailleurs, le PLUi que l'on réalise, les 8 villes ne sont pas identiques. L'idée principale est d'adapter nos règles d'urbanisme pour « mieux construire », permettre le renouvellement urbain et finalement construire la ville sur la ville. Il faudra aller plus loin sur le « mieux construire ». Il faudra des règles plus exigeantes sur la construction et la végétalisation (arbustes, jardinières, ...), être plus souple sur la hauteur et dégager des espaces en pied d'immeuble. Il n'y a pas de solution miracle mais des détails comme le projet de végétalisation des murs du cimetière ou du lycée Michelet.*

Il ne faudrait pas faire de fixation trop forte sur la hauteur. Dans le PLU actuel, les gabarits sont limités. Peut-être que construire deux/trois étages de plus libérerait de l'espace au sol pour planter des arbres.

- **Sur le processus de concertation : quelle est la méthodologie, comment on prend en compte la concertation, quel est le poids de cette concertation par rapport aux experts et aux élus de GPSO ?**
 - o *Les techniciens de GPSO sont là tout le temps, à chaque étape de la concertation qui vient nourrir la réflexion. Tout est consigné et les choix faits pas la suite sont justifiés. Aussi, une fois le document arrêté, les PPA émettent un avis et le tout sera soumis à enquête publique y compris avec le bilan de la concertation. La population peut s'exprimer de nouveau sur le projet final via l'enquête publique.*

Enfin, les conseils municipaux donnent également un avis sur le PLU arrêté.

- **Le micro trottoir est très intéressant, il souligne la contradiction forte entre espaces verts et logements. Le problème est que l'Etat impose des logements. Que peut faire le Maire de Vanves, élu à GPSO et élu à la Région ?**
 - o *Il y a une cohérence à trouver en fonction des différents échelons. Il n'y a jamais eu de projet local limité par le SDRIF aujourd'hui en révision. On peut engager un bras de fer mais les exigences doivent être défendables.*

- **Le projet est parfait pour il y a 5 ans. La classe moyenne se paupérise et n'aura pas les moyens d'acheter ces immeubles. Les investisseurs vont acheter plutôt que les familles. La société va avoir de moins en moins les moyens de ses ambitions. Des étrangers investissent. Il faut considérer la CSP des populations pour faire le projet de PLUi.**
 - o *Quand le déséquilibre est trop fort, le marché se régule. La plupart des acheteurs sur le territoire restent des locaux, soit de Vanves, des communes environnantes dont beaucoup de Paris.*

- **87% des français considèrent que le changement climatique est un enjeu majeur. Ce n'est pas une des motivations c'est LA motivation qui doit conduire le projet. Il impose que les auteurs du PLUi aient à l'esprit que certaines règles d'urbanisme sont néfastes. Il faut que les élus aient de l'ambition et de l'imagination. Les espaces verts ne sont pas définis dans le PLU actuel, des ruisseaux enfouis ne sont pas traités. C'est l'occasion de prendre les choses à bras le corps. Il y a un projet d'immeuble qui touchera des sources d'eau. Le nouveau PLU devra en prendre en compte et décrire la marche à suivre. Ce PLUi doit être innovant et courageux. Les arbres sont des climatiseurs naturels dont on aura besoin dans les 2 ans. Il faut préserver les boisements actuels et en prévoir d'autres. Il est demandé que les élus soient courageux, innovants et volontaires.**
 - o *En matière de climat il y a 2 axes : réduire les émissions de gaz à effet de serre et l'adaptation. Concernant la réduction, l'émetteur principal est le patrimoine bâti (GPSO donne des aides pour la rénovation énergétique). Les déplacements viennent en second lieu.*

8.1.8.Ville-d'Avray (08/11/2022)

- **Comment le Maire de Ville-d'Avray voit la ville dans 10 ans ?**
 - o *Ville-d'Avray partage avec les autres communes de GPSO le point commun d'être très attaché à son cadre et sa qualité de vie. Aussi, dans 10 ans, la ville, comme les villes de GPSO auront entamé des politiques publiques visant à :*
 - *Tendre vers l'autonomie énergétique ;*
 - *Protéger les sols (trame brune) ;*
 - *Protéger les forêts (trame verte) ;*
 - *Agir pour le parcours résidentiel des ménages ;*
 - *Poursuivre la réhabilitation de l'existant.*

- **La dépendance à la voiture reste grande, comment on fait pour accroître l'usage des transports en commun ?**
 - o *La réponse se trouve dans les orientations et objectifs poursuivis par le PADD du PLUi. Celui-ci a pour ambition de soutenir le renforcement du réseau de transports en commun, avec un point notable sur le renforcement des dessertes intercommunales au sein du territoire de GPSO. Concernant les frictions entre l'usage de la voiture individuelle et les conflits d'usage qu'il génère, le PADD cherche à en limiter l'usage et limiter sa place dans l'espace public.*
Au demeurant, le règlement sera l'occasion de concrétiser cette attente sur les mobilités via des emplacements réservés, des OAP qui traitent des mobilités, ...

- **Les axes présentés sont intéressants, il est difficile d'être contre. Toutefois, ne sont-ce pas des vœux pieux compte tenu du millefeuille administratif dans lequel le PLUi évolue, alors même que les enjeux demandent d'agir rapidement ?**
 - o *Le PLUi donne un cadre au sein duquel 8 communes vont travailler ensemble. Il est le document à partir duquel les besoins du territoire vont remonter auprès des partenaires institutionnels, Région, Département, Etat, ...*

- **Les mobilités douces restent un enjeu majeur pour le territoire. Qu'est-ce que le PADD met en avant, sachant par exemple que le lien Ville-d'Avray-Saint-Cloud demeure compliqué ?**
 - o *Le territoire de GPSO s'est doté d'un plan vélo, que le PADD prend en compte. D'ailleurs, il se donne pour objectif de développer la pratique des mobilités actives, notamment par l'aménagement d'un réseau cyclable continu et sécurisé. Par ailleurs, GPSO travaille avec les territoires et certains partenaires pour mettre en œuvre le principe de continuité cyclable.*

- **Notre cadre de vie est un bien précieux que la densification menace. Or n'y a-t-il par une contradiction entre d'un côté ne pas densifier et accueillir de nouvelles populations ?**
 - o *Dans 10 ans, la population de Ville-d'Avray n'aura pas beaucoup augmenté. Pourtant, il convient de construire de nouveaux logements pour maintenir la population à son niveau actuel, sans quoi la population diminuera comme le dynamisme du centre-ville.*
L'enjeu est de trouver cet équilibre entre ce développement résidentiel et le maintien du cadre de vie, sachant que les 8 Maires de GPSO font du maintien du cadre de vie le socle de leur politique intercommunale.

Aussi, il est demandé par les citoyens des services et des activités de proximité qui ne peut émerger qu'avec une population suffisamment nombreuse à même de constituer un « bassin de consommation » de proximité. Et pour cela, il faut des logements.

- **Il existe un besoin en logements sociaux pour les habitants de la commune. Or, ces logements sont occupés par des ménages venant d'ailleurs.**
 - o *GPSO travaille, avec les communes du territoire, à l'élaboration d'une grille de cotation composée de critères pour l'attribution de logements sociaux et ainsi privilégier les habitants du territoire.*

- **Les logements et bureaux inoccupés sont-ils un enjeu dans le cadre du PLUi ?**
 - o *La vacance de logements et de bureaux ressort à des taux bas, respectivement 6 et 7%. Ces niveaux permettent d'assurer une fluidité dans la rotation des parcs. Aussi, si le PADD convient de traiter la vacance, cela ne ressort pas comme un enjeu pour le territoire.*

- **Avec l'existence d'un SDRIF et d'un SCoT, quel est l'intérêt de faire un PLUi ?**
 - o *Au-delà de l'aspect réglementaire qui aurait débouché obligatoirement sur l'élaboration d'un PLUi, l'intérêt est de bâtir un projet structurant qui répond aux enjeux du territoire et des 8 communes, et non pas aux enjeux d'échelle métropolitaine et régionale.*

- **Les enjeux de lutte contre la précarité énergétique et de production d'énergie renouvelable sont souvent contradictoires avec les enjeux de protection patrimoniale des bâtiments.**
 - o *GPSO en est conscient et travaille étroitement avec l'ABF pour trouver un équilibre entre ces enjeux qui peuvent se télescoper.*

8.2. Comptes rendus des réunions publiques 2023 (règlement)

Les comptes rendus des échanges issus des réunions publiques relatent les questions et remarques exprimées par le public, accompagnées des réponses formulées par les élus et les services de GPSO présents à la réunion.

8.2.1. Boulogne-Billancourt (23/11/2023)

Quelle est la hauteur des immeubles qui seront nouvellement construits à Boulogne-Billancourt ? Y a-t-il du changement à attendre ?

- **Réponse** : Les règles territoriales (échelle EPT) sont nouvelles mais les règles morphologiques évoluent très peu par rapport au PLU actuel. Nous sommes en cours de réflexion sur certains secteurs pour savoir comment homogénéiser au mieux certaines parties cohérentes du territoire. Mais globalement, le PLUi préserve les règles morphologiques du PLU aujourd'hui en vigueur.

Aujourd'hui les alignements de rues sont perturbés par la construction de nouveaux immeubles. Le PLUi évoque-t-il cette problématique ?

- **Réponse** : Le PLUi définit des règles en fonction des circonstances locales. On est généralement sur une implantation à l'alignement à Boulogne. Il existe également des implantations en recul. Ce sujet implique aussi des analyses au cas par cas. La question de l'alignement pour certaines rues est complexe. Le PLUi contiendra une OAP thématique Mobilité et espaces publics qui évoquera les questions des voiries et de mobilité. Elle tendra à favoriser des interfaces de qualité entre espace public et espace privé. Par ailleurs, le PLUi recherche le meilleur équilibre pour aménager l'espace public pour les piétons, mais pour aussi végétaliser cet espace public, espace aujourd'hui bien trop souvent encombré par les automobiles, pourtant nécessaire pour certains usages, usagers... d'où la nécessité de créer des parkings en sous-sol.

Tous les règlements vont-ils s'appliquer aux 8 communes de GPSO ?

- **Réponse** : Oui, mais tout n'est pas homogène. Cela peut varier en fonction de l'identité des quartiers, des zones. Il y a des règles qui s'appliquent pour les 8 communes et d'autres qui sont spécifiques à certains quartiers ou secteurs. Comme cela est déjà le cas dans les PLU communaux.

La carte des différentes zones est-elle actuellement disponible ?

- **Réponse** : Non la carte n'est pas encore arrêtée. Pour le moment c'est un document de travail qui est provisoire. La carte finalisée pourra être accessible à partir de février 2024, après l'arrêt du projet de PLUi.

Le zonage comprend-t-il bien les secteurs pavillonnaires bouloonnais ?

- **Réponse** : Oui, ces secteurs sont bien repris par le PLUi. Il s'agit des zones U3.

La ville prévoit-elle de développer plus d'espaces verts (certaines jardinières ont disparu) et des espaces/journées dédiées uniquement aux piétons ?

- **Réponse** : Pour les jardinières cela concerne la voirie, ce n'est donc pas un sujet du PLUi. Les jardinières ont notamment dû être supprimées pour des raisons d'entretien. Concernant les rues piétonnes, il y a eu des états généraux de l'espace public à Boulogne-Billancourt. Aujourd'hui la Ville organise deux fois par an des journées dédiées aux piétons.

Quels sont les outils pour concilier protection architecturale et le développement des énergies renouvelables ?

- **Réponse** : Le PLUi ne peut pas tout faire. L'objectif est de pouvoir développer un équilibre entre la mise en place de dispositifs en faveur des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques par exemple) et la préservation du patrimoine. Beaucoup d'échanges ont lieu avec l'Architecte des bâtiments de France (ABF) pour concilier les deux. L'approche des ABF a évolué favorablement sur ces sujets. Il est vivement encouragé de développer les énergies renouvelables, lorsque cela est possible. Le PLUi favorise cela.

Y a-t-il une réflexion concernant les aménagements des bords de Seine ?

- **Réponse** : Le PLUi comprendra une OAP dédiée Berges de Seine. 4 villes sont concernées par cette OAP.

Dans les zones très urbanisées, comment cela se passe pour la pleine terre ?

- **Réponse** : C'est bien l'objectif du PLUi de favoriser la présence de pleine terre en secteur carencé. La règle de la pleine terre s'applique à la parcelle mais elle est définie à l'échelle de l'îlot. Pour comprendre : si le taux de pleine terre moyen de l'îlot est aujourd'hui de 22% (diagnostic), le taux réglementaire retenu pourrait être 25%. Un coefficient de biotope surfacique, correspondant à ces surfaces éco-aménagées, pourra venir compléter le taux de pleine terre afin d'atteindre les objectifs de 30% d'équivalent Pleine-terre. Cette règle a pour but de contribuer à la végétalisation, à l'infiltration des eaux pluviales et au rafraîchissement des communes.

Qu'est-ce qui deviendra de la pleine terre à l'îlot V ?

Réponse : Pour le moment, il est prévu un Palais des sports. Aujourd'hui, le site est provisoirement occupé par un stockage d'éléments de façades en lien avec les réalisations de la pointe amont de l'île Seguin.

L'hôpital Ambroise-Paré est-il concerné par le PLUi, notamment son accessibilité ?

- **Réponse** : Le PLUi prend en compte tous les secteurs de projets (en cours ou à venir). L'extension de l'hôpital fait partie des secteurs de projets du PLUi. Pour la desserte, ceci a bien été identifié dans le PLUi, notamment la nécessité de son amélioration.

Quelle sont les impacts de Paris sur le territoire de GPSO ?

- **Réponse** : Chacun gère ses propres questions d'urbanisme et d'aménagement. Le tout est mis en cohérence par le SCoT qui est établi à l'échelle métropolitaine. GPSO a été consulté par la ville de Paris dans le cadre de l'élaboration de son PLU, tout comme Paris est consulté dans le cadre de l'élaboration du PLUi de GPSO.

8.2.2.Chaville (15/11/2023)

Quelle est la place du logement social dans le PLUi ? Pourquoi la règle du nombre de places de parking dans les logements sociaux est plus faible que celle prévue pour le parc de logement privé ?

- **Réponse** : La question du logement social est évidemment abordée dans le PLUi. La règle de stationnements proposée dans les logements sociaux a été décidée pour faciliter la réalisation du logement social. Le PLUi évoque le logement social au travers du diagnostic, dans le PLH (plan local de l'habitat) et d'autres documents d'urbanisme que le PLUi doit prendre en compte (PMHH, SRHH, ...) Toutes les communes doivent se conformer à la loi SRU, qui inclut des directives concernant la mixité sociale. Il existe des documents et un processus de travail pour évaluer la demande de logement social et attribuer des quotas correspondants. Le PLUi vise à promouvoir la mixité sociale à travers ses règles, sans imposer de contraintes au logement social. Le PLUi apporte deux évolutions par rapport au PLU communal : l'extension de la zone de mixité sociale et la réduction du seuil à partir duquel la création de logements sociaux est exigée.

Pourquoi augmenter le taux de T3 pour les familles à Chaville ? alors que la commune a déjà atteint ce taux de 65% de T3.

- **Réponse** : Un constat a été fait dans la plupart des villes, le taux de T3 commence à diminuer au sein du parc de logement et particulièrement dans les nouvelles constructions. L'idée ici est de fixer un taux pour maintenir un taux d'environ 65% à l'échelle des villes. Au sein des différentes villes, les taux varient. Des communes telles que Marnes-la-Coquette et une partie de Meudon ne sont pas concernées car elles affichent déjà un taux très élevé de logements de type T3 et plus. Ainsi, il n'y a pas de nécessité particulière à inciter ces communes à atteindre ou dépasser ces 65%. L'action pour les familles passe aussi au travers de la qualité du logement et du cadre environnemental.

Est-ce le nombre de logements qui manquerait ou plutôt l'inadéquation du prix des logements ?

- **Réponse** : En réalité, il y a deux raisons à cela. Cependant, le PLUi se concentrera davantage sur les objectifs fixés par l'État en matière de production de logements. Actuellement, dans le périmètre de GPSO, il est préconisé de construire 2 000 logements par an. En tenant compte du déclin démographique dans cette zone, il faudrait produire 650 logements par an pour maintenir le niveau de population. Ainsi, la

nécessité de continuer à construire des logements se traduit à travers les règles du PLUi, lesquelles visent à encourager cette production.

En ce qui concerne les prix, ce n'est pas le PLUi qui intervient mais d'autres dispositifs et mécanismes qui peuvent encourager ces questions d'accès au logement.

Y a-t-il une étude d'impact sur le rehaussement des logements de R+3 à R+5, combien de logements cela concerne-t-il sur le territoire et particulièrement à Chaville ? (Ceci fait référence au bonus de constructibilité pour la rénovation énergétique)

- **Réponse** : Le bonus de constructibilité a pour objectif de stimuler les rénovations énergétiques et de soutenir les copropriétés dans leurs projets de rénovation énergétique en permettant la construction d'un ou deux niveaux supplémentaires. Cela sera encadré par des dispositions visant une intégration architecturale et paysagère de qualité, avec une volonté d'insertion dans l'environnement.

Pourquoi privilégier dans le secteur des grands immeubles une surélévation et pas au niveau de l'habitat individuel ?

- **Réponse** : GPSO contribue à la rénovation énergétique ainsi que les Villes, le Département et l'Etat aussi. S'agissant du logement individuel, l'encadrement est fort pour les règles morphologiques en matière de hauteur. La surélévation est faite pour les immeubles d'habitat collectif, pour trouver les moyens pour financer les rénovations énergétiques car très complexes et coûteuses dans les copropriétés. Et ces rénovations énergétiques visent également à produire du logement ce qui est rare pour les maisons individuelles.

Peut-on avoir plus de détails sur la trame bleue ?

- **Réponse** : l'OAP portant continuités écologiques prévoit des dispositions visant à éloigner les constructions des berges. Dans la plupart des situations, elle invite aussi à une renaturation et à une gestion à l'air libre des eaux. Les rus, s'ils sont présents au sein d'espaces de projet, auront tendance à être préservés et leurs berges végétalisées. Ces sujets sont suivis de très près par les collectivités.

Il faudrait prendre en compte le fait certains logements n'ont pas accès aux voies carrossables et prévoir en conséquence des exonérations pour la règle de stationnement.

- **Réponse** : Les parcelles et les secteurs concernés seront regardés en détail.

La protection des arbres remarquables est-elle aussi valable pour les forêts ?

- **Réponse** : Une protection déjà très forte est en place pour les forêts, sous la dénomination d'Espaces Boisés Classés (EBC). Les règles concernant les arbres remarquables s'appliquent à ceux situés au sein des zones urbaines, identifiés et préservés pour leur caractère particulier.

Existe-t-il une protection pour les alignements d'arbres ? au même titre que les arbres remarquables ?

- **Réponse** : 100 arbres sont identifiés à Chaville pour être protégés et sont principalement des arbres isolés. Les alignements d'arbres sont aussi identifiés et protégés. Le code de l'environnement protège également les alignements d'arbres, indépendamment du PLUi.

Serait-il envisagé d'avoir de nouvelles places de stationnement sécurisées pour les vélos, ailleurs quand dans les logements neufs ? mais aussi pour les logements anciens ?

- **Réponse** : Toutes les nouvelles constructions bénéficieront de stationnement pour vélo. En revanche, le PLUi ne régit pas ce qui se passe sur l'espace public. Toutefois, une OAP Mobilité et espaces publics est créée dans le PLUi et prévoit des orientations qui encouragent les bonnes pratiques sur ce sujet. Il existe aussi un plan vélo qui permet de favoriser la pratique du vélo à l'échelle de GPSO.

Comment le PLUi intègre-t-il la compatibilité des droits à construire avec la présence d'infrastructures de voiries ? notamment sur les coteaux de Chaville.

- **Réponse** : Il existe des emplacements réservés qui permettent de réserver le foncier éventuellement nécessaire pour différents projets de voirie, au bénéfice de la collectivité ou de l'opérateur en charge. Toutefois, aucun projet significatif n'est attendu sur les coteaux de Chaville. Il n'y a d'ailleurs pas d'OAP à Chaville.

Comment le PLUi traite les projets à venir et leurs terrains lors que la programmation n'est pas encore connue ?

- **Réponse** : Soit le projet est déjà connu et avancé, alors il peut être traduit en OAP sectorielle qui encadre les programmes et les aménagements. Soit les projets ne sont pas pleinement définis à ce stade, alors qu'un développement ultérieur est attendu, un périmètre d'attente peut être délimité et fige une partie des possibilités de construire dans l'attente de l'adoption d'un projet.

L'interdiction des constructions en limite de forêt de 50 m est une loi qui existe déjà. Comment cette loi sera-t-elle respectée aujourd'hui ?

- **Réponse** : Ces orientations sont établies par le Schéma Directeur Régional de la Région (SDRIF) élaboré en 2013. Le SCoT de la Métropole est en compatibilité avec ces orientations et le PLUi établit les règles en conséquence. Les lisières seront représentées sur une carte. Le règlement et les OAP détermineront les principes réglementaires qui s'y appliquent.

Comment justifiez-vous qu'il existe aujourd'hui à Chaville un projet avec des dérogations pour la construction d'un immeuble de 8 niveaux alors que la règle du PLU en vigueur est de 6 niveaux ?

- **Réponse** : Il s'agit là d'une application du code de l'urbanisme qui permet de déroger à certaines règles locales sous conditions (comme la production de logements sociaux).

Est-ce que dans la zone de constructibilité en lisière de forêt, il est envisagé une limite en hauteur des nouveaux bâtiments ?

- **Réponse** : Ceci sera très dépendant de la règle de hauteur au sein de la zone concernée, donc des règles morphologiques. La plupart des lisières sont situées au sein des secteurs pavillonnaires où la hauteur des bâtiments est peu élevée. Il faudra donc regarder au cas par cas et se référer aux règles morphologiques

Est-il envisagé, pour éviter que toutes les constructions soient de la même hauteur, de dessiner des Skyline ?

- **Réponse** : Pour les règles morphologiques, l'idée est d'améliorer les règles des PLU existants. Pour la question des grands axes, il y a la règle des césures qui peut s'appliquer pour éviter une homogénéisation.

Concernant le pourcentage de pleine terre, les 37% annoncés à Chaville concernent-ils les forêts ?

- **Réponse** : Non, le diagnostic est celui des zones urbaines. Le pourcentage réglementaire est défini à l'échelle de l'ilot et s'appliquera à l'échelle du terrain. Le but est d'encourager l'amélioration de pleine terre à l'échelle de chaque ilot. Le taux réglementaire fixera un taux supérieur ou égal à celui du diagnostic. Dans les secteurs densément urbanisés l'objectif est de tendre vers 30% de pleine terre.

Serait-il possible de ne pas dépasser les 50% de pleine terre ?

- **Réponse** : Dès lors qu'on est supérieur à 30%, l'idée est de maintenir le taux existant. Il y a des règles et des exceptions pour prendre en compte certaines situations particulières. La logique est de préserver le niveau de pleine terre en référence au diagnostic du taux de pleine terre existant.

Comment fait-on pour construire de nouveaux bâtiments si l'on doit maintenir le taux de pleine terre ?

- **Réponse** : La règle de pleine terre est indépendante du zonage et des règles morphologiques. Ce taux de pleine terre est déterminé à l'échelle de l'ilot, mais concernera chacun des terrains de l'ilot. Si le taux de pleine terre est déjà plus élevé que ce qu'exige le taux de réglementaire, dans certains cas, vous aurez la possibilité de créer de l'emprise au sol pour des nouveaux bâtiments. Tout dépend des situations. Il y a déjà aujourd'hui un pourcentage de pleine terre qui s'applique dans les PLU. Ce qui change avec le PLUi, c'est l'échelle pour déterminer les taux (ilots et non plus zones).

Comment avez-vous homogénéisé les critères de classement des éléments remarquables ?

- **Réponse** : Un diagnostic patrimonial a été mené avec des architectes du patrimoine et des architectes-paysagistes pour identifier l'identité de chaque quartier et chaque élément de patrimoine bâti ou végétal. Un travail a été fait à l'échelle de chaque ville avec ces professionnels et les services de GPSO pour maintenir une cohérence à l'échelle du territoire.

Est-ce que le PLUi prévoit une instance d'arbitrage pour appliquer une protection sur les éléments remarquables ?

- **Réponse** : La sécurité prime sur un bâti remarquable qui menacerait la sécurité. Cela vaut aussi pour les arbres. Pour toutes les protections qui sont mises en place, il y aura des règles claires qui mentionneront cette possibilité. Une fiche par éléments remarquables (arbres ou bâtis) sera réalisée pour préciser ce qui doit être protégé et ce qui peut être réalisé.

Quand est-ce qu'il sera possible de bénéficier du sursis à statuer ?

- **Réponse** : Le sursis à statuer s'applique depuis les débats qui ont eu lieu sur le PADD en décembre 2022 et jusqu'à l'entrée en vigueur du PLUi.

8.2.3.Issy-les-Moulineaux (13/11/2023)

Comment la fonctionnalisation des sous-sols peut-elle être mise en œuvre dans l'existant, alors que les sous-sols sont généralement occupés par des parkings ?

- **Réponse** : Effectivement, la règle s'adresse à ce stade aux constructions neuves et restructurations lourdes.

Le PLUi ne semble pas traiter du risque d'inondation, alors que le territoire est particulièrement concerné. Un système d'alerte est-il prévu ?

- **Réponse** : Le risque est notamment traité par des documents de rang supérieur, en particulier le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) qui est une servitude d'utilité publique. Certaines dispositions du PLUi traitent tout de même de ce sujet, notamment la pleine terre qui jouera un rôle pour atténuer le risque. Le PLUi ne peut agir sur le système d'alerte, qui se décline au niveau préfectoral.

Les immeubles collectifs manquent de place pour accueillir les différents bacs de tri imposés. Le PLUi prévoit-il de faciliter leur implantation ?

- **Réponse** : Le PLUi prévoit effectivement des règles dans ce sens pour les constructions neuves. En revanche, il ne peut réguler l'existant sur ce sujet. Toutefois, GPSO peut agir pour organiser et faciliter la gestion des déchets par ailleurs.

Comment le PLUi protège-t-il les arbres remarquables dans les parcelles privées ?

- **Réponse** : Le PLUi identifie des arbres à protéger, ce qui obligera un futur porteur de projet à les maintenir en cas d'intervention. Chaque arbre remarquable identifié au PLUi fait l'objet d'une fiche spécifique.

Comment le PLUi traite-t-il l'enjeu de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ?

- **Réponse** : Le PADD inscrit l'objectif de division par deux de la consommation foncière (d'espaces naturels, agricoles et forestiers) d'ici 2030, conformément à la loi. Par ailleurs, les décrets réglementaires ne sont pas encore publiés pour préciser les normes imposées à l'horizon 2050. Le PLUi pourra évoluer ultérieurement pour s'adapter à ces futurs objectifs.

Certaines lois restreignent l'implantation de panneaux solaires en terrasse. Comment le PLUi s'articule-t-il avec ces lois ?

- **Réponse** : Le PLUi encourage l'implantation de panneaux solaires, et plus généralement la fonctionnalisation des terrasses, mais il est contraint par le code de construction et d'autres normes supérieures auxquelles il ne peut contrevenir.

Comment le PLUi peut-il lutter contre les promoteurs qui privilégient les projets d'immeubles collectifs plutôt que l'implantation de pavillons ? Le PLUi ne pourrait-il pas favoriser la surélévation des pavillons existants, notamment pour conserver les espaces verts au sol ?

- **Réponse** : Le PLUi préserve bien les zones pavillonnaires, ce qui restreindra les possibilités des promoteurs dans les secteurs conservés. Concernant les surélévations, le PLUi vise un équilibre permettant de surélever sans dénaturer la ville. Par ailleurs, s'il convient de protéger les pavillons, il ne faut pas non plus figer la ville, notamment car certains grands logements individuels sont parfois sous-occupés.

Quels sont les critères retenus pour évaluer le caractère remarquable des bâtiments protégés ?

- **Réponse** : Des Architectes du patrimoine en lien avec les services de GPSO et des villes mais également l'Architecte des Bâtiments de France, ont participé à l'identification des bâtiments à protéger dans le cadre du diagnostic du PLUi. La liste des bâtiments que le PLUi se propose de protéger est consultable sur le site du PLUi.

Que prévoit le PLUi pour la rue Gabriel Péri ?

- **Réponse** : L'immeuble emblématique de la rue Gabriel Péri sera protégé.

Dans le quartier Val de Seine, un projet prévoit de transformer des bureaux en logements, avec notamment des logements sociaux. Comment les logements sociaux sont-ils attribués et comment sera garantie la tranquillité publique dans le cadre de ces évolutions ?

- **Réponse** : Il n'y a pas de logements sociaux qui posent de problème d'ordre public sur le territoire. Si Le PLUi encourage la transformation de bureaux en logements dont les logements sociaux, il n'intervient pas dans l'attribution des logements sociaux. Ce sont les commissions d'attribution de chaque bailleur qui décident de l'attribution des logements sur la base indicative de la cotation des demandeurs à partir du 1er janvier 2024.

8.2.4.Marnes-la-Coquette (08/11/2023)

La règle de pleine terre s'applique-t-elle aussi pour les Villes, sur l'espace public ?

- **Réponse** : Les règles du PLUi, dont celles encadrant les taux de pleine terre, sont essentiellement définies pour les terrains cadastrés et s'appliquent dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Un PLUi n'a pas vocation à réglementer l'espace public. Néanmoins, les OAP thématiques " continuités écologiques " et " mobilité & espaces publics " fixeront des orientations qui s'appliqueront à l'ensemble du territoire, dont les espaces publics. GPSO s'impose par ailleurs des obligations en matière de traitement vertueux des espaces publics, à travers des documents comme le PCAET par exemple

Les ilots de références pour appliquer les règles de pleine terre ont-ils été définis en tenant compte des venelles ?

- **Réponse** : Oui, notamment après des remarques formulées lors des démarches de concertation.

La pleine terre va certainement jouer un rôle de plus en plus important pour la valorisation des terrains, aussi les coefficients de pleine terre à respecter, établis par le PLUi vont-ils faire l'objet d'une actualisation au fil du temps ?

- **Réponse** : L'actualisation n'a pas vocation à être faite en continu, mais les taux de pleine terre de référence pourront être réévalués à l'occasion d'une évolution du PLUi. Son évolution sera de toute façon suivie, puisque la pleine terre fait partie des indicateurs identifiés en vue de l'évaluation du PLUi qui doit être menée au plus tard 6 ans après son approbation.

Les linéaires commerciaux identifiés à Marnes-la-Coquette tiennent-ils compte des commerces présents en limite communale à Vaucresson ?

- **Réponse** : Le PLUi envisage à ce jour de repérer à Marnes-la-Coquette les linéaires présents dans le centre-bourg et à la gare de Garches-Marnes-la-Coquette. Le PLUi de GPSO n'a pas la possibilité d'identifier des linéaires en dehors de son territoire. L'EPT Paris Ouest La Défense, auquel appartient Vaucresson débute l'élaboration de son PLUi. Les services de GPSO seront associés à cette élaboration et pourront évoquer le sujet des continuités commerciales intercommunales si besoin.

L'inscription de linéaires commerciaux permet-elle d'éviter que de petites constructions se transforment en immeuble de plusieurs étages ?

- **Réponse** : Les linéaires commerciaux ont vocation à encadrer les destinations ou sous-destinations permises/imposées en rez-de-chaussée. Il ne s'agit pas d'un outil de maîtrise des formes urbaines.

De quelle façon l'inventaire du patrimoine végétal a-t-il été mené ? Le refus de protéger certains arbres sera-t-il justifié dans le rapport de présentation ?

- **Réponse** : Le travail sur l'identification du patrimoine bâti et végétal a été réalisé par des architectes du patrimoine et des paysagistes en étroite collaboration avec les Villes et, dans le cadre de la concertation réglementaire, une consultation publique spécifique sur cette question a été réalisée aux mois de mai et

de juin. La sélection des sujets a été établie sur des critères de rareté de l'essence, de caractère historique et d'impact sur le paysage (notamment leur envergure).

Pourquoi les propriétaires de bâtiments patrimoniaux identifiés par le PLUi n'ont pas reçu de courrier ?

- **Réponse** : A Marnes-la-Coquette, les bâtiments ont été identifiés et protégés par la modification du PLU communal qui vient d'être approuvée. Une réunion d'information a été spécialement organisée sur le sujet avec la mise en ligne des éléments. La modification du PLU communal a été également soumise à enquête publique au printemps dernier. De plus, lors de la consultation publique du PLUi sur le patrimoine aux mois de mai et juin derniers la cartographie des bâtiments et arbres que le PLUi envisage de protéger ont été mis en ligne sur le site internet de GPSO et relayé par la ville. Il est rappelé que deux niveaux de protection seront définis de façon à permettre les évolutions ne dégradant pas le caractère patrimonial du bâti ou des éléments végétaux.

Sur la commune, un cèdre du Liban est actuellement menacé par un projet de constructions de 8 maisons individuelles. Quelques habitants protestent. L'arbre n'est pas protégé par le PLU. Le sera-t-il dans le PLUi ?

- **Réponse** : Le permis de construire relatif au projet des 8 maisons a été délivré sur la base du PLU communal. Il n'est pas prévu que cet arbre fasse l'objet d'une protection au titre du PLUi.

Le seuil minimum d'une place par logement semble trop faible pour certains participants, notamment pour les logements familiaux.

- **Réponse** : Il s'agit d'un seuil minimum, les porteurs de projet peuvent réaliser davantage de places s'ils estiment cela nécessaire. Ce seuil est en cohérence avec la dynamique générale de démotorisation des ménages observée sur le territoire, y compris à Marnes-la-Coquette.

Quelles suites seront données aux remarques et observations formulées dans le cadre de l'enquête publique ?

- **Réponse** : Des évolutions du document pourront avoir lieu entre l'arrêt du projet et son approbation, en s'appuyant notamment sur le rapport de la commission d'enquête, les avis émis par les personnes publiques associées et les observations du public.

8.2.5.Meudon (20/11/2023)

Demande de définir ce qu'est la pleine terre

- **Réponse** : C'est un espace totalement libre, destinée à être végétalisée. On ne retrouve rien au-dessus, rien au-dessous

La pleine terre concerne qui ? Les particuliers ou la ville ?

- **Réponse** : La pleine terre concerne avant tout un îlot entouré de voies. A l'intérieur d'un îlot, vous avez plusieurs parcelles (privées ou publiques). La règle de pleine terre est valable pour les équipements publics mais pas pour l'espace public, pas sur la voirie.
Il existe d'autres documents (comme le plan climat) qui fixe des orientations pour les espaces publics. Dans le cadre du PLUi, cette règle de pleine terre change d'approche. Elle ne s'appliquera pas en fonction d'une zone mais en fonction de l'îlot.

Demande de définir ce qu'est un espace libre

- **Réponse** : C'est un espace non construit.

Comment est délimité un ilot ?

- **Réponse** : Un ilot est délimité par des voies.
Il y aura une règle par ilot, c'est-à-dire que chaque ilot aura le même taux de pleine terre réglementaire. A l'intérieur d'une même zone ou secteur, vous aurez différents pourcentages de pleine terre.

Si les règles de pleine terre ne peuvent pas concerner la voirie, est-ce que l'imperméabilisation des sols est prise en compte de le PLUi ?

- **Réponse** : Le PLUi n'intervient pas directement sur l'espace public, mais sur les logements, les commerces, etc., à l'intérieur des parcelles privées et publiques. Ce n'est pas pour autant que rien n'est fait. Au travers des actions menées par GPSO au regard de ces compétences (voirie, espace public

notamment), des objectifs sont fixés pour contribuer à la végétalisation et à la désimperméabilisation des sols. Par ailleurs, l'OAP mobilité et espace public encourage la désimperméabilisation des sols.

Si le taux de 30% de pleine terre n'est pas atteint, sommes-nous surtaxés ?

- Réponse : Non, nous allons partir de l'existant. Si le taux de pleine terre est de 22% le taux de pleine terre à respecter sera de 25% (on augmente toujours de 5 en 5). Pour tendre vers les 30% (ce qu'impose le Schéma de Cohérence Territoriale). Il y a une compensation avec le coefficient de biotope surfacique qui peut aider à atteindre les 30%.
Pour les secteurs au-delà des 30%, par exemple 42%, le taux réglementaire à atteindre sera de 45%. L'objectif est de maintenir le taux de pleine terre.

Pour les taux de pleine terre de 0% comment cela se passe ?

- Réponse : Il n'y aura pas 0% de pleine terre car un minimum de 10% sera demandé pour les îlots les plus carencés. L'idée est de maintenir au mieux le taux global de pleine terre et de l'améliorer dans les secteurs carencés.

Des îlots n'ont pas forcément la même surface, les surfaces les plus grandes vont être beaucoup plus impactées que les plus petites. Existe-t-il un seuil minimal ?

- Réponse : C'est actuellement en réflexion pour ces questions de seuils et de spécificités. La règle prendra en compte certaines particularités.

Concernant la pleine terre, quel est le but de toutes ces règles ?

- Réponse : L'objectif est de contribuer au rafraîchissement des villes, à leur végétalisation, à la gestion des eaux pluviales, à l'environnement de façon générale. Il faut aussi pouvoir respecter le SCoT (schéma de cohérence territoriale) avec lequel le PLUi doit être compatible.

Comment s'appliqueront les règles de pleine terre ?

- Réponse : Cela sera cumulatif mais la règle de pleine terre prime par rapport à la règle d'emprise au sol des constructions.

Il y a 6 zones urbaines. Les secteurs sont-ils propres à chaque ville ou communs ?

- Réponse : Il y a les deux : certains secteurs sont propres à chaque ville, tandis que d'autres sont partagés. Dans certaines villes, des caractéristiques spécifiques seront partagées avec d'autres villes, créant ainsi des secteurs communs.

Comment se fera l'alignement des règles entre les communes ?

- Réponse : La méthode commence par examiner le PLU actuel pour identifier ce que l'on souhaite changer ou améliorer. En ce qui concerne les secteurs limitrophes ou se ressemblant, l'objectif est d'élaborer des règles applicables à des zones partagées par plusieurs communes.

Si l'on détruit un morceau de terrasse pour reconstruire ailleurs, est-ce faisable ?

- Réponse : Cela dépendra des règles morphologiques qui seront permises, à l'occasion de la reconstruction. En revanche, la règle de pleine terre prime sur la règle d'emprise au sol des constructions.

La surélévation est une aide pour la rénovation énergétique des bâtiments. Est-il possible d'installer aussi des panneaux solaires sur ces surélévations ?

- Réponse : Si les panneaux solaires sont autorisés, des panneaux pourront être mis. C'est même encouragé si c'est possible. Il faut aussi être vigilant en fonction des périmètres de protection dans lesquels l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est primordial.

Quel est le poids de l'ABF sur la rénovation énergétique ?

- Réponse : L'ABF évolue et tend à intégrer les énergies renouvelables. Son avis est donné dans les périmètres qui sont couverts par ces protections. Il y a un travail d'échanges réalisé avec ces services de l'Etat.
La conciliation des enjeux énergétiques et patrimoniaux est primordiale. Il est prévu l'élaboration de guides adressés aux habitants pour identifier les solutions techniques.

Le PLUi facilitera-t-il l'aménagement des combles dans les logements existants ?

- Réponse : Oui pour l'adaptation de l'existant, il y aura des règles pour les surélévations et les extensions.

Sur l'aménagement des combles sera-t-il possible de jouer sur la morphologie de la toiture ?

- Réponse : Cela dépendra du secteur pour l'aspect morphologique. Certaines règles seront dédiées à la transformation de logements.
De nombreuses règles concernant l'adaptation du logement pourront être mises en place.

Comment favoriser à la fois les objectifs environnementaux et respecter le patrimoine de la ville ?

- Réponse : Le but du PLUi est justement de trouver ce point d'équilibre entre le patrimoine et l'environnement.

Le nombre de 2 000 éléments patrimoniaux intègre-t-il les retours concernant les concertations qui ont été faites ?

- Réponse : Ce chiffre est global et reste encore à préciser. Il prend en compte la concertation.

Les pompes à chaleur sont-elles favorisées pour les sous-sols ?

Réponse : Ce type de projet est encouragé. Un Schéma Directeur des Energies sera approuvé d'ici à la fin de l'année par le conseil de territoire de GPSO. Il traite notamment des pompes à chaleur, de la géothermie, etc.

Quelle est la situation concernant le bruit ?

- Réponse : Le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) aborde les questions de bruit. Le PLUi doit être compatible avec le SCoT. Ainsi les problèmes liés aux nuisances sonores sont pris en compte dans la démarche du PLUi.

Concernant la pollution de l'air (notamment avec la N118), le PLUi va-t-il intégrer des zones de limitation de construction en lien avec la pollution ?

- Réponse : Le SCoT impose déjà des prescriptions sur la constructibilité dans ce type de secteur que le PLUi devra prendre en compte. Une différenciation est faite entre les constructions en limite directe de l'axe routier concerné et celles en retrait séparées par un mûr, une voie...

Les règles de stationnement seront les mêmes (à Meudon) peu importe la taille du logement ?

- Réponse : Oui, tout à fait.

Pourquoi avoir une règle qui semble favoriser la voiture ?

- Réponse : Ici nous avons réfléchi à un point d'équilibre. Si le taux de place de stationnement exigé en sous-sol des nouvelles constructions est trop faible, c'est l'espace public qui sera impacté. C'est un compromis pour libérer l'espace public du stationnement, favoriser les cheminements piétons, le vélo et la végétalisation de l'espace public.

Quelles sont les règles en vigueur pour éviter qu'un garage devienne une chambre ?

- Réponse : La transformation d'un garage en chambre doit faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Qu'en est-il du stationnement des vélos électriques ?

- Réponse : La règle de stationnement de vélo dans le logement intègre tous types de vélos. Le PLUi n'a pas pour but de tout réglementer dans le détail. Tout dépend aussi de la qualité du local vélo pour accueillir l'ensemble des typologies de vélo.

La question du désengorgement des voies publiques pour les vélos est-il abordé dans le PLUi ? Par exemple la suppression de parkings pour offrir plus de places pour les vélos.

- Réponse : Comme on l'a indiqué, le PLUi ne traite pas directement de l'espace public. En revanche, il existe une OAP mobilité qui développe des orientations sur les stationnements vélos.

Est-ce que le SDRIF est communal ? Comment Meudon respectera le SDRIF ?

- Réponse : Le SDRIF fixe des objectifs de densité et indirectement de production de logements. Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) élaboré par la région et par l'Etat fixe ce genre d'objectifs pour GPSO. C'est ensuite le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH) qui précisera les objectifs à l'échelle de la commune.

Connaissez-vous les objectifs pour les logements ?

- Réponse : Le SRHH fixe un objectif de 2000 logements/an, le SDRIF impose 15% de densification ce qui selon nos calculs représente environ 1 700 logements/an. Nous devons donc faire la démonstration dans le PLUi que nous sommes compatibles (et non pas conformes) avec ces objectifs. 1 700 nouveaux logements devront être créés par an à l'échelle du territoire.

Comment pouvoir modifier son logement (notamment pour l'accessibilité des PMR) ?

- Réponse : Certaines règles apportent de la souplesse pour différentes situations. Le code de la construction s'applique.

Est-ce que certains types de logements sont fixés dans le PLUi ?

- Réponse : Oui, il existe une règle pour avoir une part de grands logements sur le territoire. Le PLUi tend à favoriser la construction de T3 et + pour répondre aux besoins des familles. Pour ce qui est du logement social, c'est différent. C'est au bailleur de décider de la typologie des logements.

La question d'aménagement d'un téléphérique entre Sèvres et Vélizy est-elle abordée dans le PLUi ?

- Réponse : Non, cela concerne le SDRIF en cours de révision par la Région Ile-de-France.

Le diagnostic du PLUi évoque des chiffres de 2019. Pour 2024 sera-t-il possible de réactualiser le PLUi avec les chiffres de 2021 ?

- Réponse : Le diagnostic du PLUi est évolutif. Il sera mis à jour au moment de l'approbation du PLUi.

Y aura-t-il une accessibilité pour lire les règles ?

- Réponse : Oui, il y a un enjeu important de lisibilité des règles du PLUi pour tous. La mise en place d'un guide pour les pétitionnaires est prévue pour favoriser la compréhension de certaines règles.

8.2.6.Sèvres (07/11/2023)

Comment est définie la règle de pleine terre ?

- Réponse : La règle a été calibrée de sorte à être compatible avec le SCOT, qui impose des normes de pleine terre aux documents d'urbanisme. Il est rappelé que les règles ont pour objectif d'augmenter la pleine terre et de renforcer la végétalisation des secteurs urbanisés.

La liste du bâti protégé qui apparaît sur le site de GPSO est-elle définitive ?

- Réponse : Le travail sur l'identification du patrimoine et des protections applicables n'est pas terminé. La liste ainsi que les règles de patrimoine continuent d'évoluer, notamment pour prendre en compte les retours de la concertation patrimoine qui s'est déroulée en mai-juin 2023.

Comment est qualifié un « ensemble d'intérêt » ?

- Réponse : L'intérêt est défini par plusieurs dimensions, qui recouvrent la forme urbaine, l'architecture, le patrimoine, l'esthétique.

Le PLUi peut-il classer certains quartiers au titre du patrimoine ?

- Réponse : La DRAC a refusé le classement de quartiers de GPSO. Pour pallier ce manque, le projet de PLUi protégera de nombreux bâtiments individuels, mais il ne pourra s'opposer à l'Etat et protéger des quartiers dans leur totalité.

Que signifie l'objectif de réduction de consommation d'espaces naturels ?

- Réponse : Cet objectif est issu de la loi Climat et Résilience, qui impose une diminution de 50% de la consommation d'espaces d'ici 2035 par rapport à la consommation des 10 années précédentes. Dans ce cadre, pour GPSO, cette consommation devra être inférieure à 1 hectare maximum d'ici 15 ans.

Un bassin est prévu au plan de rénovation de la Roseraie, cela ne diminue-t-il pas la surface de pleine terre du site ?

- Réponse : Le plan prévoit globalement de désimpermeabiliser les sols et de planter de la végétation. Le bassin permettra de faire jaillir et de valoriser une source souterraine.

Concernant la fonctionnalisation des toitures, comment sera arbitré si le projet doit installer des panneaux photovoltaïques ou de la végétalisation par exemple ?

- **Réponse** : Le choix des modalités de fonctionnalisation sera laissé au pétitionnaire

Un participant demande si le PLUi règlementera les modes de chauffage dans les bâtiments ?

- **Réponse** : Le PLUi ne peut pas règlementer le chauffage intérieur. Cependant, les règles du PLUi visent à promouvoir les énergies renouvelables.

Combien y-a-t-il d'immeubles de plus de 500m² d'emprise au sol sur le territoire ?

- **Réponse** : La règle de fonctionnalisation des toitures terrasses concernera uniquement les nouveaux bâtiments. Le seuil pourra être adapté.

Quelles sont les modalités de mise en œuvre des dispositions permettant la division des grandes maisons ?

- **Réponse** : L'État impose à GPSO la création de logements. Cela implique de trouver un équilibre entre la création de logements et le maintien des qualités patrimoniales et environnementales des villes. Dans ce contexte, certaines grandes maisons sous-occupées pourraient être divisées pour créer du logement sans construire et en permettant aux personnes âgées de garder leur logement. Dans tous les cas, la division ne sera pas imposée, mais le PLUi la permet.

Quels seront les conséquences des règles morphologiques sur le tissu urbain, notamment vis-à-vis de l'implantation en limite séparative ?

- **Réponse** : L'objectif du PLUi est de conserver globalement les règles morphologiques existantes. Le zonage permettra de s'adapter finement aux caractéristiques de chaque ville et secteur du territoire.

Le règlement prévoit d'autoriser les surélévations sous réserve d'apporter des aménagements vertueux. Pourquoi ne pas favoriser aussi la rehausse des bâtiments existants sur un niveau, en visant particulièrement les pavillons ?

- **Réponse** : La règle de hauteur permet de rehausser les pavillons. La règle de surélévation pour les copropriétés permet d'accompagner le financement de la rénovation énergétique avec des rehaussements sous conditions.

Plusieurs participants s'inquiètent des conséquences du PLUi en matière de densification

- **Réponse** : La densification est imposée par l'Etat. Le PLUi est obligé de permettre une densification sans quoi il serait refusé par les services de l'Etat. Le PLUi porte essentiellement les objectifs de densification sur les grands axes, les zones d'habitat collectif, la mutation du bureau en logement ainsi que la division des grandes maisons. La production des logements concoure au dynamisme de nos villes, cela est nécessaire compte tenu des données démographiques mais cela doit se faire de manière raisonnée pour prendre en compte les spécificités du territoire.

La création de logements implique-t-elle un objectif d'augmentation de la population ?

- **Réponse** : Les objectifs de création de logements sont imposés par des documents de rang supérieur. Par ailleurs et indépendamment de l'évolution démographique, il est nécessaire de créer du logement ne serait-ce que pour absorber les décohabitations et permettre aux habitants présents de se loger.

La question du logement social n'a pas été abordée pendant la présentation, or le PLUi doit répondre à des objectifs de mixité sociale. Que prévoit le règlement sur ce sujet ? Par ailleurs, concernant la taille minimale de logements, la règle sera-t-elle valable pour les logements sociaux ?

- **Réponse** : Sèvres respecte le taux de logements sociaux avec 26% de logements sociaux et s'engage à maintenir ce taux. Ses efforts portent surtout sur la rénovation et l'amélioration de l'existant, et compte notamment sur les bailleurs sociaux. Le règlement prévoit bien des règles pour permettre la production de logements sociaux. En revanche, les typologies de logements sociaux sont définies avec GPSO, les villes, les bailleurs et le Département. Le PLUi conserve donc une souplesse pour adapter l'offre au plus près des besoins des villes.

Les transports, et notamment leurs conséquences sur le bruit, semblent largement absentes du PLUi ?

- **Réponse** : Certains documents de rang supérieur contiennent des prescriptions sur les constructions aux abords des axes de transport, notamment du point de vue du bruit. Le PLUi sera compatible avec ces documents.

8.2.7. Vanves (09/11/2023)

Le public peut-il encore faire des propositions susceptibles de modifier le projet de PLUi, notamment en vue d'infléchir le PLUi pour qu'il s'inscrive dans le temps long ?

- **Réponse** : La concertation se poursuit et les habitants peuvent déposer des contributions sur les registres papiers disponibles en mairie et sur la page dédiée sur le site Internet de GPSO. Par ailleurs, un temps d'enquête publique se tiendra en 2024 et permettra au public de s'exprimer encore sur le projet.

Comment la Ville et GPSO ont-elles communiqué sur la tenue de la réunion publique ?

- **Réponse** : La réunion publique était annoncée sur le site de GPSO, sur le site de la Ville, via des affichages dans l'espace public, dans le journal communal ainsi qu'avec des annonces sur les réseaux sociaux. Par ailleurs, la concertation est un dispositif volontaire et repose sur la disponibilité et l'intérêt individuel du public.

Le PLUi prévoit-il d'agrandir la taille minimale des trottoirs ?

- **Réponse** : Le PLUi ne réglemente pas l'espace public. GPSO agit par ailleurs pour améliorer les espaces publics et la voirie sur le territoire.

Un projet au 77 rue Georges Bleuzen semble ne pas respecter les règles d'alignement du futur PLUi.

- **Réponse** : Le PLUi ne prévoit pas d'emplacement réservé sur cette adresse

Le PLUi pourrait-il faire respecter la règle de pleine terre dès maintenant pour faire face à l'urgence climatique et ne pas perdre de temps avant sa mise en œuvre alors qu'il reste peu de pleine terre sur le territoire ?

- **Réponse** : Le PLU actuel de Vanves s'appliquera jusqu'à l'approbation du PLUi prévue fin 2024. Il n'est pas permis d'appliquer les règles du PLUi avant son approbation, en dehors du sursis à statuer.

Comment sont définis les îlots dans lesquels s'applique le taux de pleine terre ?

- **Réponse** : Un îlot est délimité par les voies publiques qui l'entourent.

Le public peut-il proposer des éléments à protéger dans les parcelles privées ?

- **Réponse** : Il est toujours possible de contribuer et de proposer des protections individuelles dans l'espace privé, notamment via les registres papier et le registre numérique.

Que prévoit le PLUi pour favoriser la vie associative ?

- **Réponse** : La Ville a œuvré dernièrement pour la culture en créant des équipements. Le PLUi favorise les lieux conviviaux et d'échanges en favorisant les services de proximité et permettant la réalisation de certains équipements.

Quels outils sont prévus pour concrétiser la trame verte sur le territoire, notamment à Vanves ?

- **Réponse** : Le PLUi prévoit plusieurs outils dans le règlement et les OAP pour mettre en œuvre la trame verte : protections localisées, règle de pleine terre, végétalisation du bâti, protections de l'existant, OAP continuités écologiques...

Le PLUi prévoit-il de favoriser l'alignement en retrait afin de favoriser la pleine terre ?

- **Réponse** : L'OAP Mobilité et espaces publics aborde la question des marges de retrait et de leur traitement, notamment en vue de les fonctionnaliser, en particulier pour de la végétalisation.

Le PLUi ne présente pas d'axe sur le changement climatique, qui est pourtant un problème majeur et dont le traitement semble dilué dans plusieurs parties du PLUi.

- **Réponse** : L'axe 1 du PADD (un territoire acteur de la transition écologique) avec ses orientations est dévolu aux enjeux environnementaux. Par ailleurs, certaines règles visent à mettre en œuvre des objectifs de résilience et de lutte contre le changement climatique, notamment la règle de pleine terre et les règles de végétalisation.

Quel est le niveau de protection prévu pour le patrimoine ?

- **Réponse** : Un travail d'identification du patrimoine a été réalisé par des architectes du patrimoine avec l'Architecte des bâtiments de France pour le diagnostic patrimonial. Une fiche est adossée à chaque élément patrimonial remarquable pour justifier de sa protection.

Le PLUi prévoit-il d'accompagner la baisse des surfaces de bureaux, notamment pour développer des logements et des espaces verts ? Par exemple, les bureaux de Hachette qui seront délocalisés ainsi que l'immeuble du centre des impôts ?

- **Réponse** : La Ville n'est pas au courant d'un projet de délocalisation des bureaux Hachette, et le bâtiment du centre des impôts est propriété de l'Etat. Par ailleurs, si la hausse de la vacance des bureaux est réelle, il n'est pas certain qu'elle soit durable et la tendance du télétravail pourrait s'inverser. Toutefois, le PLUi accompagne bien la transformation des bureaux en logements afin de permettre d'atteindre l'objectif de création de 2000 logements par an imposé par l'Etat. Concernant la végétalisation, la règle de pleine terre permettra la végétalisation, de même que l'OAP prévue à ce sujet. Par ailleurs, les constructions neuves sont de plus en plus souvent polyvalentes, mutables et réversibles.

Le PLUi prévoit-il de rééquilibrer l'emploi sur le territoire de GPSO, car le diagnostic fait apparaître de gros déséquilibres entre les communes ?

- **Réponse** : Le bureau se développe surtout dans les zones mieux desservies par les transports en commun, ce qui explique en grande partie les disparités sur GPSO. Par ailleurs, les villes ont chacune leur identité et leur histoire, ce qui génère des complémentarités à l'échelle de l'EPT. D'une manière générale, le PLUi vise à favoriser la mixité fonctionnelle à l'échelle des quartiers, sans pour autant chercher à uniformiser le territoire.

Quels sont les pourcentages et les zones prévues pour favoriser le logement social, notamment à Vanves ? Le PLUi prévoit-il de favoriser les logements très sociaux, qui sont plus pertinents que les logements sociaux ?

- **Réponse** : Vanves est très proche du taux obligatoire de 25% de logements sociaux. Le PLUi porte l'objectif de maintenir à minima ce taux.

La voiture individuelle occupe une place importante de l'espace public. Par ailleurs l'ADEME et diverses autorités enjoignent à diminuer le parc automobile, et le territoire de Vanves, par sa densité, paraît particulièrement adapté pour être exemplaire sur ce sujet étant donné sa densité et sa bonne desserte en transports en commun. Pourquoi le PLUi ne diminue-t-il pas plus fortement les normes de stationnement et n'agit-il pas plus amplement pour diminuer l'usage et la place de la voiture ?

- **Réponse** : La règle de stationnement ne s'applique qu'aux constructions neuves. La norme n'est pas inférieure à 1 place par logement pour les logements plus familiaux (type T3 et plus) afin de ne pas reporter le stationnement sur l'espace public, qui a vocation à accueillir d'autres usages, notamment pour les mobilités douces et la végétalisation. Par ailleurs, la norme du projet de PLUi est inférieure à la règle existante.

Le PLUi traite-t-il du stationnement vélo ?

- **Réponse** : Oui, le PLUi comporte des dispositions pour favoriser l'usage du vélo en général, notamment en imposant des places de stationnement vélo dans les constructions neuves.

Comment le PLUi prévoit-il d'inciter au report modal pour diminuer l'usage de la voiture, et quelles autres mesures permettraient au territoire d'être plus exemplaires sur la question des mobilités ?

- **Réponse** : Le PCAET et le plan vélo comportent des dispositifs pour favoriser les mobilités alternatives. Par ailleurs, il existe des projets de développement des transports en commun menés notamment par la Région et le Département. Le PLUi peut accompagner ces évolutions, mais l'essentiel des orientations relatives

aux transports et mobilités relèvent d'autres documents. Par ailleurs, s'il n'est pas toujours nécessaire d'avoir une voiture pour les déplacements du quotidien à Vanves, les familles ont généralement besoin d'un véhicule, et le PLUi préfère diriger le stationnement de ces véhicules dans l'espace privé plutôt que sur l'espace public. Par ailleurs, les problématiques de congestion et de trafic automobile à Vanves proviennent essentiellement du transit qui traverse la commune, plutôt que de circulation domestique.

8.2.8.Ville-d'Avray (16/11/2023)

La règle de « fonctionnalisation » des toitures devrait aussi s'appliquer aux constructions existantes, en cas de travaux.

- **Réponse** : L'imposer n'est pas souhaitable dans la mesure où toutes les constructions avec des toitures-terrasses ne sont pas nécessairement en mesure de supporter une fonctionnalisation a posteriori (en cas de structure non adaptée par exemple). En revanche, le règlement ne prévoit pas d'interdire la fonctionnalisation des toitures-terrasses existantes.

La règle de « fonctionnalisation » des toitures risque d'être détournée pour générer des droits à construire supplémentaires.

- **Réponse** : La règle ne permet pas de construire plus. Elle impose simplement de valoriser la toiture autrement que comme un espace uniquement technique. Il faut bien distinguer la règle de fonctionnalisation de la règle permettant une constructibilité supplémentaire pour les immeubles existant en cas de rénovation énergétique et de création de logements.

Quelles sont les principales évolutions par rapport au PLU communal ?

- **Réponse** : Les principales nouveautés sont les règles et principes présentés lors de la réunion. En particulier, les règles de pleine terre qui vont changer la manière de construire les projets. Les règles morphologiques sont ajustées à la marge, mais sont globalement reprises entre le PLUi et le PLU.

Dans un quartier où il est possible aujourd'hui de construire à R+1, sera-t-il possible de construire à R+6 demain ?

- **Réponse** : Non. Des évolutions de règles pourront avoir lieu sur certains secteurs, mais pas dans ces proportions.

Sur quoi le PLUi innove-t-il vraiment, de quoi êtes-vous fier pour ce PLUi ?

- **Réponse** : Outre les éléments présentés et la réponse à la question précédente, le PLUi de GPSO apparaît innovant dans son caractère fortement concerté : constitution d'un panel d'habitants, questionnaires, balades urbaines, ateliers, réunions publiques... Ce projet a été construit autour d'une démarche itérative et participative.

Il semble qu'il y ait beaucoup d'antagonismes entre les ambitions de préservation de la nature et du cadre de vie et l'objectif de densification qui s'impose au territoire.

Réponse : L'exercice d'élaboration du PLUi consiste à trouver un équilibre entre densification/construction et préservation du cadre de vie. C'est aussi l'objectif qui est visé par les documents de rang supérieur (SCoT et SDRIF notamment). Dans cet objectif, les obligations en matière de pleine terre relèvent d'un enjeu majeur. Pour autant, face aux données démographiques et à la décohabitation, il faut continuer à produire des logements pour maintenir la population et le dynamisme des villes : les écoles, les services, les commerces tout cela dans des proportions raisonnables en prenant en considération les caractéristiques du territoire (patrimoine, espaces-verts, densité...)

Le PLUi prévoit-il des règles spécifiques pour préserver les formes urbaines actuelles et assurer des transitions harmonieuses entre les quartiers.

- **Réponse** : Les règles envisagées permettront des formes urbaines similaires à celles permises par les PLU communaux actuels. Dans certains cas ou certaines zones, des règles spécifiques sont prévues pour les terrains limitrophes d'une autre zone, afin notamment d'assurer des transitions progressives de hauteur ou de gabarit.

Des règles alternatives permettront par ailleurs aux nouvelles constructions de s'insérer harmonieusement dans le tissu existant.

Certains quartiers, notamment à Ville-d'Avray, bénéficieront d'un secteur avec un règlement particulier pour prendre davantage en compte qu'ailleurs leur spécificité.

Des règles spécifiques ou une OAP sont-elles prévues sur le centre-ville ?

- Réponse : Une OAP dédiée au réaménagement du centre-ville est prévue. Elle s'appuiera sur une étude urbaine en cours de réalisation et qui intègre une démarche de concertation.

La règle présentée semble ne pas imposer d'obligation de pleine terre aux terrains déjà fortement bâtis

- Réponse : Sauf exception, aucun projet ne pourra présenter un taux de pleine terre inférieur à 10%. À cela s'ajoute un coefficient de biotope surfacique, qui permettra d'atteindre l'équivalent de 30% de pleine terre sur tous les terrains (le coefficient peut être atteint en ayant recours à la pleine terre).

Quelle est la profondeur minimale pour qu'un espace soit considéré comme de la pleine terre

- Réponse : la notion de pleine terre s'entend « toute hauteur », c'est-à-dire jusqu'au tréfonds.

La règle actuelle d'obligation de remplacement des arbres existants en cas d'abattage sera-t-elle reconduite ?

- Réponse : Les règles sont encore en cours de rédaction, mais la généralisation de cette règle est pour le moment envisagée, oui.

Le PLUi intégrera-t-il le « barème de l'arbre » ?

- Réponse : Ce n'est pas un outil qu'il est possible de mobiliser pour l'élaboration d'un PLUi. Les arbres protégés ont été identifiés par des paysagistes et des botanistes, en lien avec l'Architecte des bâtiments de France, pour leur intérêt patrimonial. Toutefois, des réflexions sont en cours à GPSO à ce sujet avec une charte de l'arbre.

Le dossier qui sera mis à disposition lors de l'enquête publique sera-t-il une synthèse ou les documents complets du PLUi ?

- Réponse : Lors de l'enquête publique, c'est l'ensemble du dossier de PLUi, tel qu'arrêté en conseil de territoire qui sera mis à disposition.

8.3. Comptes rendus des balades urbaines (11-15 mai 2022)

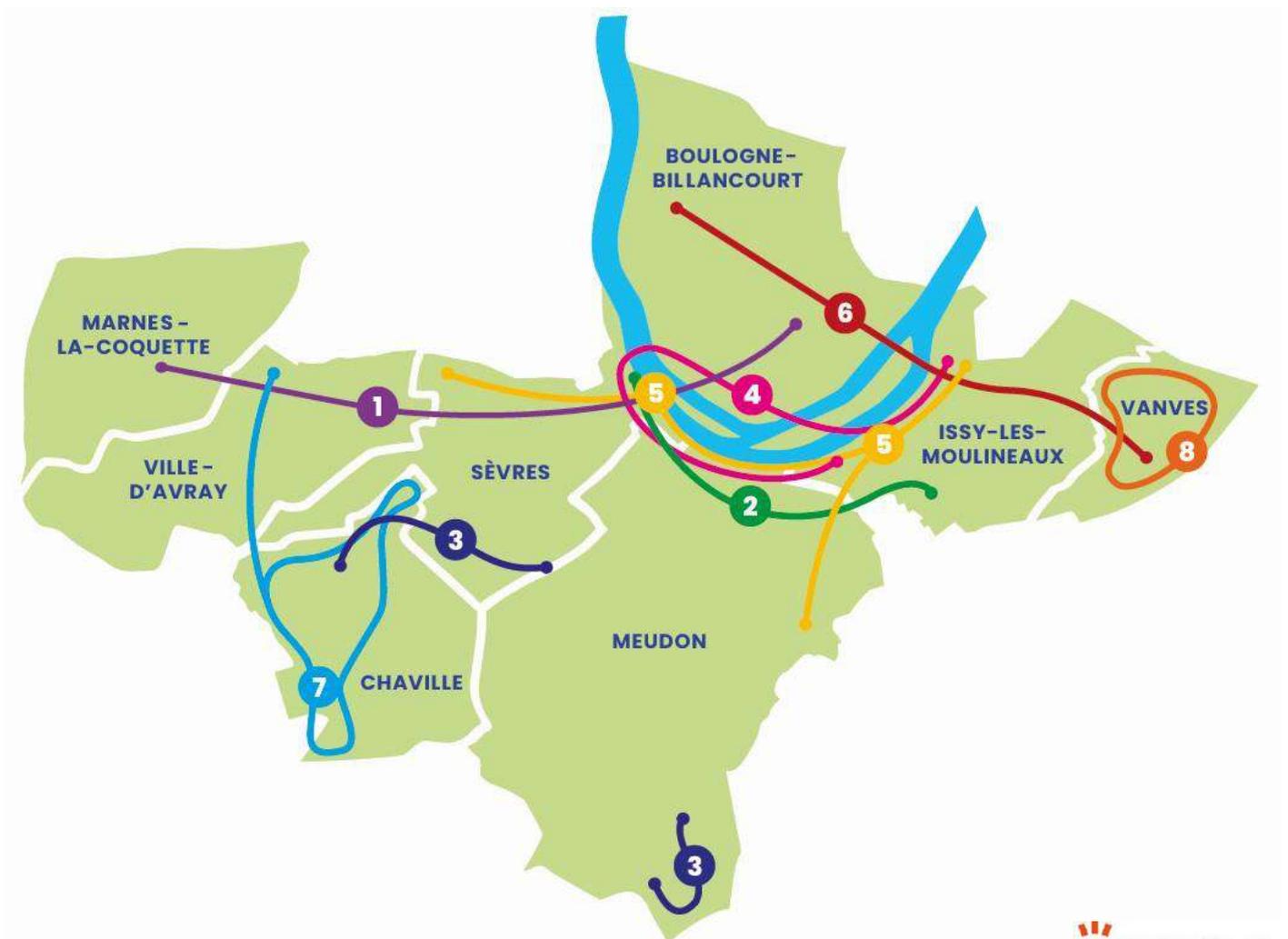
- **Formes urbaines et place de la nature en ville** (Boulogne-Billancourt, Sèvres, Ville-d'Avray et Marnes-la-Coquette)
- **Sur les chemins des coteaux** (Issy-les-Moulineaux, Meudon et Sèvres)
- **En bordure de forêt, des espaces singuliers** (Meudon, Sèvres et Chaville)
- **Les bords de Seine** (Issy-les-Moulineaux, Boulogne-Billancourt, Sèvres et Meudon)
- **Au cœur du réseau des transports franciliens** (Meudon, Issy-les-Moulineaux, Sèvres et Boulogne-Billancourt)
- **La RD 50, un axe historique structurant** (Vanves, Issy-les-Moulineaux et Boulogne-Billancourt)
- **La ville des proximités : Chaville, entre ville et forêt** (Chaville et Ville-d'Avray)
- **Vanves, la ville du ¼ d'heure** (Vanves)

COMPTES-RENDUS DES BALADES URBAINES

BALADES EN GROUPE

DU 11 AU 25 MAI 2022

INTÉGRANT LES REMARQUES FORMULÉES EN LIGNE ET/OU SUR PAPIER



Balade n°1

Formes urbaines et place de la nature en ville

Compte rendu

14 mai 2022



D

Séquence 1 à 2
sur l'Avenue
Maréchal
Leclerc
jusqu'au Pont
de Sèvres

- Consensus sur la présence marquée de la voiture et le bruit qui en découle → un axe pratique et « obligatoire » en voiture mais trop désagréable pour les piétons, malgré la présence de l'alignement de platanes hauts,
- La largeur de l'avenue, ainsi que la végétation qui l'accompagnent participent à masquer la hauteur des constructions, mais l'artère reste peu agréable à fréquenter,
- L'alignement continu des constructions (absence de reculs, décrochés...) lui donnent un effet couloir
- Penser des aménagements pour les personnes âgées et les enfants en bas-âge (bancs, jeux...),
 - **Proposition formulée d'enterrer l'avenue pour atténuer la présence de la voiture, mais les participants ont conscience des difficultés techniques et financières que ce type de projet pourrait générer. Proposition de verdir le terre plein central et de créer un réseau de squares,**

2

Séquence 2 à 4
: traversée de
la Seine

- Ouverture de l'horizon malgré la présence de tours hautes, impression de « respirer à nouveau ».
- Quelques remarques sur la Seine Musicale : très bel équipement mais accessibilité difficile à pied pour les personnes à mobilité réduite et désagréable par mauvais temps,
- Des vues sur la Seine et les grands espaces verts qui « apaisent ». On prend ici conscience de leur proximité, les infrastructures routières (y compris le pont) créent une rupture. Un manque de signalétique en ville pour indiquer la présence de la Seine et les cheminements piétons pour rejoindre les berges est également pointé du doigt. Les berges restent malgré tout agréables car on n'entend pas ou très peu les voitures,
- La traversée du pont et l'accès à la gare routière sont difficiles et peu confortables pour les piétons, notamment du fait de la forte circulation automobile peu régulée,

4

Séquence 4 à 5
: entrée de
ville de Sèvres
(Grand Rue)

- Apaisement de la circulation, entrée de ville agréable avec le Square Carrier Belleuse bien aménagé et bien entretenu : ombre, fleurs, bancs, jeux pour enfants,
- Une plus grande diversité de bâtiments est notée, le bâtiment de la Manufacture de Sèvres est particulièrement apprécié, certaines personnes regrettent qu'il ne soit pas assez connu et s'interrogent sur les aménagements en cours,

5

5

Séquence 5 à 7
: quartier des
coteaux

- Il s'agit d'un cadre de vie clairement privilégié. Plusieurs caractéristiques favorables sont relevées :
 - La végétation sur espace privé participe à la qualité du paysage perçu depuis l'espace public. Les parfums de fleurs sont aussi relevés,
 - Qualité architecturale des pavillons,
 - Faible trafic routier,
- L'accessibilité à certaines maisons uniquement via les escaliers lance un débat sur l'accessibilité et la notion de parcours résidentiel (habitat des coteaux peu accessible aux personnes âgées ou personnes à mobilité réduite, mais cela n'est pas jugé problématique dès lors qu'une offre adaptée est proposée à proximité),
- Quelques exemples de rénovation et d'extension permettent d'aborder la question de l'évolution des pavillons qui apparaît de façon positive aux yeux des participants mais qui insistent sur l'importance de préserver le patrimoine pavillonnaire,
- Les constructions individuelles d'architecture contemporaine et les immeubles d'habitat collectif peuvent parfaitement s'insérer dans ce tissu urbain, dès lors qu'ils s'inscrivent dans les gabarits du tissu d'origine : la pente doit absolument être prise en compte dans les règles de hauteurs,
 - **Proposition formulée d'aménager des espaces ou des bâtiments de transition entre les projets urbains et les secteurs plus résidentiels,**

7

Balade n°1

Formes urbaines et place de la nature en ville

Compte rendu

14 mai 2022



8

Séquence 8 à 10 : Ville-d'Avray, traversée du secteur de la Ronce

- Le secteur pavillonnaire est calme et agréable, mais un peu éloigné des transports collectifs. Cela a nécessairement un impact sur le mode de vie et l'utilisation de la voiture (qui se retrouve d'une manière ou d'une autre sur l'avenue du Général Leclerc à Boulogne-Billancourt),
- Le secteur d'habitat collectif contraste avec le secteur pavillonnaire, mais la transition n'est pas brutale. Cela s'explique par la présence d'espaces verts généreux et d'arbres de grande hauteur. La distance entre les bâtiments participe également à la qualité de cette transition et donne un fort sentiment de respiration au sein de la résidence,
- Bon équilibre entre végétation et bâtiments, à proximité du centre-ville de Ville-d'Avray,
- L'éloignement des transports en communs ferrés est relevé négativement par la plupart des participants pour l'organisation de la vie quotidienne,

10

10

Séquence 10 à l'arrivée devant la Mairie de Marnes-la-Coquette

- Les participants notent un cadre de vie privilégié. La forme urbaine semble très peu dense derrière les grilles, mais le paysage urbain est très refermé, du fait des murs et autres clôtures pleines,
- Avenue Thierry, malgré le faible trafic automobile et son caractère végétalisé, une participante ressent une odeur de pollution. L'explication est peut-être à chercher dans les grands alignements d'arbres qui peuvent empêcher l'air de circuler,
- L'isolement et l'éloignement des transports en commun est particulièrement noté et se fait d'autant plus sentir que le bus 146 ne marque pas d'arrêt à la Mairie de Marnes la Coquette ce jour-là,
- Des participants évoquent la qualité, la végétalisation et l'ouverture sur des parcs des espaces publics en arrivant devant la mairie de Marnes-la-Coquette,

A

Balade n°2

Sur les chemins des coteaux

Compte rendu

14 mai 2022



D

Quartier des Épinettes

- Descente par les escaliers mécaniques particulièrement appréciée : facilite les déplacements si l'on est chargé et pour les personnes âgées, plusieurs paliers permettant de s'arrêter, escaliers protégés du soleil et de la pluie, vue sur la nature et le paysage. Il serait intéressant de s'inspirer de ce type de solutions pour désenclaver d'autres points hauts des coteaux, par exemple le quartier autour de l'hôpital Percy ou vers le chemin de Saint-Cloud,
Points négatifs : escaliers mécaniques pas accessibles pour les PMR ou les personnes avec des poussettes (« pourquoi pas un ascenseur ou un funiculaire ? »), problèmes de maintenance et d'utilisation inappropriée (personnes qui bloquent la bonne marche des escalators),
- Le parc Henri Barbusse est particulièrement apprécié pour ses équipements sportifs (le skatepark) et parce qu'il constitue l'un des rares espaces verts à Issy-les-Moulineaux pour certains habitants de la commune présents à la balade,

1

Du Boulevard Rodin au Jardin botanique

- En quittant le parc Henri Barbusse, la présence d'immeubles hauts et continus est jugée négativement par plusieurs participants qui regrettent la disparition prévisible des dernières petites maisons le long du boulevard. Pour plusieurs participants, ce secteur est à faire évoluer avec prudence en soignant les transitions entre constructions anciennes et modernes. Le contraste entre les immeubles des Épinettes et les quartiers pavillonnaires aux alentours est considéré comme un contre-exemple, à ne pas reproduire,
- Plusieurs points de vue sont appréciés au niveau des escaliers qui rejoignent le bas du coteau : vues sur le nord d'Issy-les-Moulineaux, La Défense, le Mont Valérien,
- Ces escaliers doivent être conservés ; des participants pensent qu'ils sont classés ou mériteraient de l'être (ex. : Allée du Panorama, Chemin des Vignes). La présence de rampes au milieu des escaliers est jugée très pratique et à conserver également,

2

La colline Rodin

- Si certains participants apprécient l'ambiance du sentier des Pucelles avec les interventions artistiques sur les murs et la présence d'une végétation « plus libre », d'autres se montrent plus réticents et s'interrogent sur la sécurité de nuit de cet espace bordé de murs opaques. La signalisation du musée Rodin mériterait d'être améliorée,
- La vue sur le musée Rodin et ses jardins est particulièrement appréciée, de même que celle depuis le belvédère. Le secteur du pont de Sèvres et ses évolutions récentes ou en cours (chantier du Grand Paris Express, bâtiment de Nouvel) ont particulièrement retenu l'attention,
- La descente de la rue du Docteur Arnaudet génère quelques commentaires sur la zone Rodin restant à aménager. Une attention particulière devra être portée aux constructions afin de préserver les vues que l'on avait depuis le sentier : « il faut être prudent sur ce type de tissu sur la frange de la colline ». L'immeuble récent « avec des balcons ondulés » est jugé positivement par quelques participants (« pas dérangeant »), en termes de hauteur, de matériaux et de couleurs, bien intégré à l'environnement,
- Le dénivelé entre le haut et le bas du coteau est un enjeu pour l'aménagement,
- L'abandon des ateliers sous les arches est jugé négativement car laissé en friche,
- Mettre en valeur la fontaine de la Goulette aux Moines (square, bancs) et l'histoire de la colline (blanc de Meudon, Rodin, blanchisseries),
- Certains participants évoquent le quartier du Val et son ambiance villageoise,

Balade n°2

Sur les chemins des coteaux

Compte rendu

14 mai 2022



3

Parc des Montalets et Sentier des Blancs

- Certains participants apprécient la diversité maîtrisée et la qualité des façades des immeubles anciens de logements sociaux du quartier de la Ferme,
- Le quartier était dégradé autrefois mais est agréable maintenant qu'il a été réaménagé (rues ombragées),
- Le long de la rue des Montalets, la faible hauteur perçue des immeubles en contre-bas est particulièrement appréciée, car la vue reste dégagée (tour Eiffel) et l'implantation est jugée adaptée au relief. La vue au loin sur le grand ensemble des Epinettes lance un débat sur ces formes urbaines perçues très négativement par certains tandis qu'une participante qui y vit insiste sur la qualité des appartements,
- Le Parc et le château des Montalets sont très appréciés en raison de la présence de la végétation, du patrimoine historique et des jeux pour enfants,
- Le long du sentier des Blancs, le tissu pavillonnaire verdoyant est noté par les participants qui apprécient l'entretien et la sauvegarde du patrimoine pavillonnaire,
- À l'approche de la gare de Meudon, des participants soulignent la « bonne desserte en transports collectifs », « l'un des atouts du quartier »,

4

Chemins, sentes et venelles sur le coteau

- Les participants sont très renseignés et attachés au patrimoine historique du quartier de Bellevue.
- Beaucoup découvrent toutefois le chemin qui relie la route des Gardes et l'avenue de la Glacière et sont surpris, dans le sens positif, que de tels sentiers « en pleine nature » existent encore,
- Ils apprécient le fait que le bâtiment ancien du CNRS soit désormais visible depuis la place Aristide Briand,
- Un temps d'arrêt sur le belvédère au-dessus de la rue Basse de la Terrasse est l'occasion d'évoquer l'étendue et la densité bâtie de la métropole du Grand Paris, avec une perspective qui occulte la Seine,

5

Colline de Brimborion

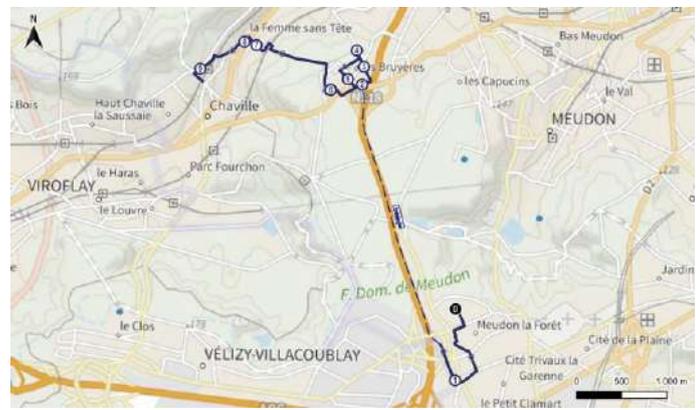
- La perspective vers les allées de l'avenue du 11 Novembre est remarquée par certains participants.
- Un participant regrette que l'Allée de la Terrasse soit maintenant fermée par des grilles car elle offre un raccourci jusqu'en bas, au niveau de la passerelle entre la berge et l'île Seguin,
- Sur l'île Seguin : « il est important de préserver les vues sur l'île Seguin et son arrière plan »,
- Sur le coteau, le règlement doit préserver l'équilibre entre la verdure et les constructions et il doit contenir les hauteurs pour préserver les vues (« ne pas trop urbaniser », « garder l'impression de verdure vu de loin »),
- Le Parc de Brimborion est une découverte pour de nombreux participants, certains apprécient particulièrement que des vestiges de l'ancien domaine aient pu être conservés,
- Comme pour les autres sentiers et cheminements dans la verdure, ce lieu manque de signalétique et d'indications sur ces accès,
- La gestion des espaces verts en semi-friche et les passerelles en bois sont notées positivement pour leur côté « dépayasant »,

Balade n°3

En bordure de forêt, des espaces singuliers

Compte rendu

21 mai 2022



D

Résidence du Parc

- Quartier globalement bien tenu et semble assez calme (y compris en termes d'ambiance sonore) – Diversité des hauteurs de bâtiments qui est intéressante car elle permet d'accepter plus facilement des bâtiments hauts de plus de 10 étages qui sont assez présents. Le bâtiment dit des « 1000 fenêtres » joue un rôle antibruit important protégeant le reste du quartier des nuisances de la N118. Les subtilités inscrites par F. Pouillon quant à la reprise de formes villageoises pour les pôles de commerces et services constituent un clin d'œil intéressant,
- La végétation est assez étoffée sur le secteur le plus au nord en lien avec la forêt. Une belle pièce d'eau est également présente. Toutefois, le comblement du bassin du square des deux bassins est regretté par les habitants du quartier. Il leur semble intéressant de faire encore plus entrer la forêt dans le quartier et renaturer certains espaces publics trop minéraux. Le manque de mobilier d'agrément, tels que des bancs, est regretté,
- Le cœur du quartier avec le Centre commercial Joli Mai est beaucoup moins enchanteur. La densité de construction y semble plus importante, avec une végétation très peu présente (« c'est un four l'été », « pas très convivial »). En revanche, des services et commerces de proximité (ex. : boulangerie, boucherie, halles) sont présents et appréciés des habitants, le tout avec une très bonne connexion à l'ensemble du quartier. On se déplace aisément à pied dans ce quartier, relativement calme,
- La voiture reste très présente sur l'espace public et est une limite à l'embellissement. Dans la journée, beaucoup de voitures ne bougent pas,

1

Ecoquartier de Trivaux

- La densité des constructions est moindre que dans la résidence du Parc. Les hauteurs sont contenues ce qui est appréciable. La réalisation de derniers niveaux en attique est intéressante car elle limite l'effet masse imposante et laisse passer la lumière. La recherche d'une architecture durable se voit sur les bâtiments en cours de construction utilisant des parois en bois,
- Les espaces publics sont généreux et ils permettent de découvrir les cœurs d'îlots avec des jardins potagers ou même des bassins (par contre, les cœurs d'îlots ont tendances à devenir privatif : accessibilité visuelle, mais pas réelle). L'eau n'est pas encore présente dans l'espace public car la mise en service des bassins du mail n'est pas faite mais ce sera intéressant et cela rafraîchira l'atmosphère. Les déplacements sont facilités pour les piétons et les vélos et ce jusqu'au tramway qui vient border le quartier. Les aménagements publics prennent le pas sur les voies circulées,
- Les nouveaux commerces présents et les espaces publics ne semblent pas encore avoir d'âme (manque de bar, restaurant...). Par contre le mobilier urbain est présent. Les équipements sportifs sur plusieurs niveaux optimisent le foncier créant à la fois un site original et de l'espace public et permettent également de concentrer différentes activités sportives en un seul point, favorisant le dialogue et la rencontre entre les différents participants,
- Des participants ont soulevé la question des nuisances (sonores) que peut générer cet équipement (habitations proches).. La proximité du tramway est un atout,
- Comme aux précédentes étapes de la balade, les secteurs traversés sont calmes malgré la densité. Les piétons peuvent se déplacer sans être gênés sur leur parcours,
- Différemment des secteurs plus anciens de Meudon-la-Forêt, l'écoquartier a été conçu pour limiter l'usage de la voiture,

2

Quartier des Bruyères

- Les abords du quartier sont bruyants du fait de la proximité de la RN118. Atténuer la vitesse permettrait certainement de limiter les nuisances sonores a proximité immédiate de la RN118, dès que l'on rentre dans les rues, le bruit s'estompe assez vite. Un projet de téléphérique reliant le Pont de Sèvres à Vélizy et desservant le quartier des Bruyères est évoqué, mais le projet n'est pas actuellement à l'ordre du jour,
- Les premières impressions ne permettent pas d'identifier un quartier au cœur de la forêt, l'impact de la RN118 étant trop fort,

Balade n°3

En bordure de forêt, des espaces singuliers

Compte rendu

21 mai 2022



- 3** **Zone d'activités des Postillons**
 - Cette zone d'activité des années 70 semble totalement atone alors que la desserte routière est plutôt d'un bon niveau. Elle joue par contre certainement un rôle de limiteur de bruit pour la résidence située derrière. A mesure que l'on avance dans la rue de la Garenne, le bruit de la route cède place à celui des oiseaux,
- 4** **Route des Postillons**
 - La forêt est très visible. Par contre, le cimetière atténue son rôle d'espace de respiration pour le quartier. De beaux arbres sont présents dans la résidence de la Garenne et cela permet de bien intégrer les constructions dans le paysage forestier. La rue de la Garenne est étroite, laissant peu de place pour les cyclistes et piétons (trottoirs très étroits),
 - **interrogation des participants** : La rue de la Garenne doit-elle rester accessible aux voitures au-delà des limites urbanisées? (plus d'accès à l'intérieur de la forêt),
- 5** **Quartier pavillonnaire**
 - Il y a peu de hauteur, peu de vis-à-vis et la nature est assez présente. C'est un quartier peu dense et cela constitue une richesse à préserver. Ce quartier pavillonnaire participe à la mosaïque des formes urbaines et il faut donc préserver ces secteurs,
 - Un résident affirme que l'on peut vivre dans ce quartier aujourd'hui même sans voiture. Toutefois, les transports en commun et les infrastructures pour piétons mériteraient d'être améliorées,
- 6** **Rue Pasteur / Rue de Gallardon**
 - Les commerces sont dispersés sur le quartier ainsi que les équipements. Il n'y a donc pas de véritable centre. Les commerces présents ne semblent pas très dynamiques et la concurrence des centres commerciaux de Vélizy est évoquée comme cause à ce phénomène. Plusieurs commerces et services dont La Poste ont d'ailleurs fermé ces dernières années,
 - On retrouve là un phénomène de dévitalisation qui est préjudiciable à la vie quotidienne, d'autant plus que le nombre d'habitants augmente. A cela s'ajoute des passages récurrents d'hélicoptères dont les nuisances se cumulent à celle de la RN118,
- 7** **Coteaux Rive Gauche**
 - La vue est dégagée. On voit clairement la forêt et la vallée avec ses quartiers pavillonnaires. Le secteur est très calme (« le bruit des trains est moins gênant que celui des voitures car plus ponctuel) et on se croirait en province. C'est une richesse à préserver. Il ne faut pas densifier ce genre d'endroit et bien encadrer les évolutions. La pente est importante mais la technologie permet maintenant de s'affranchir de cette difficulté (vélo électrique notamment),
- 8** **Avenue Salengro**
 - L'avenue Salengro, située en bas de la pente, est bruyante et les immeubles sont denses. Les immeubles récents apparaissent toutefois correctement intégrés et peuvent donner envie d'y habiter. L'espace public non encore réaménagé autour de cette voie cristallise l'essentiel des remarques et particulièrement son incohérence avec les quartiers des coteaux. L'embellissement et la pacification de cet axe important sont perçus comme des éléments très positifs pour la vie des quartiers riverains. Ensuite, il sera important d'y construire avec une bonne intégration paysagère. L'axe est perçu comme pouvant accueillir de la densité, à condition de conserver une perméabilité des vues vers les coteaux,
- 9** **Coteaux Rive Droite**
 - Ce coteau est plus épais que celui de la rive Gauche et encore moins dense. Il semble y faire bon vivre. Les pentes sont importantes et certainement dissuasives au quotidien pour le piéton. Des activités complémentaires sont présentes comme des jardins partagés ou familiaux à proximité de la voie ferrée. Le secteur de la gare est plus dense et des projets sont en cours. Il donne par ailleurs accès directement à la forêt et se connecte rapidement au centre-ville,

Balade n°4

Les bords de Seine

Compte rendu
18 mai 2022



- 1 Cours de l'ancienne boulangerie**
 - Un alignement des façades un peu « rude », « rigide », manque d'animation, de rythme,
 - Un traitement du sol monotone,
 - Une centralité confidentielle, peu visible depuis la RD,
- 2 Clos Munier**
 - Peu de commerces, ce qui limite l'animation sur cet axe,
 - Fort impact du bruit des voitures sur le boulevard.
 - Végétation pas assez présente, espace très minéral,
 - Il est proposé d'aménager un cheminement longeant la Seine. Ce serait plus agréable,
 - Constructions de bonne qualité, hauteurs à « taille humaine »,
 - Mais les alignements droits sont considérés comme monotones. Il faudrait casser cette monotonie, par exemple en aménageant des cours intérieures,
 - Le façade du gymnase est considérée comme attractive, car elle rompt cette monotonie du bâti. Le métal de la façade pose des problèmes de réverbération à certains moments de la journée,
 - Sur cet axe, les balcons n'ont pas d'intérêt. Ils sont purement esthétiques,
 - Le boulevard joue un rôle structurant pour rejoindre Paris. Il faudrait maintenir son gabarit actuel et favoriser la fluidité du trafic (avis moyennement partagé),
 - Il ne faut pas tomber dans la suppression de la voiture comme cela a été fait à Paris (avis moyennement partagé). Toutefois, la réduction de la capacité à Paris se répercute sur le territoire (saturation de la voirie),
 - La piste cyclable offre de bonnes conditions aux vélos. Elle a été aménagée d'un seul côté, ce qui prend moins de place. Certains participants proposent de rabattre cette piste cyclable le long de la Seine,
 - La mutation réalisée sur cet axe depuis de nombreuses années est une vraie réussite. Les espaces publics sont de qualité et le trafic s'est fluidifié,
- 3 Ile Saint-Germain**
 - Le parc de l'île est « remarquable ». Il présente notamment une biodiversité très riche,
 - Les opérations récentes de renouvellement urbain sur l'île sont de très bonne qualité, les porteurs de projets ont su réinterpréter et préserver les caractéristiques de l'île,
 - L'île Saint-Germain accueille des bâtiments modernes et des pavillons. Le mariage est réussi,
 - Certains pavillons ont été requalifiés récemment. Le secteur est très agréable,
 - La liaison avec le reste de la ville est lisible et facile, à travers les ponts et les passerelles,
 - L'île se caractérise par des usages très variés : promeneurs, travailleurs, clients de restaurants...
 - Quelques points négatifs : le manque de commerces, l'accessibilité difficile en voiture (un seul pont), l'absence de jalonnement piéton et le stationnement limité et souvent saturé,
 - Il est proposé de créer une passerelle entre l'île Saint-Germain et l'île Seguin,
 - Il est évoqué une signalétique manquante pour l'accès piéton au parc depuis les arrêts de bus,
- 4 Pont de Billancourt**
 - Le pont offre de très belles perspectives sur les côtes et forêts à l'Ouest et sur Paris à l'Est,
 - Les tours et barres du bout du pont ne font pas l'unanimité en termes d'architecture (trop stricte, trop dense),
- 5 Quai Georges Gorse**
 - L'immeuble des années 1970 (derrière alignement d'arbres et avec stores colorés) est jugé de bonne qualité. Il faudrait toutefois rénover les façades et les balcons,
 - Les participants ne sont pas choqués par la hauteur des bâtiments. Les espaces végétalisés devant les immeubles améliorent la perception de l'espace public. Les arbres sont très beaux,
 - En termes de circulation, cette rive de la Seine est inhospitalière pour les piétons et cycles (dangereuse et sans infrastructure dédiée). Elle est dédiée au tout voiture. Les bords de Seine sont à valoriser,
 - Pour cette raison, des habitants de Boulogne-Billancourt vont se promener sur les bords de Seine côté Issy-les-Moulineaux. Toutefois, l'autre rive de la Seine manque d'arbres. Chaque côté a ses avantages et ses inconvénients,

Balade n°4

Les bords de Seine

Compte rendu
18 mai 2022



6

Parc de Billancourt, Opération Trapèze

- La qualité architecturale et du traitement des espaces publics sur cette opération fait consensus. Elle participe à « apaiser » la densité. Les participants évoquent « la densité élégante » et « l'échelle humaine » de ce quartier,
- L'architecture de ce secteur est variée et cohérente, ce qui favorise l'attractivité de la ville (cela évite la monotonie),
- Le quartier était trop minéral auparavant. Il s'est fortement amélioré au cours des dernières années, notamment avec le parc. Le projet urbain est bien pensé,
- Ce qui rend ce quartier agréable :
 - L'animation des façades par des décrochés par rapport à l'alignement, créant des marges de recul paysagées et des vues vers les jardins des cours d'immeuble,
 - L'animation des façades par des jeux de matériaux différents,
 - L'animation des façades par des balcons et saillies,
 - L'absence d'uniformité des façades,
 - Les rez-de-chaussée actifs (commerces en RDC),
 - Le jardin qui crée un vrai espace de respiration, les arbres qui sont très beaux,
 - La largeur des trottoirs, la faible circulation automobile,
- Le parc de Billancourt une destination pour une grande partie des habitants de Boulogne-Billancourt. Il est trop fréquenté le weekend,
- Certains participants regrettent la densification de la commune avec les programmes urbains récents (trop de bâtiments de logements collectifs),

7

Ile Seguin

- Les participants trouvent unanimement que l'intérieur du bâtiment de la Seine Musicale est agréable, intéressant et attractif. La programmation musicale est de très bonne qualité. La Seine Musicale bénéficie d'une forte fréquentation. En revanche, l'aspect extérieur du bâtiment fait débat, certains le trouvent triste et massif, alors que d'autres le trouvent très beau,
- Les participants se sont interrogés sur la programmation envisagée en matière de bureaux. Quid de l'avenir d'une telle programmation à l'heure du développement du télétravail et des bureaux vacants. S'agit-il d'une tendance structurelle? Est-il nécessaire de renforcer l'offre de bureaux dans le secteur?
- Pour certains habitants, il apparaît plus logique d'implanter des bureaux le long de la départementale bruyante, et d'implanter les logements sur l'île Seguin, épargnée par les nuisances sonores,
- L'île Seguin accueillera une fréquentation vers les bureaux en journée et vers les équipements le soir, sans réelle identité propre,
- De plus, en termes paysagers, les futurs bâtiments sur la pointe de l'île viendront bloquer la vue sur la boucle de la Seine et sur la colline Rodin, pourtant magnifiques. C'est très dommage,
- La passerelle vers Boulogne-Billancourt est satisfaisante. Toutefois, certains participants ont pointé du doigt la passerelle qui relie l'île à la station de tram à Meudon, qui ne vient pas s'intégrer dans la ville, en butant contre un mur de grande hauteur. Il faudrait améliorer la continuité piétonne vers Meudon,
- Une nouvelle passerelle piétonne sera créée en lien avec le pont de Sèvres. C'est un projet très utile pour l'accès à l'île Seguin. De plus, un autre pont, accessible aux bus et aux modes actifs, sera créé à l'Est de l'île,
- L'accès en voiture à l'île Seguin sera fortement contraint, ainsi que le stationnement. C'est une bonne initiative,

Balade n°4

Les bords de Seine

Compte rendu
18 mai 2022



8

Pont de Sèvres

- Le désenclavement des immeubles du secteur du Pont de Sèvres est une réussite. Les liaisons piétonnes sont directes et confortables,
- La réhabilitation des immeubles est également jugée de bonne qualité,
- Manques de continuités piétonnes entre le pont de Sèvres et les bus desservant le Trapèze (avis non partagé),
- Gare routière et pont de Sèvres : trafic énorme, espace totalement inhospitalier pour les piétons et les vélos, absence de cheminements piétons et de pistes cyclables, déplacements à pied très difficiles,
- Cette situation dissuade l'utilisation des modes actifs, mais aussi des transports collectifs, notamment les bus,
- Le GPE desservira le Pont de Sèvres en 2025. Certains participants s'interrogent sur l'impact du GPE sur les changements de comportements et sur l'attractivité du territoire. Ils affirment que la croissance de la population et de l'emploi s'est ralentie récemment. Le PLUI devra faire un bilan des logements, de la population, de l'emploi... Il faut aussi prendre en compte l'impact du COVID dans les orientations du PLUI,
- Les espaces publics aux abords de la future gare du GPE seront réaménagés à l'horizon 2025. Des réflexions sont également en cours pour le réaménagement de la gare routière,
- GPSO rappelle que le carrefour de la Manufacture sera réaménagé prochainement. Ce projet est porté par le Département,
- Sur la gare routière, les participants proposent de créer un pôle d'échanges sur deux niveaux, pour séparer les flux et améliorer la pratique des modes actifs,
- Sur le pont de Sèvres, les participants proposent de créer une passerelle en parallèle du pont existant pour permettre aux cyclistes et aux piétons de circuler paisiblement,
- La RD 910 présente un trafic très élevé, notamment à Boulogne-Billancourt. Les participants proposent de la réaménager, en s'inspirant du projet de requalification de l'avenue Charles de Gaulle (RN 13) à Neuilly-sur-Seine,
- Les participants souhaitent le prolongement de la ligne 9 de métro vers Sèvres (en traversée de la Seine),

9

Ile de Monsieur

- Sur l'île de Monsieur « on entend à certains endroits plus les voitures que les oiseaux »,

10

Chemin de Halage

- La requalification de la RD 1 a fortement amélioré la situation des modes actifs et la qualité paysagère des bords de Seine (avant cet espace était peu attractif et impraticable). Il y a un consensus sur la qualité des aménagements des bords de Seine sur cette rive du fleuve,
- Le cheminement piéton le long de la Seine est agréable, mais il reste isolé, ce qui peut générer un sentiment d'insécurité,
- La RD + le tram créent une barrière difficilement franchissable pour connecter le chemin de halage et la promenade de la butte de Brimborion par exemple. Sa traversée demeure compliquée pour les modes actifs,
- Les nuisances sonores sont toujours perceptibles malgré les aménagements paysagers,
- Les participants regrettent fortement le mur dans l'aboutissement de la passerelle de l'île Seguin. Il faut emprunter un escalier pour accéder au tram, mais cela reste difficile avec un vélo. De plus, l'ascenseur est souvent en panne. Les participants proposent de créer une rampe d'accès à la passerelle,
- Le rythme de vie est plus paisible sur la colline de Meudon,

11

Rue Troyon

Balade n°4

Les bords de Seine

Compte rendu
18 mai 2022



12

**Meudon Campus,
Rue Hélène Loiret**

- La mutation urbaine du Bas Meudon est jugée de plutôt bonne qualité : volume, matériaux, hauteurs des constructions,
- Il est important de privilégier les bureaux le long de la RD pour isoler du bruit les constructions en second rang. Les immeubles d'habitations sur cet axe « doivent être difficile à vivre »,
- Proposition de certains habitants de créer des immeubles avec des premiers étages actifs et des derniers étages résidentiels,
- Immeuble Thalès jugé de bonne qualité,
- Les participants constatent que les immeubles anciens disparaissent. Avec l'arrivée des nouvelles opérations, ils ont peur que le secteur soit « bétonné. Ils trouvent qu'il faudrait mettre en place des mesures de conservation des immeubles les plus intéressants,
- La RD 7 est peu animée, sans commerces ou services (boulangerie à proximité, mais pas visible depuis la RD 7). La centralité se trouve au niveau de la station de tram Les Moulineaux,
- Auparavant, il y avait des boutiques et des locaux d'artisans, mais ils sont disparus. Les ouvriers de Renault fréquentaient ces lieux. A ce jour, cet axe est surtout un lieu de passage, plutôt qu'un lieu de vie locale. Il reste très « linéaire ». Ce n'est pas une destination pour les habitants (ils n'ont pas envie d'y venir),
- Une proposition consiste à aménager des placettes, avec des commerces, aux abords de la route,
- De plus, il y a peu de jonctions avec les coteaux de Meudon,

13

**Remarques
générales**

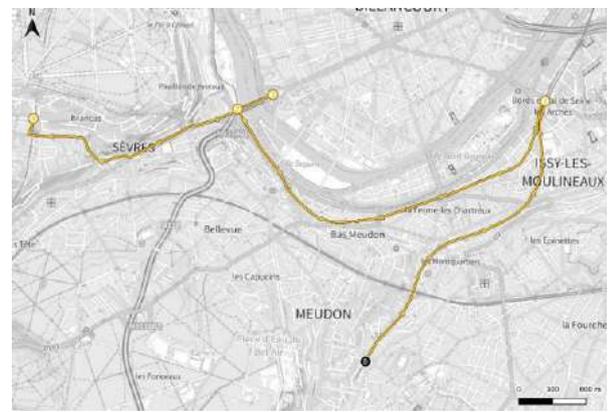
- À Boulogne-Billancourt, il manque des infrastructures en faveur des vélos le long des quais de Seine : pistes cyclables et espaces de stationnement devant les équipements structurants,
- Réintroduire le funiculaire de Meudon, pour permettre de passer des points hauts aux points bas de Meudon rapidement et facilement,
- Certaines opérations ont fait table rase trop strictement du passé, il n'y a pas de renvoi à l'histoire du site (cour de l'ancienne boulangerie, le Trapèze, l'île Seguin, les bords de seine, guinguettes et folies...),
- Manque de bancs le long de la Seine et dans certains espaces publics,

Balade n°5

Au cœur du réseau des transports franciliens

Compte rendu

18 mai 2022



D

Quartier de gare de Meudon Val Fleury

- La balade débute sur la place Henri Brousse, ancien parking récemment réaménagé en espace public piéton, à proximité de la gare du RER C Meudon Val Fleury. L'une des participantes interpelle le groupe sur les difficultés à s'orienter et à repérer les différents arrêts de bus. Il est par ailleurs noté le manque de signalétique et d'information dynamique en gare (actuellement en travaux) pour faciliter l'intermodalité avec les bus ou encore la station de Vélib. Les arrêts de bus ne sont pas visibles depuis la gare,
- Au niveau du pont au-dessus des voies ferrées, les participants apprécient l'ouverture sur le paysage lointain en direction d'Issy-les-Moulineaux. La végétation présente en bordure de voies est considérée comme très importante et la question de la végétalisation des espaces publics est abordée pour lutter contre la chaleur et générer des espaces poreux permettant de capter et de récupérer l'eau de pluie,
- La dimension patrimoniale du bâtiment de la gare marque positivement les participants qui apprécient son intégration dans le tissu Meudonnais environnant, mais une personne s'interroge sur le projet d'extension,
- La question du stationnement vélo et de l'accessibilité aux pistes cyclables est abordée avec le constat d'un espace de stationnement pour vélo réduit, peu visible et saturé présent à côté de la gare,

1

Gare d'Issy Val de Seine

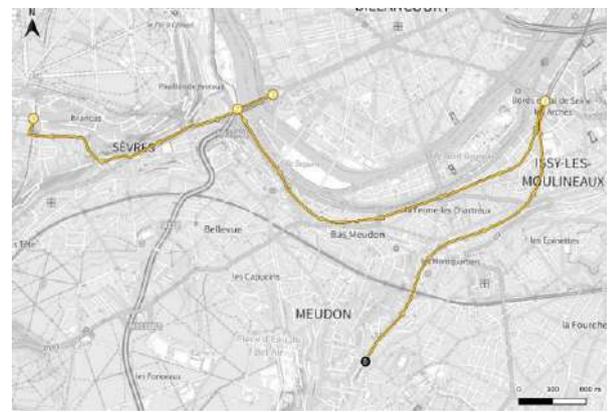
- A la descente du train sur les quais, plusieurs commentaires positifs sont émis au sujet du bâtiment Sytcom de traitement des déchets : bonne intégration urbaine, qualité de la façade, traitement des déchets en milieu clos, animation de la façade sur rue côté Seine qui lui donne une allure d'équipement public de type gymnase. L'une des participantes indique que des visites du bâtiment sont organisées, permettant de comprendre son fonctionnement, ce qui est très apprécié,
- La sortie de la gare se fait par l'accès secondaire récemment mis en service et adressé sur la rue J. Frantz.
- Une participante regrette que le mail Félix Amiot, qui permet de longer les voies jusqu'à la place Lafayette, soit exclusivement routier et peu accessible aux piétons,
- Est notée l'absence de plan ou de signalétique permettant de se repérer dans le quartier et de savoir par exemple dans quelle direction se situent les arrêts de bus, la Seine ou les secteurs commerçants,
- La dimension exclusivement tertiaire du secteur est perçue négativement par les participants qui notent « l'absence de vie », de service et d'offre de restauration en dehors des horaires de bureaux. L'animation du quartier se caractérise par des variations très fortes, selon les moments de la journée et de la semaine. Il souffre du manque d'activité en rez-de-chaussée et de mixité fonctionnelle,
- L'offre de restauration est considérée comme insuffisante ou trop éloignée les unes des autres à cause des secteurs de bureaux. Il est suggéré que l'animation des espaces publics se fasse également par l'installation de locaux dédiés aux petites activités et à l'artisanat. A l'inverse, les aménagements récents sur les berges de Seine sont particulièrement appréciés pour leur animation notamment,
- Les immeubles de bureaux sont jugés un peu trop hauts en bord de Seine. Dans les rues avoisinantes, compte tenu de la hauteur des bâtiments, on ne voit pas la gare, ses accès et les voies ferrées. Néanmoins, le rapport reste équilibré entre la hauteur du bâti et la largeur des voies,
- En remontant la rue Camille Desmoulin, l'aménagement d'une piste cyclable sur trottoir limitant l'espace dédié aux piétons lance la discussion autour des aménagements cyclables : quels parcours et quelle forme leur donner ? La présence de pistes cyclables pratiques et sécurisées est soulignée,
- Arrivée sur la place Lafayette : l'ouverture et la présence d'arbres sur l'espace public sont particulièrement appréciés, avec de nombreux aménagements dédiés au stationnement vélo (« containers Véligo », station vélib', arceaux pour vélos). Les participants notent la différence entre l'accès secondaire et l'accès principal à la gare qui s'ouvre directement sur les équipements et les stations de bus disponibles. La proximité de la Seine reste peu perceptible et non indiquée, du fait de la coupure des infrastructures, de même que l'accès au parc de l'île Saint-Germain. Quand on chemine le long de la Seine, on ne voit pas les gares,
- A l'approche de la station de tramway, les mutations du secteur sont abordées au travers des différents projets réalisés ou en cours de construction : halle alimentaire, passerelle au dessus de la RD50, immeuble Keiko,... Les hauteurs de constructions semblent démesurées pour plusieurs participants,

Balade n°5

Au cœur du réseau des transports franciliens

Compte rendu

18 mai 2022



- 3** Arrêt de tram Musée de Sèvres
- L'absence de liaison entre la station et les berges de Seine est regrettée par les participants,
 - L'absence de lien entre le Parc de St Cloud et le Parc de Brimborion, séparés par l'échangeur de la N118 est également soulevée par les participants qui souhaiteraient plus de continuité et de fluidité pour les parcours piétons entre les différents espaces verts,
 - Les transformations du secteur, en cours et à venir, sont évoqués : aménagement des espaces extérieurs de la Manufacture le long de la Grande Rue à Sèvres, requalification de l'échangeur du pont de Sèvres,
- 4** Gare routière du Pont de Sèvres et métro
- Le cheminement sur le pont de Sèvres est perçu de manière plutôt négative, même si certains participants se disent surpris de constater que les conditions de déplacements à pied n'y sont pas aussi difficiles qu'ils l'imaginaient,
 - Secteur très bruyant, trop forte présence de l'automobile. Un des participant s'interroge sur la mise en place d'un système de barge, pour permettre aux piéton / cyclistes, de traverser la Seine
 - L'accès à la gare routière est jugé plutôt facile malgré l'importance du trafic automobile,
 - Les accès au métro ne sont pas visibles,
- 5** Gare de train Sèvres – Ville d'Avray
- Le fort contraste avec les autres pôles de transports visités est particulièrement noté : quartier pavillonnaire, ambiance village, faible circulation automobile. Ce qui est corroboré par les données de fréquentation de cette gare,
- Remarques générales**
- Les participants ont été sensibles, aux différentes étapes de la balade, à l'ambiance sonore jugée gênante à Issy-Val de Seine, sur le pont de Sèvres et dans la gare routière du pont de Sèvres. Le calme et le chant des oiseaux ont été au contraire relevés positivement aux abords de la gare de Sèvres – Ville-d'Avray,
 - Le format balade est particulièrement apprécié par les participants bien que les objectifs ne soient pas toujours compris en amont (confusion avec les balades touristiques organisées par les communes),
 - Intérêt pour de nouvelles balades de ce type avec des orientations thématiques, par exemple la biodiversité,

Balade n°6

La RD 50, un axe historique structurant

Compte rendu

21 mai 2022



D

Carrefour de l'insurrection

- Un carrefour très minéral, besoin de renforcer la végétation,
- La végétation n'est présente que sur les radiales qui mènent au carrefour,
- Les circulations piétonnes sont interrompues à chaque croisement, rendant le parcours difficile et désagréable. Une faible place est accordée au vélo. Les participants ont conscience de la complexité du jeu d'acteur pour réaménager ce type d'espace public, mais regrettent que ce carrefour soit encore traité « façon XX^{ème} siècle »,
- Problème d'harmonie dans les architectures autour de la place, sans fil conducteur,
- Hauteur limite pour les nouvelles constructions devraient être R+4,
- Le passage sous la voie ferrée entre Malakoff et Vanves, est très peu aménagé. Le sous pont devrait être apaisé et mieux traité,

Entre le carrefour de l'insurrection et Corentin Celton

- La séquence entre le Carrefour de l'Insurrection et Corentin Celton est plus agréable : larges trottoirs, alignements d'arbres, végétation débordant des espaces privés apportant un sentiment de fraîcheur...
- En semaine, le trafic automobile est beaucoup plus élevé et la rue beaucoup moins agréable,
- Plusieurs éléments de patrimoine sont relevés. C'est un sujet important, mais toutes les belles maisons ne peuvent pas être préservées puisqu'il faut construire plus de logements pour accueillir les nouveaux habitants.
 - **Proposition formulée d'ouvrir le parc du lycée Michelet au public le week-end (idem pour le couvent des Bénédictine).**

1

Métro Corentin Celton

- Les espaces pour vélo ne sont pas assez généreux pour inciter à prendre le vélo. Le parcours semble pour certains participants encore trop dangereux
- La place du métro Corentin Celton est très différente du carrefour de l'insurrection:
 - Elle offre plus d'espaces aux piétons, mais demeure très minérale et bruyante,
 - La présence du métro entraîne des flux piétons,
 - Les grands espaces vides ne sont pas désagréables,
 - La présence de commerces anime les rez-de-chaussée et apportent un peu de vie sur la place (terrasse de brasserie),
 - Le front bâti homogène est agréable malgré les grandes hauteurs,

Entre Corentin Celton et la Mairie d'Issy-les-Moulineaux

- Le secteur « Cœur de Ville », qui a été livré récemment, reçoit un accueil mitigé : les participants ne connaissant pas encore le quartier le considèrent comme un bloc imperméable. « Les immeubles sont trop près les uns des autres ». La variété de matériaux contraste avec l'architecture aux tons clairs environnants,
- Les participants « préfèrent » la résidence seniors juste avant, qui est en retrait de la voirie et avec une marge de recul paysagée,
- Il faudra toutefois revenir dans plusieurs mois/années pour voir comment ce quartier fonctionnera une fois les habitants et les activités installées,

2

Mairie d'Issy-les-Moulineaux

- La place derrière la mairie fait moins minérale, elle fait plus confidentielle, du fait de sa division en 2 espaces, un ouvert et un animé par les commerces et arboré. Au final, c'est plutôt agréable de s'y arrêter. La place pourrait être pris comme modèle pour l'aménagement des espaces urbains,
- Les immeubles ne sont pas tous du même style, mais ils observent tous le même gabarit, ce qui crée une forme d'homogénéité,

Entre la mairie d'Issy et la Zac du Pont d'Issy

- Après, la mairie, le mail le long des équipements sportif offre l'exemple réussi d'une ville aménagée aussi comme un espace de promenade
- La fin de la portion entre 2 et 3 est très bruyante du fait d'une importante circulation, contrastant avec le début de la portion destinée uniquement aux modes actifs et de fait plutôt calme (mais pas assez « végétalisée »),

Balade n°6

La RD 50, un axe historique structurant

Compte rendu

21 mai 2022



3

Issy – Val de Seine / ZAC du Pont d'Issy

- L'architecture en R+8, sur le côté droit de la RD ne choque pas, elle est proportionnelle à la taille de la rue. De plus, la présence d'immeubles d'hauteur moins importante permet de limiter l'effet canyon.
- Toutefois, les immeubles en construction sont un peu « secs ». Leur accompagnement par de la végétation se fait attendre,
- La durée de vie des immeubles de bureau interroge, d'autant plus avec l'émergence du télétravail et la restructuration des entreprises. Peut-être faudrait-il s'interroger sur la possibilité de les transformer en logements,
- La traversée du Pont d'Issy-les-Moulineaux n'est pas jugée agréable pour les déplacements à pied ou à vélo,

Entre Issy et Boulogne

- L'ouverture paysagère sur la Seine est remarquable, mais le pont constitue une frontière, peu confortable à franchir pour un piéton
- La perception du front de Seine côté Boulogne divise : verrue d'architecture monumentale / front monumental qui répond à un paysage monumental,
- La transition quartier de bureau / quartier habitat/mixte se fait de façon progressive, sans rupture. Elle est aidée en cela par les grands alignement d'arbres,

4

ZAC du Point du Jour

- L'architecture des bureaux présents face à la Seine fait plutôt consensus auprès des participants. Ils créent un masque pour les immeubles d'habitation à l'arrière. Les transitions entre les différents immeubles sont plus appréciées que les opérations récentes de l'avenue du Général Leclerc vues précédemment,
- La séquence avant d'arriver sur la place est très hétérogène. Une harmonisation semble nécessaire. Sa transformation et les possibles gabarits ne font pas consensus auprès des participants. Certains souhaitent conserver les immeubles de faubourg encore présents, d'autres créer des espaces verts en lieu et place, et d'autres optimiser par la construction d'immeubles en R+4,

5

Place Marcel Sembat

- La place est comparée au carrefour de l'insurrection :
 - Le secteur est bruyant et oppressant. Malgré le fort trafic, les rues qui mènent vers la place semblent plus calmes, certainement du fait de la végétation,
 - L'animation est importante, en lien avec la présence de commerces, services et équipements diversifiés et de qualité,
 - L'architecture est jugée plus esthétique, car plus homogène,
 - Comme sur le carrefour de l'insurrection, la place des piétons et des vélos est négligée,

Entre la Place M. Sembat et le Pont de St-Cloud

- La dernière séquence est très aérée du fait d'un alignement d'arbres continu et d'un retrait quasi systématique des constructions générant des espaces piétons généreux. Certaines marges de recul sont végétalisées accentuant le côté agréable de la séquence. De plus certains bâtiments sont implantés perpendiculairement à la voie et avec d'importants décrochés générant des vues vers les cœurs d'îlot,

6

M° Pont de Saint-Cloud

Remarques générales

- Le rond point semble avoir les mêmes dimensions que le carrefour de l'insurrection. Il démontre qu'on peut allier gestion efficace du trafic automobile, forte végétalisation (arbres de hautes tiges au centre) et espaces publics agréables (végétalisés, avec des terrasses...),

- Les participants réclament plus d'espaces verts et de commerces/services. Le télétravail se généralisant, cela conduit à profiter plus de son environnement immédiat en semaine,
- La présence des alignements d'arbres sur certaines portions participant réellement à diminuer la chaleur le long du parcours,
- Manque de commerces et restaurants à Vanves, certains habitants vont sur Boulogne (avec bus 126) et Paris,
- Les participants alertent également sur le manque de places de stationnement pour les voitures sur l'espace public,
- Un participant a suggéré de prévoir des fontaines dans les nouveaux espaces publics en complément de la végétation
- Le bruit le long de la voie demeure la constante sur son tracé,
- Demande globale de faciliter et sécuriser les circulations vélos et piétonnes,

Balade n°7

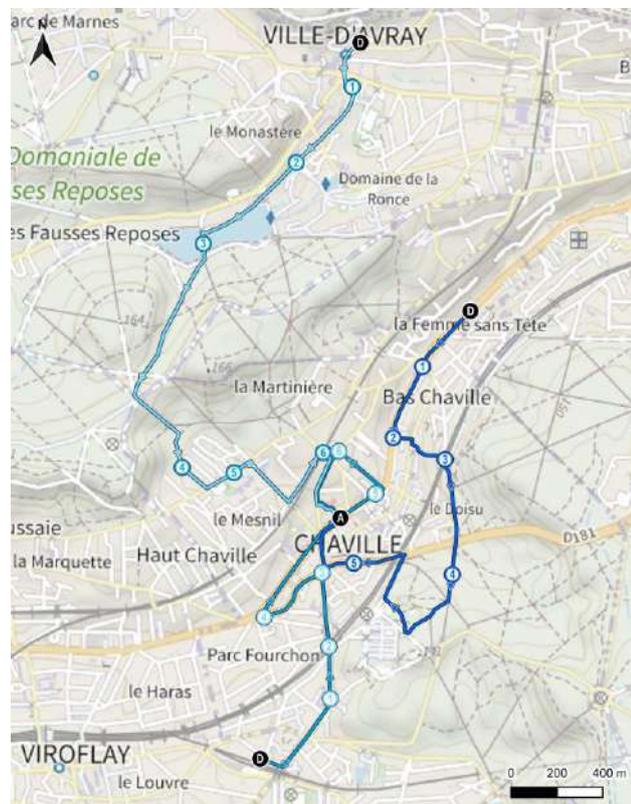
La ville des proximités Chaville

Compte rendu

11 mai 2022

Parcours 2

*Entre le centre-ville de Chaville
et l'école Ferdinand Buisson*



- 1 Croisement RD910 / rue de la Passerelle, Parvis Robert Schuman**
 - Consensus sur les gabarits des immeubles le long de la RD910 ; les hauteurs sont trop importantes ; le linéaire continu des constructions sans percées comme le lien avec les coteaux et les quartiers pavillonnaires à l'arrière, et crée un effet « couloir »,
 - Interrogation sur l'avenir des maisons en meulière et briques qui persistent notamment au nord de la RD; Protéger les bâtiments anciens et leurs jardins,
 - Les gabarits acceptables seraient ceux de l'ordre du R+3. Les opérations en R+5 avec les 2 derniers étages en attiques rendent acceptable la hauteur. Le recul de certaines constructions permettent également d'apercevoir la cime des arbres des jardins du coteau,
 - La végétalisation des pieds d'immeubles à côté de l'école Ferdinand Buisson couplée à la présence des arbres est très agréable : cela crée de l'ombre, anime le parcours. Il s'agit d'un bon exemple, d'aménagement de la bande de recul côté public. Protéger les arbres remarquables et d'alignements
 - On sent sur le cheminement que l'on n'est pas encore dans le centre-ville, ce sont des commerces répartis de manière éparse,
- 2 Passage de la voie ferrée / Quartier du Doisu, Forêt de Meudon / Parcours Sportif**
 - Une participante nous a conduit à l'allée de la forêt pour nous montrer la qualité du traitement des espaces libres. Aménagée à flanc de coteau, l'allée est composée d'un escalier planté. Il s'agit d'un espace privé mais ouvert au public en journée pour permettre de couper à travers l'îlot, afin de rejoindre le centre-ville depuis la rue du Pavé des Gardes,
 - Le cheminement de cette séquence passe à travers des tissus pavillonnaires où se mêlent architectures contemporaines et anciennes. Le mélange des deux types d'architecture est jugé réussi par l'ensemble des participants,
- 3 Rue du Pavé des Gardes**
 - Les sentes partant de la gare de Chaville Rive Droite sur la RD910 doivent être protégées. Présence d'un vaste espace libre,
 - Carrefour Pavé des Gardes et rue Anatole France : manque de cohérence entre les bâtiments, absence de végétation, espace tout voiture non sécurisé et très bruyant, le piéton y est mal à l'aise, pas de piste cyclable,
 - De manière générale absence de lieu de restauration dans le centre-ville de Chaville et de commerces de proximité : beaucoup de banques et agences immobilières,
 - La gare de Chaville Rive Gauche n'est pas une centralité pour le quartier. En revanche, elle dessert la forêt de Meudon,

Balade n°7

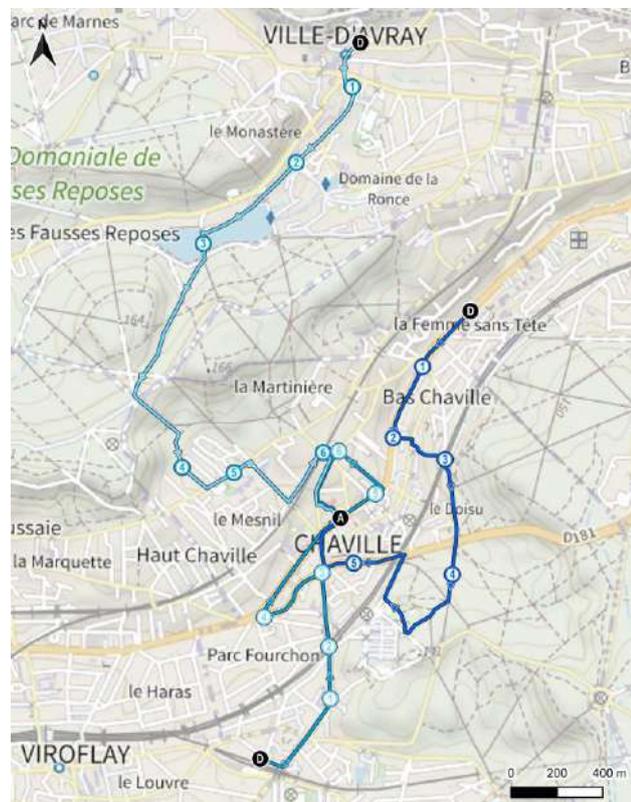
La ville des proximités Chaville

Compte rendu

11 mai 2022

Parcours 3

*Entre la mairie de Ville d'Avray
et le centre-ville de Chaville*



1 Place de l'Eglise

- Ville-d'Avray est enclavée. Le parcours de la balade ne correspond pas à un parcours quotidien des habitants. La plupart d'entre eux vont à Paris ou à Versailles... Il faut tenir compte que Ville-d'Avray reste très orientée vers Versailles. Les habitants du bout de la rue de Versailles se sentent presque plus Versaillais que Dagovéraniens,
- Ville-d'Avray représente surtout un territoire traversé par des véhicules, plutôt qu'une destination ou un lieu de vie. C'est en tout cas la perception des personnes de l'extérieur,
- La commune reste toutefois attractive, car des personnes s'y installent, notamment à proximité de la gare,
- Le secteur le plus attractif est celui aux abords de la gare. Des personnes cherchent à déménager sur ce secteur, afin de pouvoir se rabattre sur la gare à pied ou à vélo.,
- Les participants s'interrogent sur la position de la gare, à l'écart du centre-ville. Il faut tenir compte de la perception de la distance. Auparavant, les personnes du centre-ville se rendaient à la gare à pied, mais maintenant la distance est considérée comme trop importante,
- Avec le développement des vélos à assistance électrique et des trottinettes électriques, certaines personnes pourraient habiter dans la partie haute de la commune, tout en se déplaçant vers la gare par ces moyens de déplacement,
- L'offre de mobilité est correcte dans la commune, notamment grâce à la présence de la gare et d'une ligne de bus structurante (vers la gare de Sèvres-Ville-d'Avray et la station de métro de Pont de Sèvres),
- La gare de Sèvres-Ville-d'Avray dispose de stationnements cyclables, mais il ne sont pas sécurisés. Il sera important de mettre en place des emplacements de stationnement vélo sécurisé à la gare de Sèvres-Ville-d'Avray,
- La rue de Saint-Cloud (RD 985) sera requalifiée, ce qui contribuera à apaiser le trafic et à favoriser la vie locale,
- Les aménagements cyclables ne sont pas protégés. Il s'agit souvent de bandes cyclables ou de simples pictogrammes au sol. De plus, ils sont discontinus, ce qui renvoie les cyclistes sur la chaussée. Il existe des conflits d'usages, lorsque les cyclistes sont obligés de monter sur les trottoirs,
- La promotion de la mobilité active devrait être une priorité sur la commune. Cela permet de rétablir une égalité entre les usagers de l'espace public,
- Toutefois, les automobilistes ont du mal à accepter les aménagements cyclables, en partie en raison de l'héritage culturel de la voiture,

Balade n°7

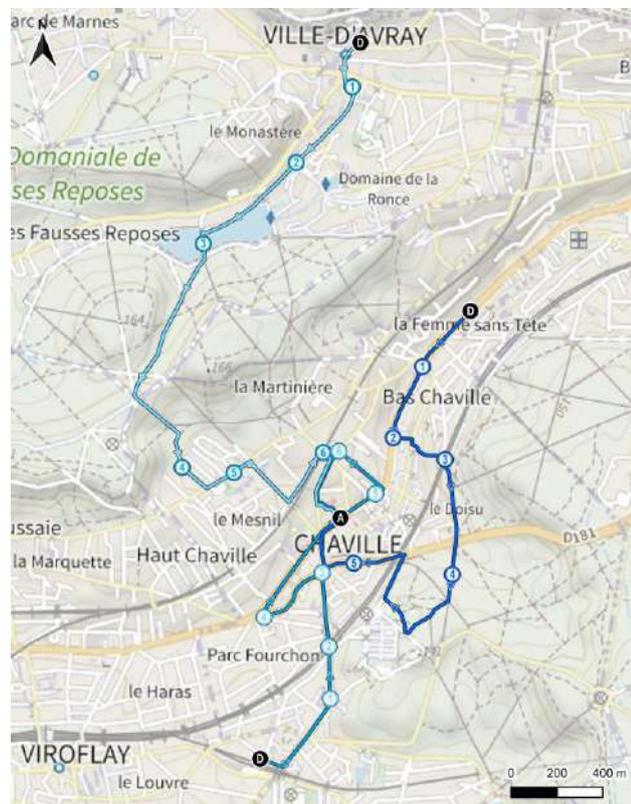
La ville des proximités Chaville

Compte rendu

11 mai 2022

Parcours 3

*Entre la mairie de Ville d'Avray
et le centre-ville de Chaville*



2

Mail Alphonse Lemerre

- Pour les déplacements entre le centre-ville et le sud de la commune, les piétons passent par le mail Bosvieux (et non par la rue de Versailles), car le mail est beaucoup plus accueillant et fonctionnel. Les traversées des rues sont sécurisées par des plateaux surélevés. Globalement, les habitants apprécient beaucoup la « coulée verte », qui se poursuit ensuite jusqu'aux étangs de Corot et à la rue de Versailles.. C'est une réussite,
- Le mail est interdit aux vélos, ce qui est favorable aux piétons. Il ne faut pas autoriser les vélos sur le mail. Il faut prioriser la sécurité des enfants. Les trottinettes classiques ne posent pas de problèmes, mais les trottinettes électriques ne doivent pas être autorisées dans le mail,
- Une résidence de logements est située à côté du mail piéton. Les habitants utilisent le mail pour se rendre au centre-ville, y compris à l'école. Les enfants qui habitent rue de Versailles passent aussi par le mail pour se rendre à l'école,
- Au-delà de la résidence (au sud de la commune), le mail constitue un itinéraire de balade, permettant l'accès aux étangs,
- La rue de Versailles (RD 985) dispose de pictogrammes vélos, mais l'aménagement n'est pas sécurisé. Les déplacements vers le centre de Ville-d'Avray, ainsi que vers Saint-Cloud, restent difficiles,
- Il est proposé de mettre en place des zones 30, permettant aux cyclistes de circuler au centre de la chaussée, afin de renforcer l'effet d'apaisement de la vitesse et d'inciter à la pratique du vélo,

3

Étangs de Corot

- A vol d'oiseau, la distance entre Ville-d'Avray et les autres communes de GPSO n'est pas importante, mais le déplacement implique parfois de prendre le train et de passer par Paris,
- Les participants considèrent que le secteur résidentiel à proximité des étangs est « enclavé ». Il est éloigné de la gare. Le secteur des Étangs mériterait une meilleure signalétique pour rejoindre Chaville par exemple,
- La ligne de bus 426 (La-Celle-Saint-Cloud – Pont de Sèvres) offre un très bon service (fréquence 15 minutes), permettant d'accéder à la gare de Sèvres - Ville-d'Avray et aux équipements de la ville de Sèvres (notamment le lycée),
- Quant à la ligne 471 (Versailles – Saint-Cloud), elle offre un service plus faible,
- Il n'existe aucun itinéraire cyclable entre Ville-d'Avray et Saint-Cloud, contrairement à Versailles, qui bénéficie d'un itinéraire cyclable sur la RD 985. Néanmoins, le centre-ville de Ville-d'Avray n'est pas desservi par cet itinéraire,
- Le jalonnement cyclable reste à améliorer. De plus, il faudrait informer les usagers sur les types de vélos qui peuvent emprunter cet itinéraire (VTT, VTC, VAE...),
- La plupart des habitants du secteur des étangs se rendent au marché de Ville-d'Avray en voiture.
- Certains jeunes du secteur des étangs vont au lycée privé de Versailles. Certains utilisent la piste cyclable de la RD 985,
- Quant aux collégiens, ils se rendent aux établissements de Chaville et Versailles. Une partie d'entre eux se rendent à l'établissement de Chaville à vélo, en traversant la forêt,

Balade n°7

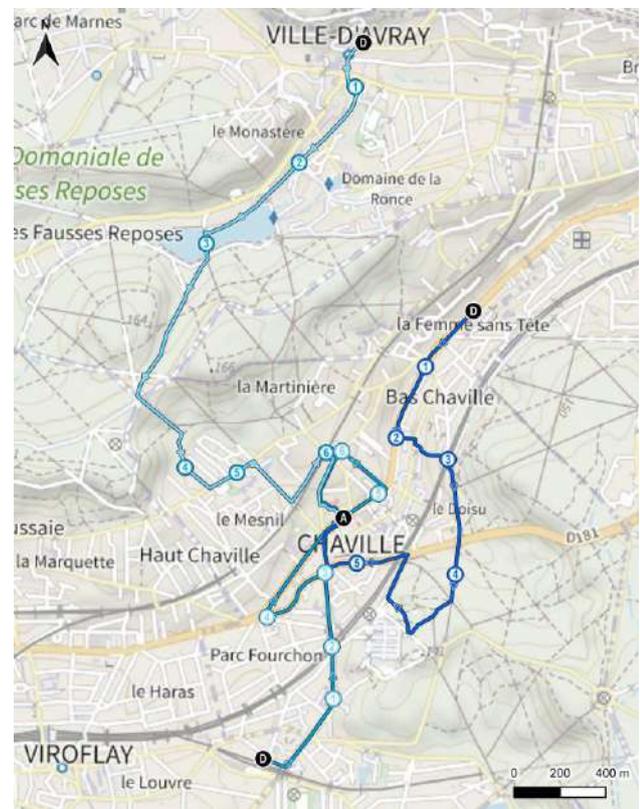
La ville des proximités Chaville

Compte rendu

11 mai 2022

Parcours 3

*Entre la mairie de Ville d'Avray
et le centre-ville de Chaville*



- 4 Rue des Prés Aubry, Collège Jean Moulin / Crèche Petits Bois
- 5

- Le déplacement entre Ville-d'Avray et Chaville semble un peu trop long pour être réalisé à pied (à travers la forêt). Les cheminements au sein de la forêt sont plutôt utilisés pour la balade,
- La Forêt des Fausses Reposes bénéficie d'une bonne accessibilité piétonne depuis les espaces urbains,
- Les limitations de vitesse (zones 30) ne sont pas toujours respectées à Ville-d'Avray. Certaines rues, pourtant fréquentées par des piétons (ex : avenue de Balzac, rue Poussin) présentent des problèmes de vitesse. Des aménagements de réduction de la vitesse pourraient y apporter une solution, telles que les écluses ou les plateaux surélevés. Lorsque GPSO est sollicité à ce sujet, il apporte surtout des réponses sur les motifs de la non-réalisation de ces solutions,
- Les habitants de Ville-d'Avray se rendent à Chaville majoritairement en train. Les habitants du secteur de la gare sont favorisés par rapport à ceux du centre-ville. Ceux-ci préfèrent souvent se rendre à Versailles,
- Les lignes de bus locales entre les villes du territoire restent à développer,
- Les participants notent que certaines villes du territoire, telles que Chaville, sont assez autonomes, tandis que d'autres, comme Ville-d'Avray, sont dépendantes des services et de commerces des autres villes,
- La présence d'une gare dans le centre de Chaville présente des avantages, en termes de desserte, mais aussi des inconvénients, notamment en termes de fréquentation et de nuisances sonores...
- Ville-d'Avray porte un projet de mise en place d'une maison de santé, qui serait très bénéfique pour les habitants (aujourd'hui l'offre de santé reste très dissipée),

Les participants ont identifié les principales destinations de Chaville fréquentées par les habitants de Ville-d'Avray :

- Etablissements scolaires privés,
- Médecins spécialistes,
- Monoprix,
- Magasins bio (Naturalia),

D'un autre côté, Ville-d'Avray dispose d'équipements qui attirent des flux des communes alentours : conservatoire, salle de spectacles Le Colombier, cinéma...

Remarques générales

- Le parcours est très contrasté entre la forêt et le centre-ville de Chaville, mais cela est intéressant car l'habitant peut se détendre, faire du sport dans la forêt... tout en arrivant rapidement près d'un transport en commun, d'un magasin...

Balade n°8

La ville des proximités

Vanves

Compte rendu

25 mai 2022

Parcours 1 Vanves Nord



- | | | | |
|-----|--|-----|--|
| 1.1 | Rue Jules Michelet depuis rue Jean Bleuzen | 1.5 | Villa du Lycée et axes bordant le Lycée Michelet |
| 1.2 | Carrefour Albert Legris | 1.6 | Rue Sadi Carnot vers la mairie |
| 1.3 | Vers angle rues Julien / du 4 Septembre via lycée Michelet | 1.7 | Carrefour de l'insurrection |
| 1.4 | Vers le Métro Corentin Celton | | |

Quartiers pavillonnaires

- Les quartiers pavillonnaires parcourus ont suscité une volonté de protection. Ce sont des lieux calmes, apaisés,
- Des activités sont présentes dans certaines rues (bureaux, cabinets d'architecte..). Les bâtiments sont bien intégrés et le type d'activités ne génère pas de nuisances sonores. La mixité fonctionnelle n'est pas gênante dans ces conditions,
- La qualité de certaines rues pavillonnaires en font des lieux de balades au quotidien pour certains participants,

Opérations récentes

- Des participants ont dénoncé une importante bétonnisation de certaines opérations récentes au détriment d'espaces végétalisés. La forme souvent massive participe à déqualifier les opérations, alors que des immeubles de petites tailles (3-4 étages), avec des espaces verts collectifs pourraient être privilégiés,
- Plusieurs secteurs ou bâtiments sont relevés comme devant être préservés : quartier Saint-Rémy, Villa Dupont...
- Le PLUi devrait permettre de refuser tout projet immobilier qui ne préserve pas les arbres en pleine terre,
- En revanche des opérations composées de décrochés sur les façades, d'animation par l'usage de différents matériaux, et de recul par rapport à la voie publique ont suscité des avis positifs :
 - Opérations autour de la place Corentin Celton : espaces publics généreux (mais manque de bancs, tables et autres aménagements de rencontres) et taille humaine des volumes, harmonie des constructions entre elles,
 - Opérations récentes face à la mairie (Av. Guy Moquet/Rue Mary Besseyre) : jeux de décrochés, animation de la façade avec des huisseries foncées,
 - Rue Michelet : les immeubles n°9 et 11 n'ont pas fait consensus, certains jugeant la couleur de la façade n°9 trop sombre, et ainsi peu en harmonie avec les immeubles en briques contigus et en face,
 - Les architectures contemporaines en tissu résidentiel ont été appréciées, mais certaines ont été jugées un peu hautes (R+3),
- L'opération récente rue Jean Bleuzen apparaît comme un exemple à ne pas suivre, notamment car elle dégrade la qualité de l'environnement architectural et paysager de l'école Gambetta,

Nature en ville

- Il manque une connexion entre les différents espaces verts de la ville et ceux environnants,
- Les alignements d'arbres le long de certains axes de Vanves, notamment RD50, participent à baisser la température/créer des îlots de fraîcheur. Ils doivent être conservés. Ils participent également à l'atténuation de la perception des hauteurs des constructions,
- Plusieurs participants ont émis le souhait de permettre de traverser le parc du lycée Michelet,
- Certains participants ont apprécié des micro poches d'espaces verts à travers la balade : espace de rencontre, de halte avec les bancs, de fraîcheur. Elles seraient à développer,
- Plus de nature permettrait également de susciter davantage d'échanges et de rencontre entre citoyens,

Balade n°8

La ville des proximités

Vanves

Compte rendu

25 mai 2022

Parcours 1 Vanves Nord



- | | | | |
|-----|--|-----|--|
| 1.1 | Rue Jules Michelet depuis rue Jean Bleuzen | 1.5 | Villa du Lycée et axes bordant le Lycée Michelet |
| 1.2 | Carrefour Albert Legris | 1.6 | Rue Sadi Carnot vers la mairie |
| 1.3 | Vers angle rues Julien / du 4 Septembre via lycée Michelet | 1.7 | Carrefour de l'insurrection |
| 1.4 | Vers le Métro Corentin Celton | | |

Mobilités :

- Des réseaux cyclables discontinus à l'échelle de la ville conduisant sur certaines portions à des problèmes de sécurité,
- Vanves est très bien desservi en transports en commun : train, bus (très efficace vers Paris), métro, tram
- Sur certains axes un sous-dimensionnement des aires de livraison conduit à des problèmes de circulation
- Le chemin de la Bertelote est un cheminement piéton agréable pour s'éloigner des axes circulés,
- Nombreuses critiques sur l'aménagement et les nuisances, de l'avenue Jean Bleuzen : attente d'aménagements favorables aux modes actifs et non plus à la voiture prioritaire (et ne plus densifier sans espaces verts / plantations d'arbres),
- Suggestion d'accéder aux espaces publics du parc des Expositions : en faire une zone de vie et non pas une frontière,
- Développer une voie vélo intercommunale sur la RD50,

Commerces-Services :

- Vanves offre de nombreux commerces et services, notamment sur de petites polarités : Carrefour Albert Legris, Carrefour de l'Insurrection, Carrefour Jean Jaurès/Sadi Carnot, Rue Jean Bleuzen,
- La quartier de l'église Saint-Rémy est particulièrement agréable, dont le charme doit être préservé,
- L'offre commerciale manque de diversité : certains participants se rendent à Malakoff, Issy ou Paris, qui offrent une plus large gamme de commerces,
- Valoriser le long mur d'enceinte du Lycée Michelet bld du Lycée (site d'exposition photos...),
- Le Sud de la commune est peu pourvu en commerce, mais la proximité de Clamart compense en partie ce déficit,

Général

- Vanves répond à la ville du quart d'heure du fait de sa taille réduite
- « Les gens du Plateau sont contents de vivre dans cette partie de la ville : ils ont tout à proximité »
- « Vanves est une ville où l'on vit (bien) mais pas une ville où l'on va »
- Repenser l'aménagement de la Place de l'Insurrection
- Mieux prendre en compte les enjeux de santé publique dans le PLUI (qualité de l'air, espaces verts...)

Balade n°8

La ville des proximités

Vanves

Compte rendu

25 mai 2022

Parcours 1 Vanves Sud



- | | | | |
|-----|--|-----|--|
| 2.1 | Impasse Juliette De Wills | 2.5 | Angle rues J-B Potin / Jules Guesdes et parc F.Pic |
| 2.2 | Secteur gare Vanves Malakoff | 2.6 | Angle rues J-B Potin/V. Jacquet |
| 2.3 | En allant vers l'angle rues Dr Georges Lafosse / de Châtillon... | 2.7 | Angle Av. Gl de Gaulle/rue d'Issy |
| 2.4 | Secteur proches de gare(s) | 2.8 | Place de la République |

Quartiers pavillonnaires

- Les secteurs pavillonnaire sont appréciés pour leur caractère calme, apaisé, vert (y compris la Villa d'Arcueil : nuisances sonores des trains jugées plus supportables que celles des voitures),
- Certains pavillons/murs/ patrimoines du 20ème siècle (Chapelle) sont à préserver, comme les ensembles homogènes et leurs abords (contre-exemple du projet d'immeubles entrée Villa J.de Wills ...). Il faut être plus ferme, car cela protège aussi des espaces verts, (Villa Dupont, angles J-B Potin / Pdt Kennedy et A.Briand / G.Clémenceau , Bld A.Fratacci face au Square F.Mitterrand, etc...),
- Mais parfois c'est plus une question de gabarit à maintenir que d'intérêt architectural,
- Des activités sont présentes de façon dispersée (bureaux, artisans, traiteur, ..), plutôt bien intégrées, a priori sans générer de nuisances. La mixité fonctionnelle est une bonne chose dans la ville, cela apporte une animation dans les quartiers,
- Les rues privés manquent de lisibilité,
- La place trop importante de la voiture sur l'espace public est relevée, avec des trottoirs parfois trop étroits,

Opérations récentes

- Les opérations neuves ne sont généralement pas perçue de façon négatives sauf quand :
 - en contact direct avec du tissu pavillonnaire,
 - le traitement des façades est pauvre,
 - Les immeubles sont implantés à l'alignement, a fortiori sur des trottoirs étroits, avec fenêtres de logements au RDC (angle rues d'Issy/ Pruvot : fenêtres au ras du trottoir !),
 - Avec des balcons surplombant le trottoir. Importance déterminante des détails d'architecture (« qui choisit ? »),
 - Attention à ne pas laisser trop de souplesse aux terrains d'angle : les promoteurs vont au maximum...
- Avis positifs quand les implantations sont en recul avec une bande végétalisée, rappels de bois, de briques (matériau en référence à l'histoire de la Ville) : préserver un paysage urbain aéré. Un bon exemple : avenue Aristide Briand. Un mauvais exemple : densification excessive rue de l'Avenir, très étroite, angle rues Docteur F.Arnaud / Hoche,
- Ces constructions permettent de répondre aux besoins de se loger. La densité est perçue comme nécessaire,

Nature en ville

- La présence de végétation, d'arbres visibles depuis la rue est déterminante pour constituer un « liant » entre des formes bâties contrastées, et masquer l'habitat collectif (ex : rues de Châtillon, Hoche, angle J-B Potin / J. Guesdes),
- Avis le plus partagé en faveur du repérage des espaces et cœurs d'ilots verts, arborés, pour préserver des ilots de fraîcheur (être très exigeant, y compris en anticipant les essences par rapport aux changements climatiques) / 1 avis contre, pour laisser les aménageurs mettre la construction « où ils veulent » en maintenant un pourcentage d'espaces verts imposé sur leur terrain...
- Parc du lycée Michelet : les équipements servent déjà aux associations sportives de la Ville, mais malheureusement pas le parc. Il pourrait être intéressant de l'ouvrir aux habitants.
- Rue A.Fratacci : protéger /développer les arbres (sur espaces privés et publics), les bancs, pour la rendre plus agréable pour les piétons.

Balade n°8

La ville des proximités

Vanves

Compte rendu

25 mai 2022

Parcours 1 Vanves Sud



- | | | | |
|-----|--|-----|--|
| 2.1 | Impasse Juliette De Wills | 2.5 | Angle rues J-B Potin / Jules Guesdes et parc F.Pic |
| 2.2 | Secteur gare Vanves Malakoff | 2.6 | Angle rues J-B Potin/V. Jacquet |
| 2.3 | En allant vers l'angle rues Dr Georges Lafosse / de Châtillon... | 2.7 | Angle Av. Gl de Gaulle/rue d'Issy |
| 2.4 | Secteur proches de gare(s) | 2.8 | Place de la République |

Mobilités

- Vanves est attractive car bien desservie en transports en commun et limitrophe de Paris.
- Les rues pavillonnaires, calmes constituent des cheminements piétons agréables pour s'éloigner des axes circulés. Elles sont agréables car elles offrent la possibilité pour les piétons de marcher sur la route. Les trottoirs sont toutefois trop souvent encombrés par les voitures
- Importance des passerelles au-dessus des voies SNCF (mais manquent des ascenseurs). Il est proposer de créer un lien avec Châtillon pour affaiblir l'effet de coupure de la voie ferrée
- Rue R.Marcheron : manque de confort et de sécurité pour les piétons (trottoirs très étroits) et vélos (trafic routier).

Commerces- Services :

- Vanves offre les commerces du quotidien. Surtout avec le développement des circuits courts : marchés.
- Pour le reste : Issy-les Mlx, Paris 14ème (Montparnasse, Boulogne (Les Passages).
- Il faut protéger / développer le commerce.
- Et développer l'offre médicale (médecins, maison de santé) au regard de l'évolution démographique de la ville.
- Cela fonctionne car les quelques centralités commerciale semblent plutôt bien réparties géographiquement sur un territoire peu étendu. Importance de maintenir une offre commerciale diverses et attractive dans ces centralités (place de l'église)

Général :

- Vanves répond à la ville du quart d'heure du fait de sa taille réduite (« on n'est jamais loin. ».)
- Vanves est une ville agréable, tranquille. On ne vient pas à Vanves « si on n'y habite pas ou n'y travaille pas»
- Confusions sur les limites communales (surprise d'apprendre que le Rosier Rouge n'est pas sur Vanves).
- Mieux traiter l'entrée de Ville sud rue Larmeroux / avenue de la Paix.
- Protéger le centre ancien de Vanves. Place de la République, trop minérale même si c'est mieux qu'avant. Supprimer le stationnement pour développer les terrasses et espaces pour piétons, : rare lieu de la ville « où il fait bon de se retrouver »

8.4. Comptes rendus des Comités Consultatifs Territoriaux

- Comité Consultatif Territorial du 26 septembre 2022
- Comité Consultatif Territorial du 15 février 2023
- Comité Consultatif Territorial du 24 mai 2023
- Comité Consultatif Territorial du 27 septembre 2023

Compte-rendu de la deuxième réunion du Comité Consultatif Territorial

26 septembre 2022

Introduction

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est à l'interface entre le diagnostic, qui a permis d'identifier les principaux enjeux pour le territoire, et le règlement. Il fixe les orientations principales : le **projet de territoire pour les 10 à 15 prochaines années**.

Les ambitions du PADD sont issues des éléments de diagnostic et des différents temps de concertation avec les élus, les associations agréées, les personnes publiques associées et les citoyens. L'ensemble de ces éléments a permis de dégager une structuration du PADD et des orientations cadres, dont le contenu et les objectifs demandent à être affinés et complétés.

Il est donc proposé au Comité Consultatif Territorial de porter un regard sur les orientations cadres et de définir des objectifs pouvant s'y rattacher.

Les différents acteurs du CCT ont été répartis sur **quatre ateliers thématiques** :

- Le territoire nature et écologique ;
- Le territoire des proximités ;
- Le territoire pluriel ;
- Le territoire créatif et innovant.

Points saillants des ateliers

Atelier « Le territoire nature et écologique »

Orientation-cadre 1 :

Identifier le grand paysage
comme support de la
transition écologique

Objectifs définis en atelier :

- 1er objectif : Limiter l'atteinte au grand paysage en préservant les forêts, les coteaux, la Seine.
- 2ème objectif : Sensibiliser à l'écologie.
- 3ème objectif : Intégrer la question écologique sur le territoire de GPSO à l'échelle de la Métropole.
- 4ème objectif : Mettre en valeur la trame verte et bleue.
- 5ème objectif : Limiter l'artificialisation des terres et la compenser le cas échéant.

Orientation-cadre 2 :

Développer une stratégie
performante de transition
énergétique et
environnementale

Objectifs définis en atelier :

- 6ème objectif : Valoriser les mobilités actives en renforçant, notamment la fonctionnalité des pistes cyclables.
- 7ème objectif : Imposer des espaces verts dans les nouveaux projets d'aménagement.
- 8ème objectif : Protéger les espaces verts dans les projets.
- 9ème objectif : Favoriser l'usage de matériaux biosourcés et bas carbone.
- 10ème objectif : Limiter la pollution lumineuse.

Orientation-cadre 3 :

Renforcer la résilience du
territoire

Objectifs définis en atelier :

- 11ème objectif : Préserver la biodiversité.
- 12ème objectif : Assurer les continuités écologiques des trames vertes.
- 13ème objectif : Encourager la plantation de plantes peu consommatrices d'eau.
- 14ème objectif : Désimperméabiliser les coteaux.
- 15ème objectif : Gérer les ruissellements des eaux pluviales.

Atelier « Le territoire des proximités »

Orientation-cadre 1 :

Accompagner l'organisation
des mobilités sur le territoire

Objectifs définis en atelier :

- 1er objectif : Densifier le réseau de transports en commun et en mobilités actives et favoriser la traversée de la Seine via des passerelles.
- 2ème objectif : Favoriser la circulation en mobilités actives le long de la Seine.
- 3ème objectif : Développer des pistes cyclables sécurisées et en dur.
- 4ème objectif : Développer l'autopartage sur l'ensemble du territoire.
- 5ème objectif : Favoriser la multimodalité autour des gares et haltes en transports en commun.
- 6ème objectif : Diminuer la place de la voiture en surface et chercher une offre de stationnement en sous-sol.

Orientation-cadre 2 :

Structurer un réseau de
centralités équilibré, animé et
fédérateur

Objectifs définis en atelier :

- 7ème objectif : Développer des zones de rencontres apaisées dans les centres villes.
- 8ème objectif : Renforcer les commerces et les services, dont ceux de santé, de proximité selon les besoins et les communes.
- 9ème objectif : Préserver et systématiser les rez-de-chaussée commerciaux.
- 10ème objectif : Permettre l'aménagement de terrasses, notamment en bord de Seine.
- 11ème objectif : Conforter la présence de l'eau, au travers de fontaines par exemple.

Orientation-cadre 3 :

Poursuivre une évolution
raisonnée de la population en
cohérence avec la capacité
d'accueil du territoire

Objectifs définis en atelier :

- 12ème objectif : Favoriser le développement des logements pour les familles.
- 13ème objectif : Favoriser la réhabilitation, la transformation, le réaménagement des friches pour préserver la pleine-terre.
- 14ème objectif : Encourager la qualité des constructions dans une logique d'esthétisme et d'adaptation aux conséquences du réchauffement climatique et de la crise énergétique.
- 15ème objectif : Développer la végétalisation.

Atelier « le territoire pluriel »

Orientation-cadre 1 :

Affirmer les singularités des villes tout en amplifiant les synergies

Objectifs définis en atelier :

- 1er objectif : Garder des densités différentes permettant de distinguer des communes « natures » et des communes « polarités » et d'avoir accès à un cadre de vie complémentaire.
- 2ème objectif : Mettre en valeur le patrimoine et le rendre accessible, notamment par la mise en place d'un transport en commun « sub-GPSO » faisant le lien entre les grandes places.
- 3ème objectif : Favoriser la mise en commun des équipements et leur mutualisation entre communes pour avoir une diversité dans l'offre.
- 4ème objectif : Créer des lieux de vie intercommunaux, notamment pour le tissu associatif de manière à faire émerger des synergies.

Orientation-cadre 2 :

Préserver et valoriser les patrimoines urbains, architecturaux et paysagers

Objectifs définis en atelier :

- 5ème objectif : Protéger le patrimoine naturel en cherchant l'adaptation des essences au changement climatique.
- 6ème objectif : Mettre en valeur et protéger le petit patrimoine qui est un marqueur des identités du territoire.
- 7ème objectif : Limiter les nouvelles constructions d'immeubles de grande hauteur.
- 8ème objectif : Porter une attention particulière aux paysages et aux points de vue, notamment depuis et vers les coteaux.
- 9ème objectif : Permettre la végétalisation des toits dans un souci de lutte contre le réchauffement climatique et de lutte contre la déperdition énergétique des bâtiments.
- 10ème objectif : Réduire l'artificialisation des sols.
- 11ème objectif : Penser la construction de logements en adéquation avec les infrastructures de transports.

Orientation-cadre 3 :

Consolider les liens et limiter les ruptures au sein de GPSO et avec les territoires voisins

Objectifs définis en atelier :

- 12ème objectif : Généraliser les mobilités actives et partagées.
- 13ème objectif : Marquer les particularités patrimoniales qui composent GPSO dans les entrées de villes, notamment au travers d'une signalétique lisible.
- 14ème objectif : Faciliter le passage des coupures naturelles ou liées à l'aménagement en édifiant des traversées pour les mobilités actives, voire les transports.
- 15ème objectif : Utiliser la Seine pour tisser du lien avec les espaces inter-GPSO et avec les territoires voisins.
- 16ème objectif : Travailler avec les communes limitrophes à GPSO pour améliorer la fonctionnalité et l'usage des continuités inter-villes.

Atelier « le territoire créatif et innovant »

Orientation-cadre 1 :

Affirmer le dynamisme
économique du territoire

Objectifs définis en atelier :

- 1er objectif : Faire de la filière « énergie » une filière structurante pour les années à venir en proposant des sites d'accueil pour des énergéticiens, des artisans, des industriels.
- 2ème objectif : Assurer un immobilier commercial accessible sur l'ensemble des communes du territoire, facilitant l'accueil de petits commerces en parallèle des grandes entreprises
- 3ème objectif : Favoriser la « commercialité » des linéaires commerciaux par un aménagement qualitatif de l'espace public (espaces praticables en mobilités actives, espaces végétalisés, espaces de rencontre, ...).
- 4ème objectif : Faciliter le développement de concept stores éphémères en cherchant à en faire des lieux de convivialité.
- 5ème objectif : Recenser les espaces potentiels d'accueil d'activités à l'instar de la zone d'activités des Postillons à proximité du quartier des Bruyères.

Orientation-cadre 2 :

Soutenir les initiatives
économiques et sociales et
favoriser l'émergence des
talents

Objectifs définis en atelier :

- 6ème objectif : Accueillir des centres de formation et de recherche & développement sur les thèmes du développement des énergies renouvelables et de la construction « verte ».
- 7ème objectif : Accompagner le développement des activités de l'économie circulaire et de l'économie sociale et solidaire.
- 8ème objectif : Développer des compétences dans les villes sur la rénovation des bâtiments.

Orientation-cadre 3 :

Perpétuer la tradition
d'innovation du territoire de
GPSO

Objectifs définis en atelier :

- 9ème objectif : Développer des lieux propices à l'innovation comme des 1/3 lieux, FabLab, ...
- 10ème objectif : Répondre aux enjeux de la ville créative et numérique en cherchant à développer les smart grids sur l'ensemble des communes du territoire.
- 11ème objectif : Engager le territoire sur le thème de la production et du stockage de l'hydrogène.

Conclusion / Points de convergence

Dans l'ensemble, les 4 ateliers mettent en avant la qualité du cadre de vie et sa pérennisation au regard des changements à l'œuvre : changement climatique, crise énergétique ; mais aussi d'une crainte de voir les morphologies urbaines se modifier sous le coup d'une densification trop forte qui viendrait altérer les paysages ainsi que le patrimoine naturel et bâti.

Il est demandé au PADD de porter des orientations volontaristes qui garantiraient un équilibre, une relation écosystémique entre la nature, les paysages et la ville. Les mobilités, notamment actives, les constructions, les activités économiques, les nouvelles technologies, l'appareil de formation, etc., sont appelés à être mobilisés pour atteindre cet objectif de territoire qualitatif dans lequel il fait bon vivre.

Le développement se veut par conséquent sobre, raisonné, en accord avec le maintien de la qualité du cadre de vie, ce qui s'avère être partagé par toutes les générations présentes dans ce deuxième Comité Consultatif Territorial.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Compte-rendu des ateliers du Comité Consultatif Territorial n°3

15 février 2023

PLUi



GRAND PARIS
**SEINE
OUEST**
BOULOGNE-BILLANCOURT
CHAVILLE
ISSY-LES-MOULINEAUX
MARNES-LA-COQUETTE
MEUDON
SÈVRES
VANVES
VILLE-D'AVRAY



Ordre du jour – durée atelier : 3h

- **Rappel des objectifs du CCT et modalités techniques**
- **Calendrier du PLUi et objectifs du CCT n°3**
- **Organisation des ateliers et orientations du PADD**
- **Les OAPs : des outils en faveur de l'urbanisme de projet**
- **Travail en ateliers**
- **Restitution du travail en ateliers**

- **23 participants**
- **Profils variés n'ayant pas nécessairement participé aux précédents ateliers**
- **Questionnements en début de séance sur le processus d'élaboration du PLUi et sur la retranscription des OAP existantes dans le futur cahier d'OAP**

Supports d'animation



Table Mobilité interface espaces publics

- **3 cas de figures illustrés** sous forme de schémas vierges à annoter – format A1
- **1 cahier de photos** / images de référence – format A4
- **1 banque de symboles** découpés et plastifiés à positionner sur les schémas
- **1 support de titre et de légende** – format A3
- **1 exemplaire du PADD** version web – format A4



Table continuités écologiques

- **2 cartes du territoire** illustrant ses grandes caractéristiques écologiques – format A0 et A1
- **4 cas de figures illustrés** sous forme de schémas vierges à annoter – format A1,
- **1 planche de support pédagogique** – format A3
- **1 cahier de photos** / images de référence – format A4
- **1 banque de symboles** découpés et plastifiés à positionner sur les schémas
- **1 support de titre et de légende** – format A3
- **1 exemplaire du PADD** version web – format A4



Table Berges de Seine

- **1 photo aérienne 3D de la vallée de la Seine** à annoter – format A0
- **1 planche de repérage photo** – format A3
- **1 cahier de photos in situ numérotées** – format A4
- **1 banque de symboles** découpés et plastifiés à positionner sur les schémas
- **1 support de titre et de légende** – format A3
- **1 exemplaire du PADD** version web – format A4/A3 (x2 impressions)



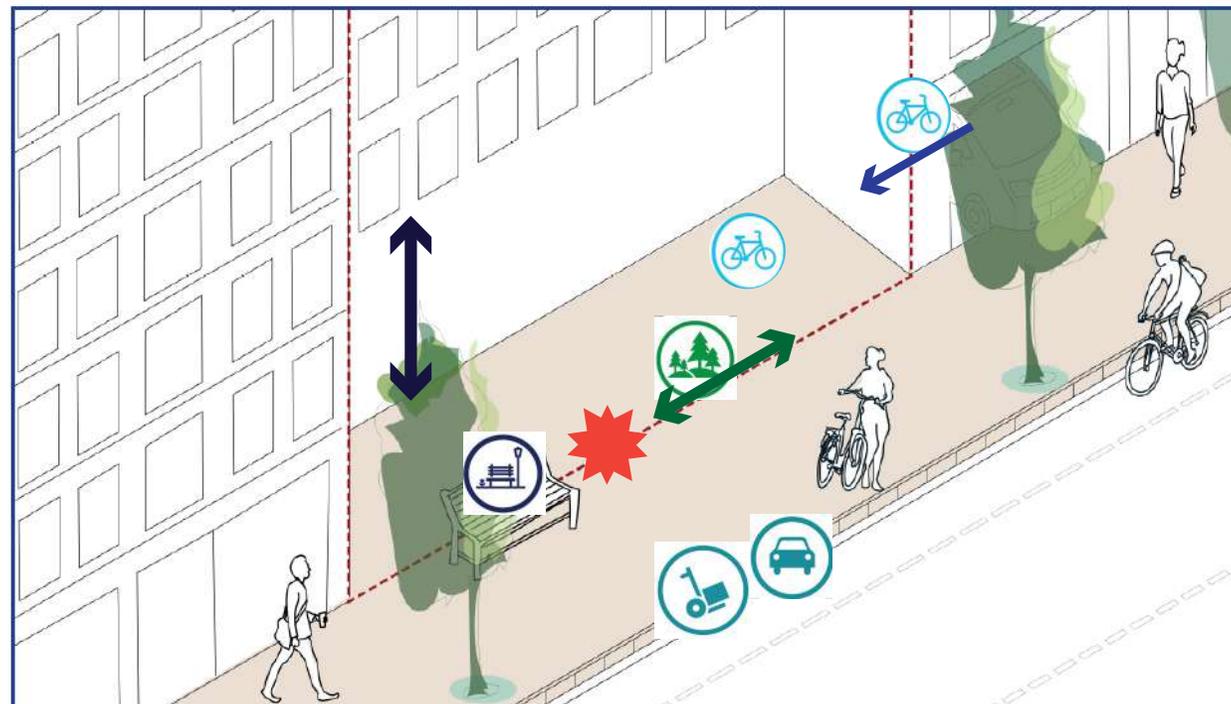
Synthèse table 1 : Mobilité et espaces publics

Points saillants des échanges entre participants :

- Pour des espaces publics agréables : grande attention et bonne connaissance des participants des enjeux et difficultés de gestion des interfaces entre espace public et espaces privés.
- L'animation du rez-de-chaussée a d'abord été abordée sous l'angle de la programmation commerciale : prévoir des rez-de-chaussée en double hauteur pour favoriser l'installation de commerces attractifs.
- Mobiliser les espaces privés pour revégétaliser la ville : la question de la végétalisation a été importante, même si les contraintes liées à la pleine terre ou à la bonne gestion de ces espaces a pu faire débat.
- Mobilités douces : ont été proposés un stationnement interne pour les habitants et un stationnement externe accessible aux visiteurs. Discussions également autour de la distinction des accès piétons, vélos et voitures en pied d'immeuble.
- Stationnement voiture : débat sur son positionnement et la place à lui accorder (pas de consensus).
- Nudging : prévoir une signalétique symbolique pour sensibiliser les usagers au partage et à la gestion des interfaces.

Cas de figure 1

Construction d'un nouvel immeuble d'habitation avec un recul générant de l'espace libre en interface avec l'espace public.



Légende :

↑↓ Surélévation pour commerces en RDC (double hauteur) mais pas de norme définie

🚲 Stationnements vélos (type arceaux ou autre)

🌳 Espace végétal minimal d'un seul tenant (favoriser la pleine terre, éviter les jardinières. Trouver un quota favorable à la biodiversité)

🚲 Stationnement vélo dans l'immeuble

🚲 Mobilier de « pause » qui ne soit pas aussi grand qu'un banc mais plutôt de type assise individuelle.

🚚 Espace livraison déporté sur l'espace public

🚗 Arrêt minute associé à l'espace de livraison

🌟 Nudging : message pédagogique visant à modifier un comportement (exemple « ici commence l'océan » devant une bouche d'égout).



Synthèse table 1 : Mobilité et espaces publics

Points saillants des échanges entre participants :

- Volonté affirmée de rendre la parcelle traversante uniquement pour les modes actifs, les voitures contournent et accèdent à l'îlot uniquement par les périphéries.
- L'intégration de places de parking visiteurs en sous-sol a également été débattue de façon à minimiser le nombre de places en surface.
- Prise en compte des nuisances liées aux flux routiers pour concevoir et positionner les espaces publics (dans ce cas précis, de préférence en cœur d'îlot).
- Ont été abordées l'accessibilité à la parcelle et la diversité des usages à prévoir pour les espaces publics ou ouverts au public (sport, convivialité, repos, jardinage, loisirs, animaux domestiques...).
- Il a été proposé de déporter les aires de livraisons et déposes minutes sur l'extérieur de la parcelle.
- Des équipements en faveur des mobilités durables (bornes électriques) ont également été suggérés.

Cas de figure 2

Construction de nouveaux immeubles et maisons au sein d'un quartier mixte, en mutation.



Légende :

- Conserver tous les arbres existants et prévoir de compenser sur la parcelle si abattage vraiment nécessaire
- Traversée douce ouverte au public
- Aire de sport et de convivialité éloignée de la route (donc en cœur d'îlot)

- Des espaces publics accessibles à tous : prévoir une largeur minimale pour permettre les croisements et des espaces « à niveau » avec la chaussée
- Parcelle non-traversante pour les véhicules motorisés qui accèdent aux parkings par les voies existantes
- Prévoir des bornes de recharge électrique (voitures / vélos)
- Prévoir des places de parking visiteur / dépose-minute / livraison

- Parking vélo
- Caniparc
- Jardin urbain avec espace de compost
- Prévoir une « trame grise » pour lutter contre la pollution lumineuse tout en garantissant un éclairage minimal



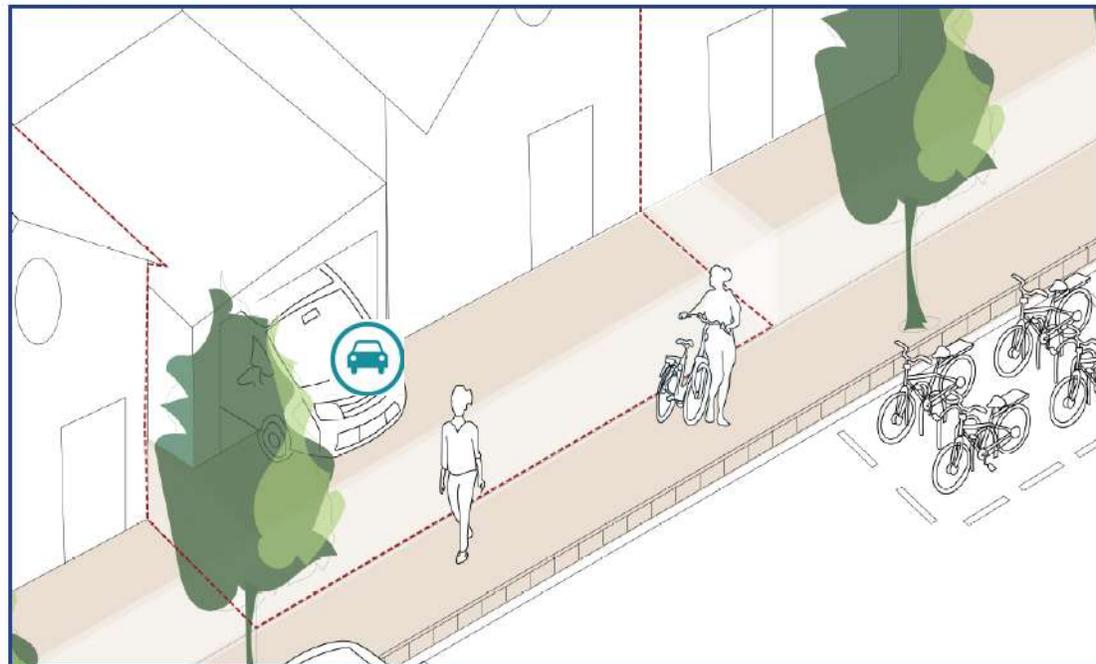
Synthèse table 1 : Mobilité et espaces publics

Points saillants des échanges :

- Adoucir la fermeture de l'espace privé pour mieux dialoguer avec l'espace public : végétaliser les clôtures, favoriser une cohérence d'ensemble, prévoir une charte paysagère, etc.
- Limiter la présence de la voiture sur l'espace public en prévoyant un parking sur l'espace privé

Cas de figure 3

Construction d'une nouvelle maison de type pavillon, avec un espace libre en front de parcelle.



ÇODRA

Légende :



Stationnement sur la parcelle privée pour limiter le nombre de places de parking sur l'espace public.



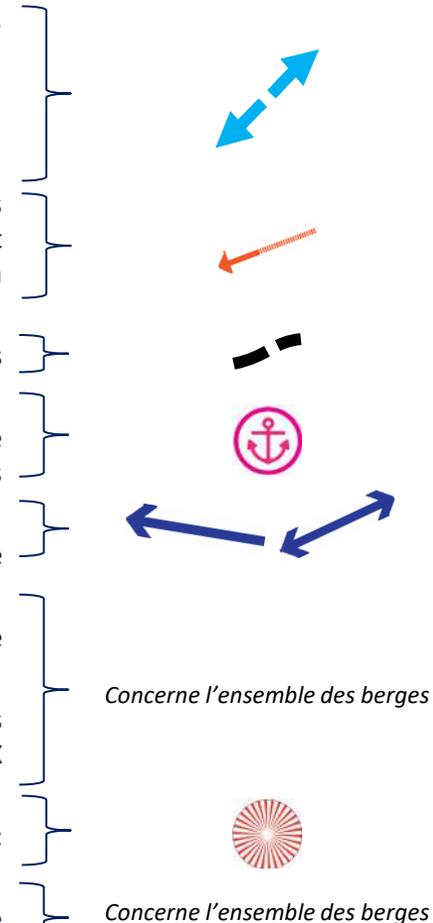
Synthèse table 2 : Berges de Seine

Synthèse des points saillants des échanges

- La rive gauche, côté Issy-les-Moulineaux/Sèvres/Meudon est plutôt qualitative et appréciée : les attentes se portent plutôt sur la rive droite, côté Boulogne-Billancourt.
- Le réaménagement des berges côté Boulogne-Billancourt doit permettre la réappropriation du fleuve, par un traitement linéaire du Pont d'Issy-les-M. jusqu'à la passerelle de l'Avre poursuivant 3 objectifs :
 - Améliorer la qualité du paysager,
 - Renforcer la présence de la biodiversité,
 - Faciliter les mobilités douces / apaiser la circulation automobile (sans la supprimer),
- Se réapproprier la Seine ne sera possible que si ses berges sont agréables à fréquenter et si l'accès depuis la ville y est facilité et sécurisé pour les piétons/vélos (traversée de la RD1). C'est seulement après qu'il pourrait être envisagé d'y développer de nouveaux usages, dont la localisation est difficile à identifier aujourd'hui (guinguette, pêche, baignade).
- l'Île-Seguin et ses berges constituent un contre-exemple pour les participants, bien que les berges minéralisées de l'île permettent de répondre à un impératif sécuritaire lié au risque d'inondation.
- Le développement de la logistique doit être accompagné, plutôt dans une logique de flux de marchandises et de point de départ du « dernier kilomètre » que dans une logique de flux de voyageurs régulier (tourisme envisageable).
- Si un franchissement doux doit se faire entre la rive droite et l'Île de Monsieur, il serait intéressant de permettre son prolongement vers le parc de Saint-Cloud.
- Idéalement, il faudrait pouvoir encadrer la hauteur des péniches, a minima garantir que les berges ne soient pas appropriées/privatisées par les habitants des péniches.
- Dès que possible : désimperméabiliser les sols (ne pas prévoir de stationnement, prévoir des cheminements en matériaux perméables, ne pas autoriser de construction avec fondation à moins de X m des berges...)
- Un effort à faire concernant le traitement des entrées de ville de part et d'autre du pont de Sèvres : moins dans le traitement architectural des constructions que dans le traitement des espaces publics.
- Pas de consensus concernant la forme urbaine/architecturale à prévoir en front de Seine, mais volonté commune des ouvertures visuelles/espaces de respirations vers la ville et les coteaux dans tous les projets

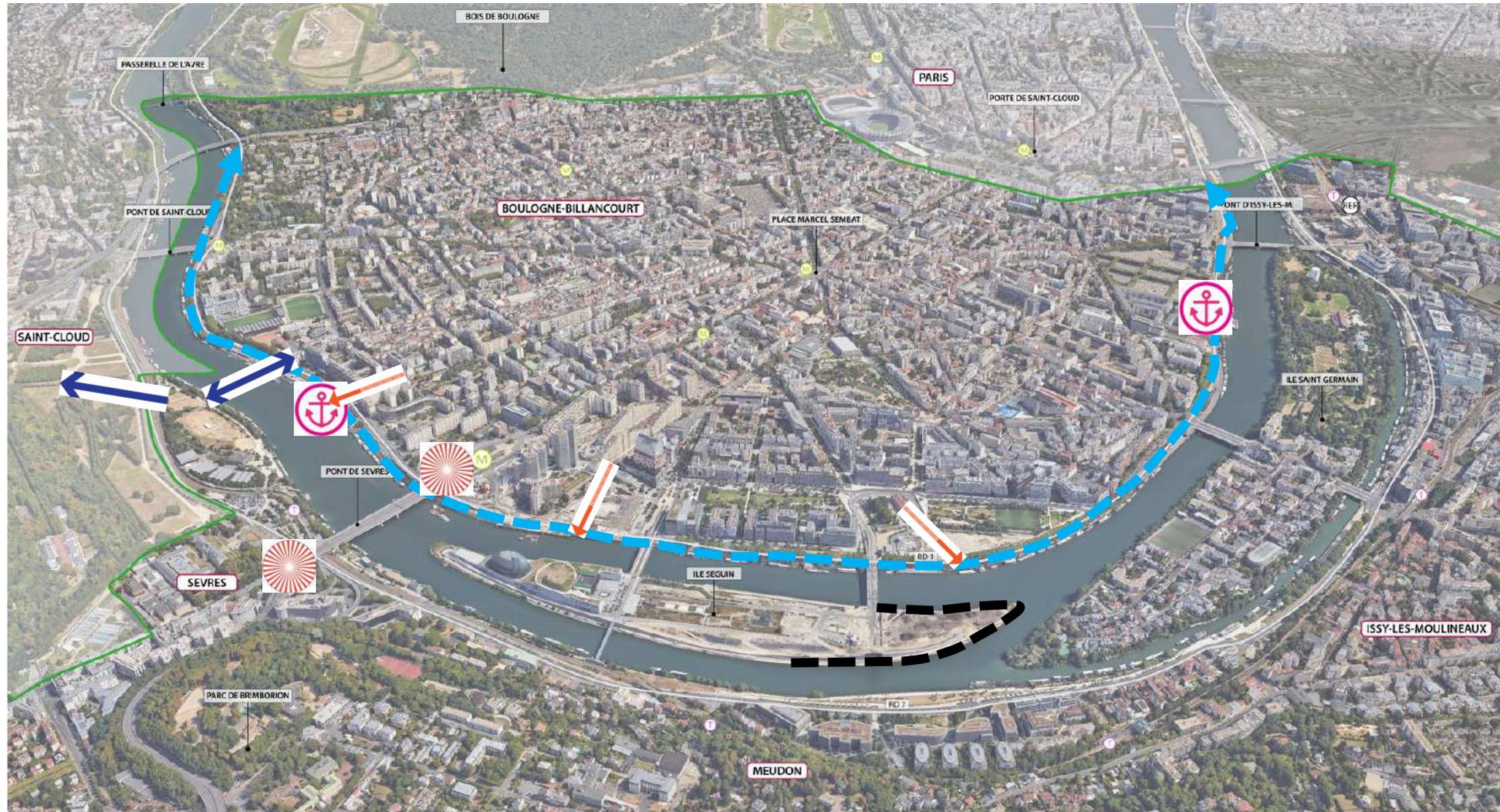
Traduction cartographique collective

page suivante





Synthèse table 2 : Berges de Seine





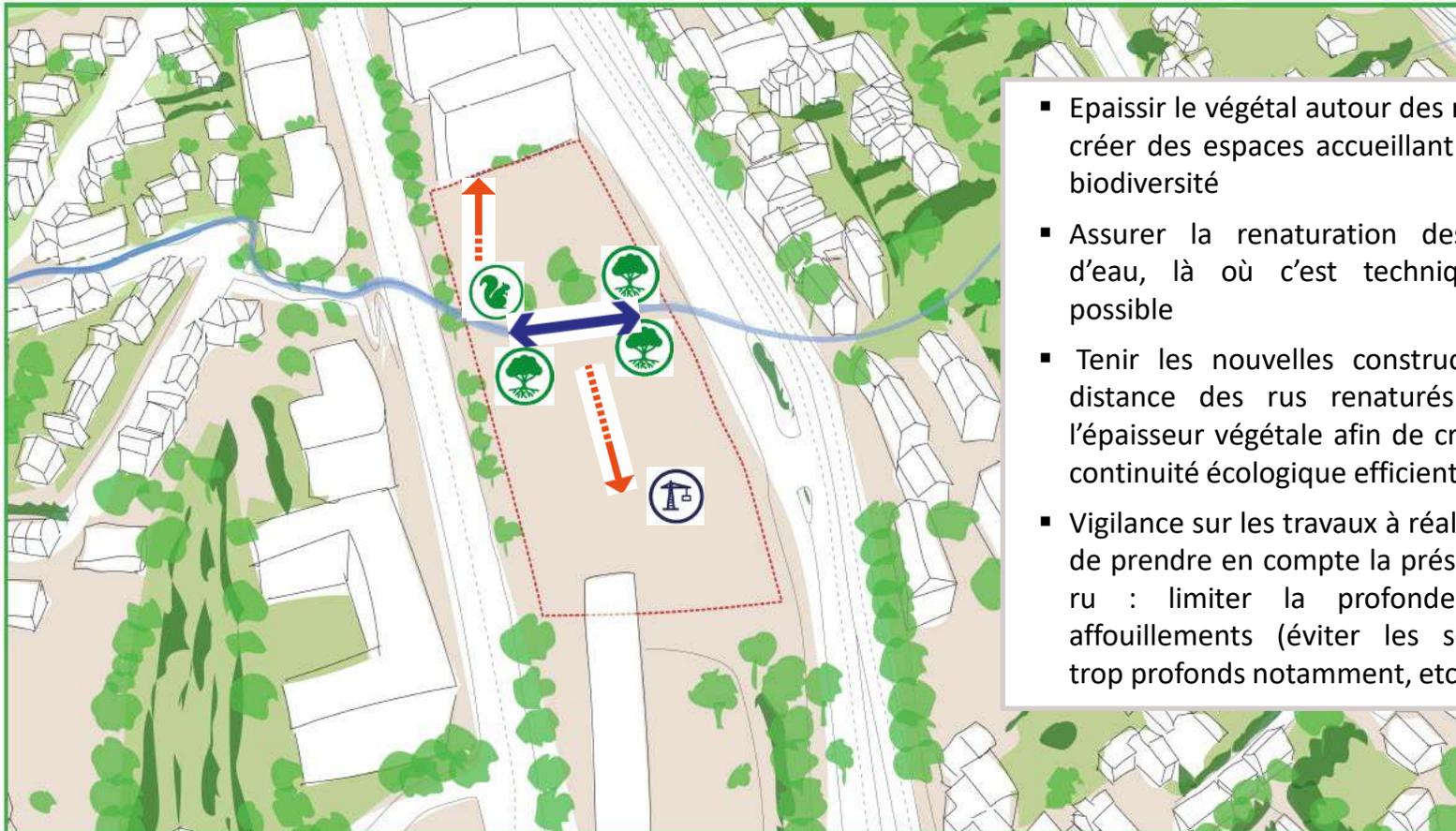
Synthèse table 3 : Continuités écologiques

- Synthèse des points saillants des échanges

Cas de figure 1

Construction d'un nouveau quartier avec immeubles, espaces publics et équipements.
Le site présente quelques arbres existants, il est traversé par un ru canalisé.

Intitulé donné à l'OAP au cours de l'atelier :
« Protection mutuelle »



- Epaissir le végétal autour des rus pour créer des espaces accueillant pour la biodiversité
- Assurer la renaturation des cours d'eau, là où c'est techniquement possible
- Tenir les nouvelles constructions à distance des rus renaturés et de l'épaisseur végétale afin de créer une continuité écologique efficiente
- Vigilance sur les travaux à réaliser afin de prendre en compte la présence du ru : limiter la profondeur des affouillements (éviter les sous-sols trop profonds notamment, etc)



Exemple fictif

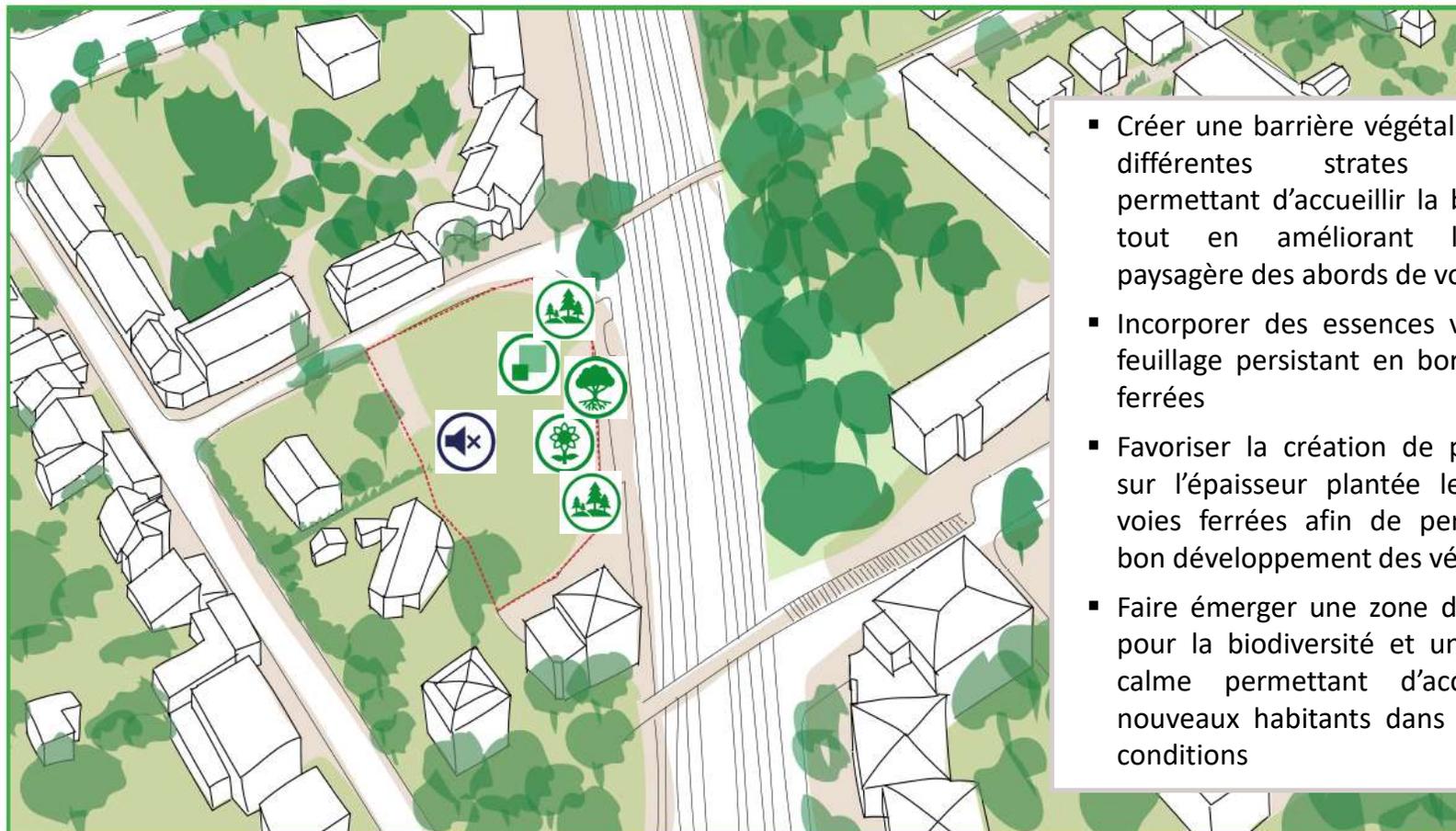


Synthèse table 3 : Continuités écologiques

- Synthèse des points saillants des échanges

Cas de figure 2

Construction de nouveaux immeubles en bordure de voies ferrées.



Exemple fictif

*Intitulé donné à l'OAP au cours de l'atelier :
« Corridor végétal »*

- Créer une barrière végétale dense de différentes strates végétales permettant d'accueillir la biodiversité tout en améliorant la qualité paysagère des abords de voies ferrées
- Incorporer des essences végétales à feuillage persistant en bord de voies ferrées
- Favoriser la création de pleine-terre sur l'épaisseur plantée le long des voies ferrées afin de permettre un bon développement des végétaux
- Faire émerger une zone de quiétude pour la biodiversité et une zone de calme permettant d'accueillir de nouveaux habitants dans de bonnes conditions





Synthèse table 3 : Continuités écologiques

- Synthèse des points saillants des échanges

Cas de figure 3

Construction d'un nouvel immeuble au sein d'un quartier de centre-ville dense.



Exemple fictif

*Intitulé donné à l'OAP au cours de l'atelier :
« Un maximum de pleine-terre »*

- Assurer une continuité avec les espaces verts situés à proximité – recul des constructions si nécessaire
- Privilégier la pleine-terre chaque fois que cela est possible
- Végétaliser les constructions : toitures végétales, jardinées avec une épaisseur de terre végétale importante
- Vigilance importante concernant la végétalisation des toitures et façades du fait du changement climatique : anticipation concernant les essences, privilégier la pleine-terre plutôt que la végétalisation des constructions



Orientations possibles à intégrer dans les OAP / règlement du PLUi :

OAP Mobilité et espaces publics

A l'échelle de l'opération d'aménagement :

- Restreindre au strict minimum le nombre d'accès et le linéaire de voirie circulée (sauf secours et services)
- Prévoir des ratios d'aménagement pour les espaces piétons et les circulations douces (voies cyclables en double sens ou permettant le dépassement sécurisé, trottoirs larges, etc.)
- Favoriser une conception respectueuse de l'existant : privilégier la conservation des espaces de pleine terre et des arbres existants.
- Prévoir une conception diversifiée des espaces publics pour favoriser une appropriation transgénérationnelle et multi-usages : loisirs, sports, repos, circulation, animaux domestiques, etc.
- Concevoir un éclairage urbain limitant la pollution lumineuse

A l'échelle de l'opération de construction :

- Favoriser la végétalisation continue et de pleine terre des interfaces public/privé (végétalisation des espaces libres et de leurs clôtures)
- Prévoir du stationnement vélo visiteur sur les espaces libres privés en interface avec l'espace public
- Favoriser les usages récréatifs et ou pédagogiques dans les espaces libres en interface avec l'espace public
- Éviter / limiter l'éclairage architectural nocturne

OAP Berges de Seine

- Encadrer les modalités d'aménagement des berges sur tout leur linéaire : matériaux perméables, accompagnement végétal, installations légères...
- Inscrire et localiser les principes suivants :
 - Apaisement de la circulation sur la rive droite + éventuellement localisation de secteur avec apaisement plus fort pour faciliter les traversées piétonnes
 - Renforcement de la dimension logistique des ports fluviaux
 - Franchissement mode doux vers l'île de Monsieur
 - Aménagement qualitatif des espaces publics de part et d'autre du pont de Sèvres
 - Ménager des vues ou espaces de respirations dans les projets de construction implantés en front de Seine

OAP Continuités écologiques

- Privilégier la pleine-terre dès que possible afin de permettre le développement des végétaux dans de bonnes conditions, de préserver le sol d'une trop forte artificialisation et créer ainsi des espaces favorables aux continuités écologiques
- Favoriser les continuités avec les espaces verts privés ou publics préexistants pour des corridors écologiques à différentes échelles : ilot, quartier, etc
- Choisir les types de végétaux et la structure végétale des projets en fonction d'objectifs environnementaux : diversité écologique, évolution climatique, supports de biodiversité, pérennité
- Placer la conception végétale et pédologique au cœur du projet plutôt qu'en habillage des projets immobiliers ou d'espace public



GRAND PARIS
SEINE
OUEST

9, route de Vaugirard
CS 90008
92197 Meudon Cedex



Plan local d'urbanisme intercommunal

ELBORATION DU PLUI de GPSO Comité Consultatif Territorial n°4 Phase règlementaire

24 mai 2023

Compte-rendu des échanges

Objectif : Appréhender le travail de rédaction des règles morphologiques au travers de cas concrets.

Durée : 2h

Nombre de participants : 21

Déroulé de l'atelier :

- **15 min :** Propos introductif et quizz
- **1h15 :** Travail sur table : répartition en 4 groupes pour travailler sur 3 cas concrets avec deux temps :
 - **Temps 1 :** Réalisation d'un projet de construction en réponse à une « commande »
 - **Temps 2 :** Analyse critique des projets et proposition de règles pour les encadrer
- **30min :** Restitution en plénière par les différents groupes et échanges avec la salle.

Questionnements abordés lors des ateliers :

- Comment garantir la bonne insertion urbaine d'une extension dans un tissu pavillonnaire ?
- Comment garantir la bonne insertion urbaine d'une nouvelle construction dans un contexte de tissu mixte et de tissu dense de centralité ?
- Comment maintenir ou améliorer les qualités environnementales du site de projet ?
- Comment limiter les effets négatifs d'une forte densité bâtie ?
- Comment gérer les besoins en stationnement sur la parcelle ?
- Comment encadrer et améliorer les qualités paysagères d'un projet ?
- Comment produire un habitat désirable : vues, exposition, ventilation naturelle, espaces extérieurs, espaces partagés... ?
- Quelles expressions architecturales encourager : dans la continuité des immeubles existant ? en rupture ?
- Comment intégrer la production d'énergies renouvelable dans la construction ?

Occupation du sol

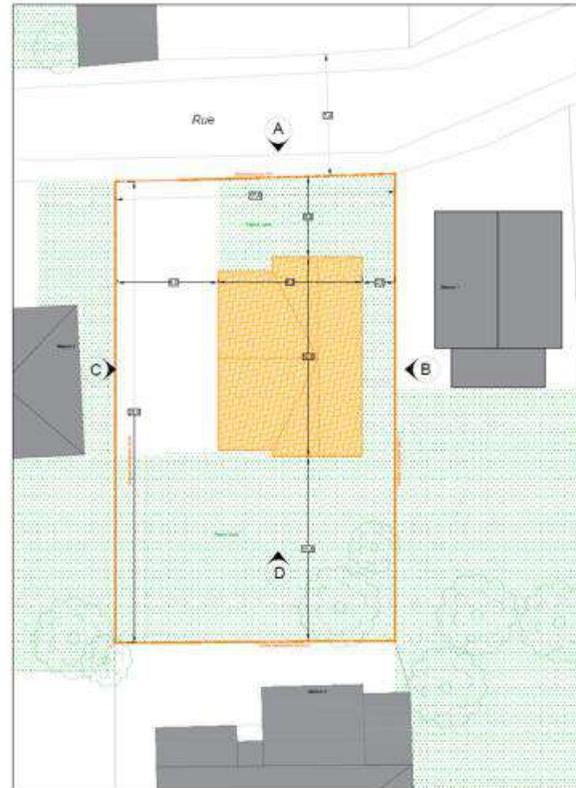
- Surface parcelle : 491m²
- Pleine terre : 57%
- Arbre de haute tige en fond de parcelle

Construction existante

- RDC + Grand comble (8,5m)
- Emprise bâtie : 104m²
- Implantation en recul et en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives

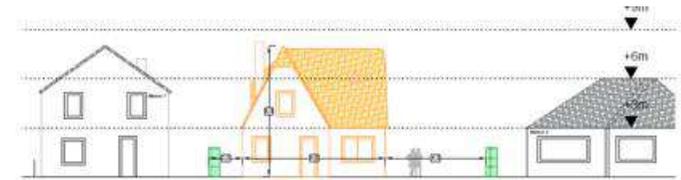
Tissu environnant

- Quartier résidentiel
- Tissu homogène (habitat individuel)
- Pavillons R+C / R+1+C

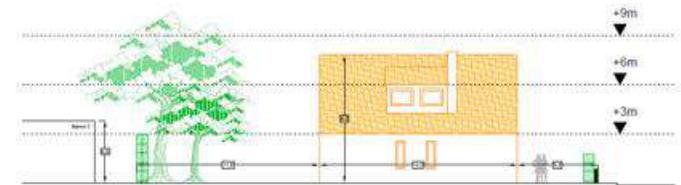


Echelle 1 : 100e
10m → 1 m

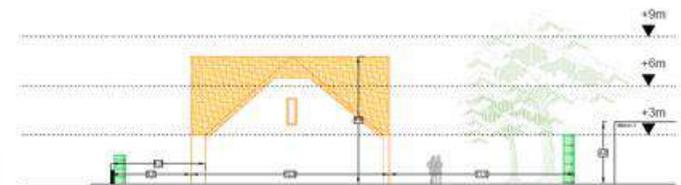
Plan masse de situation
Surface parcelle : 491 m²
Emprise au sol actuelle de la construction : 104 m²
Coefficient de pleine terre actuel : 57%



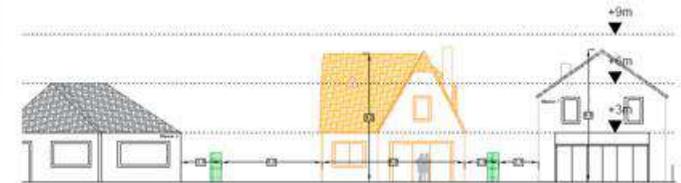
Vue A : élévation depuis la rue - façade nord



Vue B : élévation latérale - façade est



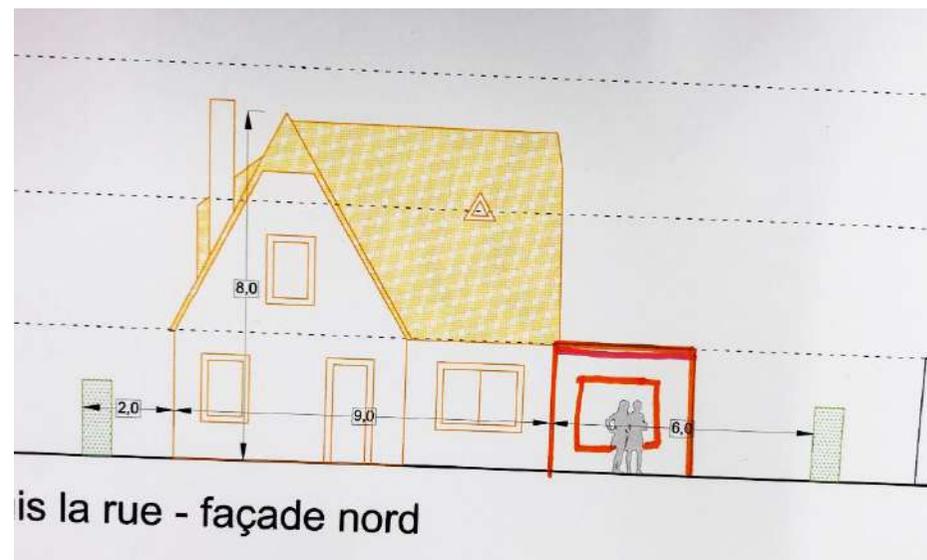
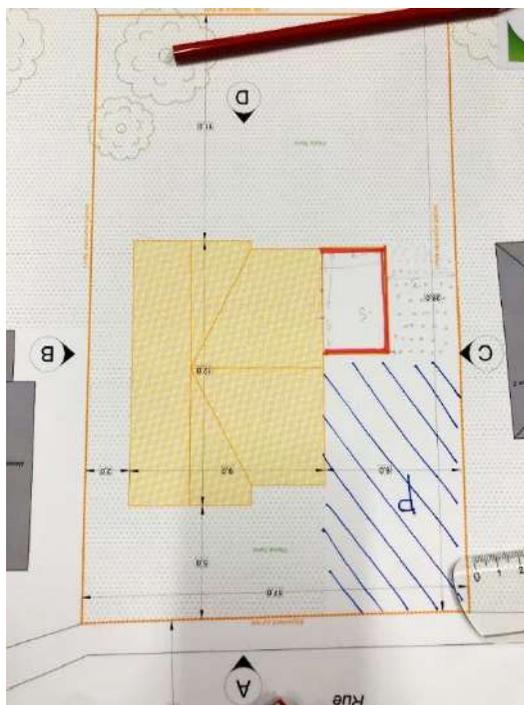
Vue C : élévation latérale - façade ouest



Vue D : élévation depuis le jardin - façade sud

La commande : construire une nouvelle pièce de 15m² environ

Projet proposé par le groupe 1 :



Description du projet :

Implantation préférentielle de l'extension :

- Implantation sur la partie de terrain déjà imperméabilisée : préserve la pleine terre existante, permet de conserver l'unité du jardin, pas de construction à proximité des arbres existants (protection du système racinaire).
- Retrait minimum de 3m depuis les limites latérales, sans possibilité de réaliser des baies afin de respecter le voisinage.

Hauteur de l'extension : 3m.

Taux pleine terre : développement de la pleine terre en façade latérale de l'extension (côté Elévation C). Volonté de porter le taux de pleine terre à 60% voir au-delà.

Stationnement : maintien d'une surface de 66m² dédié au stationnement extérieur.

Aspect extérieur : toiture plate dessinée, mais une toiture à pente aurait pu être envisagée.

Analyse critique et règles proposées par le groupe 3 :

	Le projet vous semble-t-il « acceptable » ?	Quelle règle générale prévoir ?	Quelle particulière <u>vigilance</u> pour <u>maitriser</u>?	Quelle <u>souplesse</u> pour <u>faciliter</u>?
Hauteur	Oui	Hauteur max = construction existante		
Emprise au sol	Oui, mais il faudrait pouvoir faire plus que 15m ²	Permettre jusqu'à +40%	Ne pas prendre en compte les débords de toiture en-dessous d'une certaine profondeur	
Implantation par rapport à l'alignement	Oui	Recul relatif L=H par rapport à l'alignement opposé		
Implantation par rapport aux limites séparatives	Oui	Retrait relatif L=H/2 3m mini sans baie 8m mini avec baie		
Aspect extérieur (dont clôture)	Non	Prévoir une règle qualitative permettant des architectures contemporaines		Permettre des décrochés par rapport à la construction existante si expression architecturale de l'extension en rupture, ou dans la continuité des murs existants si dans la même expression que la construction existante
Stationnement	Oui	1 place minimum Si le stationnement est réalisé en extérieur : prévoir un revêtement perméable		Ne pas compter dans l'emprise au sol toute annexe ou extension dédiée aux 2 roues (vélos, scooter...)
Prise en compte de la biodiversité / Traitement environnemental et paysager	Trop contraignant	Maintenir 50% de pleine terre minimum	La végétalisation des toitures ne doit pas permettre de compenser la disparition de pleine terre	Dégressif en fonction de la surface de l'unité foncière
Autres				

Occupation du sol

- Surface parcelle : 519m²
- Pleine terre : 32%
- Espace végétalisé en fond de parcelle – formant un cœur d’îlot avec les terrains voisins

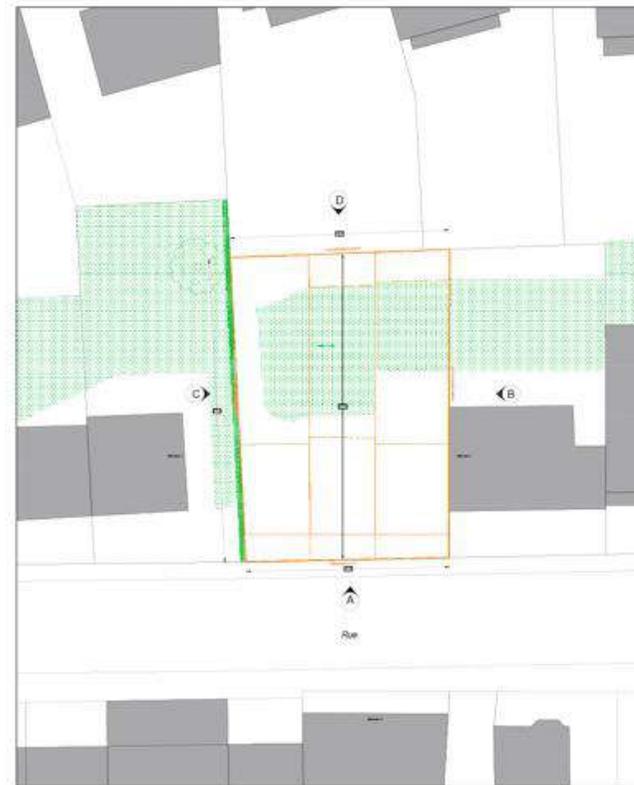
Construction existante

- Aucune (auparavant : 3 petits pavillons, démolis)

Tissu environnant

- Quartier résidentiel
- Tissu mixte (habitat collectif/individuel)
- Pavillons R+1 / R+1+C; immeubles R+2 à R+4
- Implantation majoritairement en recul

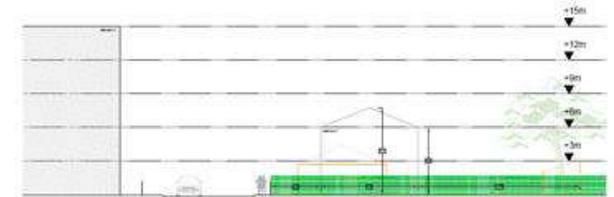
Cas n°2 : Petit immeuble collectif - remembrement d'anciennes parcelles pavillonnaires pour la construction d'un petit immeuble d'habitat collectif.



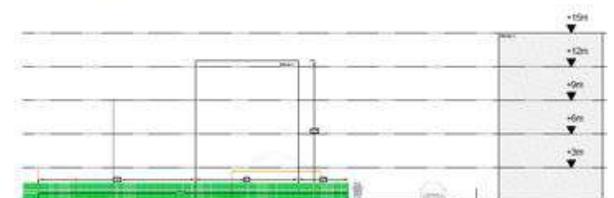
Echelle 1 : 100k
1cm = 10m
Plan masse de situation
Surface parcelle : 519 m²
Emprise au sol actuelle de la construction : 0 m²
Coefficient de pleine terre actuel : 32%



Vue A : élévation depuis la rue - façade sud



Vue B : élévation latérale - façade est



Vue C : élévation latérale - façade ouest

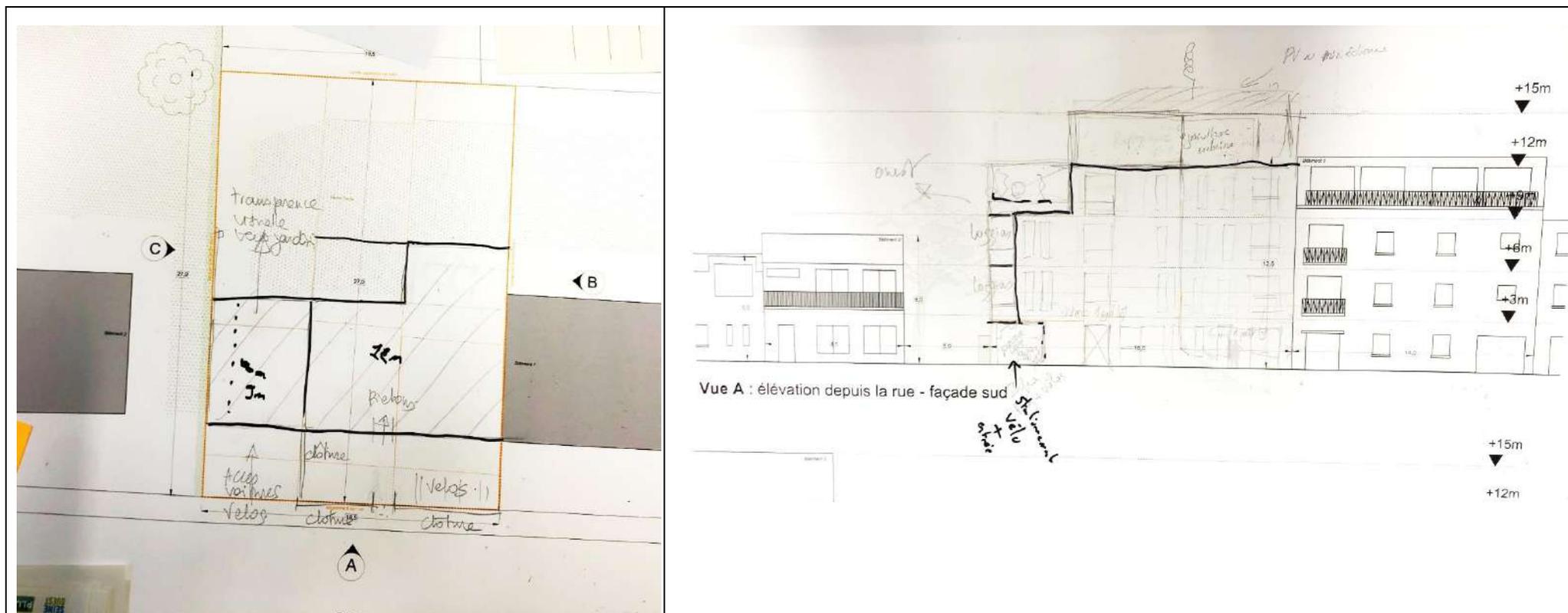


Vue D : élévation depuis les jardins - façade nord

La commande : insérer un petit immeuble d’habitat collectif de façon harmonieuse vis-à-vis du tissu existant



Projet proposé par le groupe 2 :



Description du projet :

- Construction qui s'inscrit dans le gabarit des immeubles voisins (en prévoyant notamment un niveau de moins sur la façade Ouest).
- Balcons et terrasses situés sur les façades les plus ensoleillées (Sud et Ouest).
- Implantation sur les 2 limites séparatives pour préserver le fond de parcelle, occupé par de la pleine terre ; et avec le même recul que les constructions voisines.
- Toiture fonctionnalisée : panneaux photovoltaïques/végétalisation notamment.
- Stationnement en sous-sol, y compris pour les vélos.
- Porche d'accès aux espaces de stationnement et au fond de parcelle (avec visibilité depuis la rue).

Analyse critique et règles proposées par le groupe 1

	Le projet vous semble-t-il « acceptable » ?	Quelle <u>règle générale</u> prévoir ?	Quelle <u>vigilance particulière</u> pour <u>maitriser</u> ?	Quelle <u>souplesse</u> pour <u>faciliter</u> ?
Hauteur	Oui	Hauteur maximum en harmonie avec les bâtiments voisins	Les éléments qui fonctionnalisent la toiture ne doivent pas être trop haut par rapport aux constructions voisines (ou alors en retrait pour limiter la visibilité depuis la rue)	Permettre de dépasser la hauteur maximale uniquement pour fonctionnaliser la toiture (pose d'éléments légers, de dispositifs ENR, 2m maximum...)
Emprise au sol	Oui	35% de pleine terre minimum	Maintenir un minimum de pleine terre même dans les quartiers pavillonnaires amenés à se densifier	
Implantation par rapport à l'alignement	En partie	Permettre des décrochés jusqu'à 30% de la longueur de la façade, pour animer le paysage urbain		
Implantation par rapport aux limites séparatives	Oui, sauf pour la présence de loggias		<p>Limiter les possibilités de vues sur les immeubles voisins</p> <p>Si des vues sont prévues : les éloigner des limites (éloignement proportionnel à la hauteur à laquelle se situe la baie).</p>	
Aspect extérieur (dont clôture)	Oui, sauf pour la présence de loggias			
Stationnement	Oui	Stationnement voiture en sous-sol (1 place max par appartement) et stationnement vélo en RDC.		
Prise en compte de la biodiversité / Traitement environnemental et paysager		Prévoir des toits végétalisés		
Autres				

Occupation du sol

- ❑ Surface parcelle : 319m²
- ❑ Pleine terre : 0%
- ❑ Immeuble à intégrer dans un ensemble constituant un îlot fermé, avec un petit espace vert sur dalle.

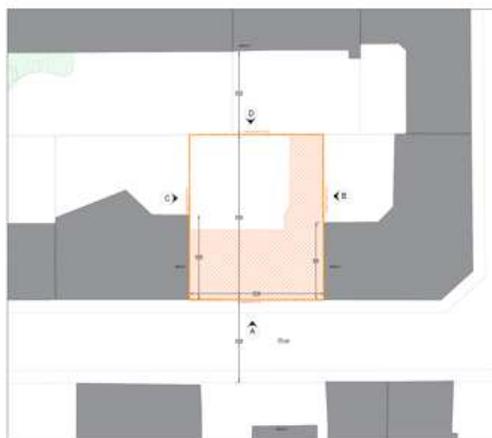
Construction existante

- ❑ Immeuble vétuste des années 20 R+4
- ❑ Emprise au sol : 182m²

Tissu environnant

- ❑ Centre-ville ancien dense avec quelques locaux d’activités en rez-de-chaussée

Cas n°3 : Démolition-reconstruction d'un immeuble vétuste dans un quartier de centralité dense



Vue A : élévation depuis la rue - façade sud



Vue B : élévation latérale - façade est



Vue D : élévation depuis le cœur d'îlot - façade nord

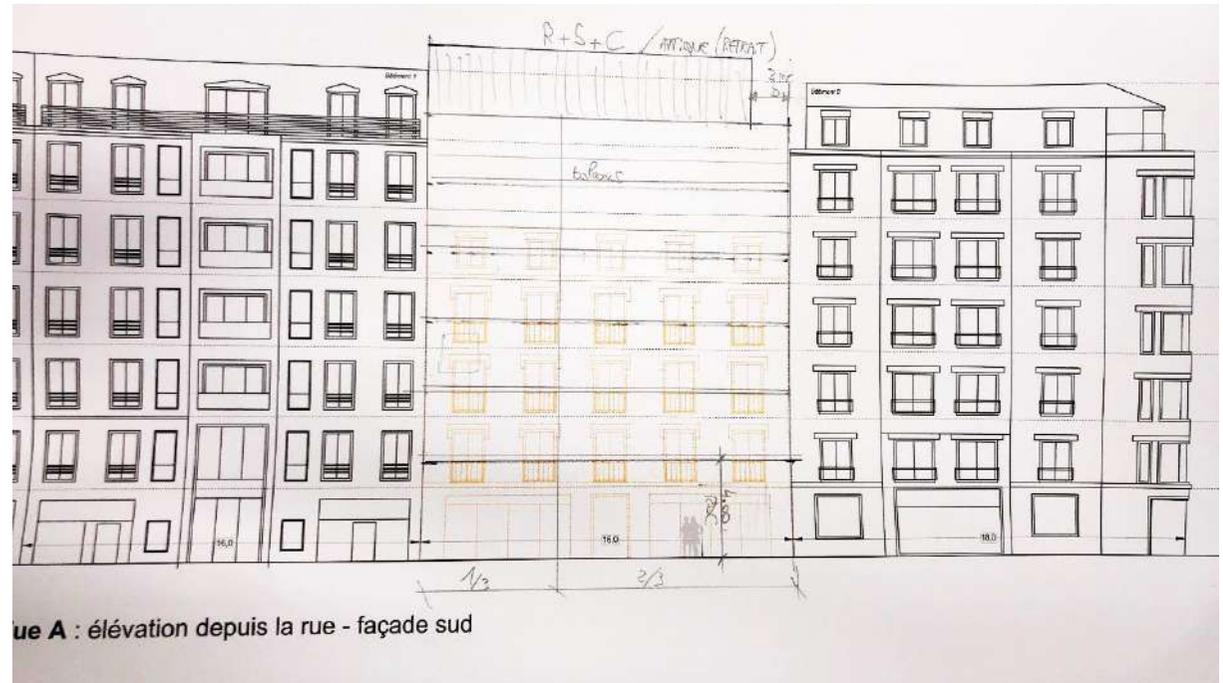
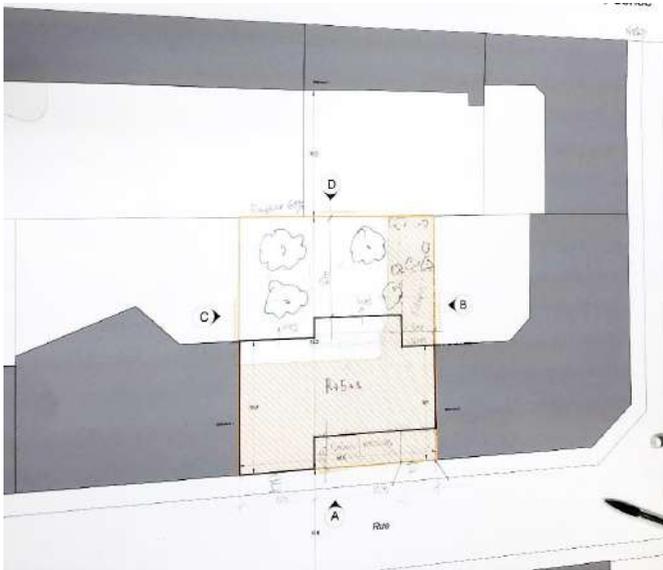


Vue C : élévation latérale - façade ouest

La commande : Construire un nouvel immeuble, en fixant des objectifs ambitieux d’un point de vue urbain, architectural, social, environnemental...



Projet proposé par le groupe 3 :



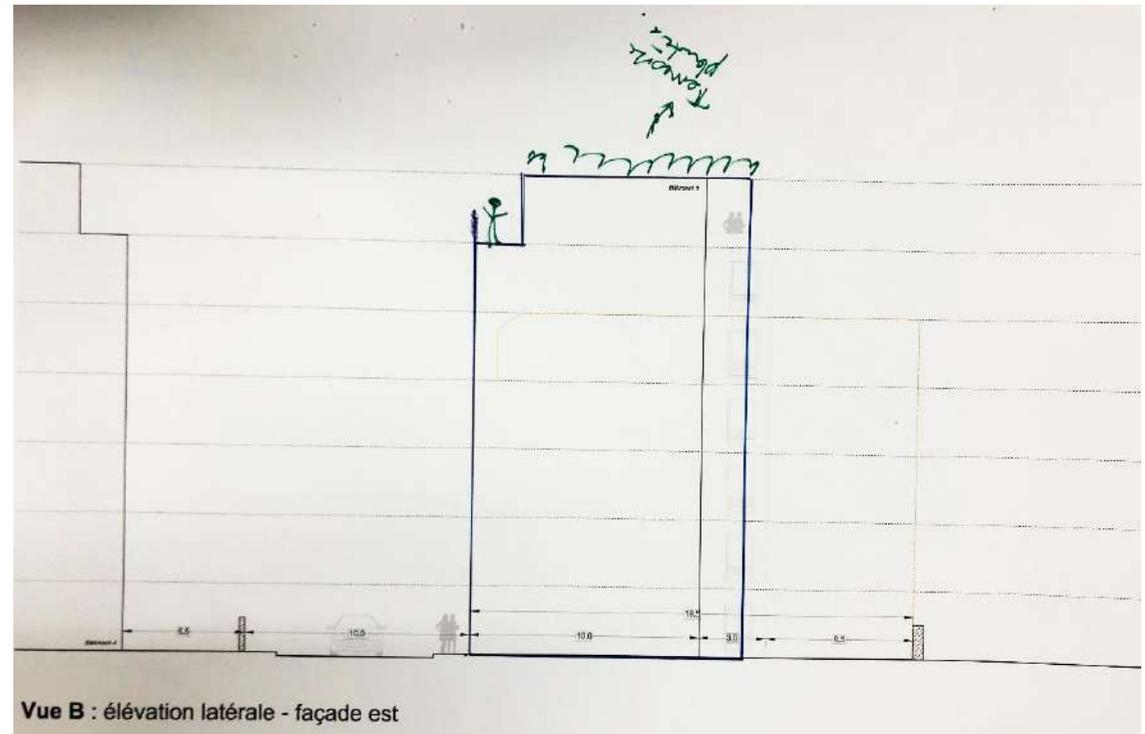
Description du projet :

- Implantation du bâtiment générant un recul vis-vis de la voie pour répondre à l'OAP thématique sur les interfaces entre l'opération de construction et l'espace public, et créer une zone tampon entre l'espace public et les espaces d'accueil et de distribution de l'immeuble. Ce décroché permet côté rue de dégager de l'espace pour du stationnement vélo et des plantations.
- Côté cour, un décroché est également créé pour permettre une meilleure exposition des logements ou des balcons. Un retrait minimum de 8 mètres avec la limite de fond a été instaurée de façon à conserver un cœur d'ilot aérer et à ne pas venir occulter les vues des constructions voisines.
- Le parking est intégré en sous-sol.
- La hauteur du niveau de rez-de-chaussée a été fixée à 4 mètres, pour favoriser l'installation d'un local commercial et permettre un léger décalage avec les immeubles voisins.
- Le dernier étage est pensé en retrait (attique) avec un retrait vis-à-vis de la limite séparative afin de dégager une vue et de gérer le raccordement à l'immeuble voisin.
- L'emprise au sol est de 60%. Il est souhaité de maximiser les surfaces de pleine-terre même si la présence du parking en sous-sol, avec ses contraintes de rampe, viendra nécessairement la contraindre. L'idée d'un parking avec un ascenseur de voiture a été évoqué.
- Il a été évoqué le cas où la construction serait située à proximité d'un transport en commun, l'absence de parking pourrait permettre un meilleur taux de pleine terre.

Analyse critique et règles proposées par le groupe 4 :

	Le projet vous semble-t-il « acceptable » ?	Quelle règle générale prévoir ?	Quelle vigilance particulière pour maîtriser?	Quelle souplesses pour faciliter?
Hauteur	OUI	Limiter la hauteur à 21 mètres et accorder un bonus de +/- 1 mètre en cas de rez-de-chaussée commerçant		
Emprise au sol	OUI	Prévoir 50% de la surface de la parcelle avec un traitement végétalisé avec des exceptions pour les petits terrains.		
Implantation par rapport à l'alignement	Mitigé	Prévoir plutôt une implantation à l'alignement pour les RDC commerçants	Veiller à végétaliser et à bien entretenir l'espace libre généré par le recul.	
Implantation par rapport aux limites séparatives	NON	Le décroché côté cour ne paraît pas si intéressant pour l'exposition au soleil.		
Aspect extérieur (dont clôture)	OUI	Prévoir de clôturer l'espace libre si implantation en recul vis-à-vis de l'espace public.		
Stationnement	OUI	Prévoir 1 place par appartement et ne pas oublier le stationnement motos et vélos		
Prise en compte de la biodiversité / Traitement environnemental et paysager	OUI	Planter des arbres de haute tige, mettre en adéquation la hauteur des plantations avec la hauteur des immeubles.	Compenser la densité du bâti par une densité du végétal.	
Autres				

Projet proposé par le groupe 4 :



Description du projet :

- Le projet s'inscrit dans la continuité des immeubles mitoyens avec une implantation à l'alignement.
- Le projet se développe sur une épaisseur plus importante pour pouvoir générer des loggias et des appartements suffisamment grands.
- La hauteur du projet dépasse d'un niveau les constructions mitoyennes pour venir s'aligner sur la hauteur du bâtiment de l'alignement opposé.
- Le dernier étage est en retrait de façon à réduire l'effet de hauteur depuis la rue et pour créer une terrasse filante au dernier étage avec une toiture végétalisée.
- Une construction annexe est prévue côté cour pour accueillir les vélos et les poussettes.
- L'espace de cour est traité en pleine terre avec un petit espace de terrasse partagé.

Analyse critique et règles proposées par le groupe 2 :

	Le projet vous semble-t-il « acceptable » ?	Quelle <u>règle générale</u> prévoir ?	Quelle <u>vigilance</u> particulière pour <u>maitriser</u> ?	Quelle <u>souplesse</u> pour <u>faciliter</u> ?
Hauteur	NON	Le projet ne devrait pas dépasser la hauteur des constructions mitoyennes.	Attention à l'effet bloc. Apporter une diversité dans le traitement du niveau de couronnement. Prévoir des percées visuelles vers le cœur d'îlot.	
Emprise au sol	NON	Un retrait côté rue commerçante permettrait d'apporter une respiration végétale.		
Implantation par rapport à l'alignement	OUI			
Implantation par rapport aux limites séparatives	OUI			
Aspect extérieur (dont clôture)		Prévoir des percées visuelles vers le cœur d'îlot végétalisé de type « porche »	Prévoir une diversité dans le traitement des façades par section. Prévoir une diversité de traitement des toitures et du dernier niveau.	
Stationnement	NON	Placer le parking voiture et vélo en sous-sol lorsque l'immeuble est éloigné des transports en commun. Intégrer le local poussette dans l'immeuble.		
Prise en compte de la biodiversité / Traitement environnemental et paysager	OUI	Prévoir de la pleine-terre. Prévoir des plantations avec des essences en adéquation avec le climat et de faibles besoins en eau.		

ELBORATION DU PLUI de GPSO Comité Consultatif Territorial n°5 Phase règlementaire

27 septembre 2023

[Compte-rendu des échanges](#)

Objectif : Evaluation des dispositions règlementaires envisagées pour le PLUi au travers de « tests d’instruction » sur des permis de construire type sur le territoire.

Durée : 2h30

Nombre de participants : 25

Déroulé de l’atelier :

- **30 min :** Propos introductif – rappel des travaux de co-construction menés pendant l’année 2023 / Structure du futur PLUi / Présentation des grands marqueurs règlementaires du PLUi
- **1h30 :** Ateliers de travail : répartition en 3 groupes. Simulation d’instruction d’un PC et analyse des points forts/points faibles des règles proposées (règles issues de l’élaboration en cours du règlement)
- **30min :** Restitution en plénière par les différents groupes et échanges avec la salle.

Groupe du cas d'une construction d'un ensemble d'habitat collectif en secteur dense

Contexte réglementaire

Zonage : **Secteur U1 de Centralité**

Pleine-terre – CBS exigés : **20% - 0,1**

Périmètres spécifiques : **SMS-1, STML-1, stationnement S1**

Nature des travaux envisagés :

Construction de deux immeubles de logements en R+4+attique avec 2 niveaux de parking souterrain.

Éléments de projet :

Programme : **19 logements sociaux** (13 T1-T2, 6 T3 et +), **57 logements en accession** (28 T1-T2, 29 T3 et +) soit un total de 4413 m² SDP, 71 places de stationnement voitures, 50 places stationnement vélos (76m² SDP)

- Surface de la parcelle : **1407 m²**
- Emprise au sol construction existante : **243 m²**
- Emprise au sol projet : **938 m²**
- Pleine-terre existant : **46%**
- Pleine-terre projet : **13 m²**
- Espaces verts sur dalle avec substrat de 1,3 m de profondeur : **250 m²**
- Hauteur max projet : **19 m / 21 m**

Analyse critique :

		Le projet respecte-t-il la règle ?	Commentaire
Mixité sociale	Secteur de mixité sociale	X	La règle est adaptée, mais la double condition en nombre de logement et surface de plancher complexifie trop la règle, à exprimer uniquement en surface de plancher ?
	Taille minimale de logements	X	La règle est adaptée, mais devrait plutôt s'appliquer à partir des T4 et + pour attirer des familles avec plusieurs enfants. Le taux serait alors à revoir à la baisse. Ou alors prévoir un palier pour les T3 et un palier T4 et +.
Nature et biodiversité	Coefficient de pleine-terre	X	La règle est adaptée.
	Coefficient de biotope	X	La règle est adaptée mais aujourd'hui trop complexe et difficile à comprendre. Simplifier et réduire le nombre de coefficients et de cas de figures différents.
Stationnement	Auto/Moto	O	La règle est adaptée, mais devrait également mentionner le nombre de places disponibles pour les motos.
	Vélo	X	La règle est adaptée.

- **Points à améliorer**

- Simplifier la règle de mixité sociale en choisissant une expression soit en nombre de logements, soit en surface de plancher
- Règle de secteur de taille minimale des logements à revoir, pour baisser le ratio exigé et prévoir plusieurs paliers d'exigences : 1 palier pour les T3 et 1 palier pour les T4 et +.
- Simplifier la rédaction et le mode de calcul pour les règles de biotope surfacique.
- Une alerte est donnée sur le maintien des toitures en pente dans les tissus pavillonnaires, bien que ce sujet n'ait pas été abordé dans le cadre du cas d'étude.

- **Points à conserver**

- Voir les points forts.

- **Points forts du règlement**

- Les règles de stationnement vélo, qui correspondent aux nouveaux besoins des habitants.
- L'incitation à la végétalisation des projets avec la règle de pleine terre et de biotope surfacique.

- **Clés de réussite identifiée pour le PLUi**

- Avoir une rédaction claire des règles accompagnée de beaucoup de pédagogie afin de rendre le règlement accessible.
- Prévoir des exemples pour illustrer la règle et la rendre intelligible au grand public.
- Hiérarchiser et sélectionner les règles à vulgariser pour le grand public. Il ne s'agit pas de rendre le règlement trop simpliste pour que tout le monde puisse le comprendre, mais de rendre intelligible les sujets les plus importants et qui impactent le quotidien des habitants.

- **Les points qui ne fonctionnent pas**

- Pas de remarques particulières

Groupe du cas d'une construction d'un immeuble collectif au sein d'un secteur résidentiel

Contexte réglementaire

Zonage : **Secteur U2 de transition**

Pleine-terre exigée : **35%**

Périmètres spécifiques : **SMS-3, STML-1, stationnement S3**

Nature des travaux envisagés :

Démolition d'une ancienne maison et construction d'un immeuble de logements en R+2+combles avec 1 niveau parking souterrain.

Éléments de projet :

Programme : **19 logements** (9 T1-T2, 10 T3 et +), **dont 10 logements sociaux** (6 T1-T2, 4 T3 et +), soit 1 103 m² SDP, 20 places de stationnement voitures, 20 places stationnement vélos (30,50 m² SDP)

- Surface de la parcelle : **700 m²**
- Emprise au sol construction existante : **416 m²**
- Emprise au sol projet : **420 m²**
- Pleine-terre existant : **35%**
- Pleine-terre projet : **80 m²**
- Espace vert sur dalle entre 0,3m et 2,3m de profondeur : **200 m²**
- Hauteur max projet : **12 m**

Analyse critique :

		Le projet respecte-t-il la règle ?	Commentaire
Mixité sociale	Secteur de mixité sociale	○	La règle est plutôt adaptée.
	Taille minimale de logements	○	La règle est plutôt adaptée, mais peut-être faudrait-il imposer une taille minimale de logement pour les logements sociaux ?
Morphologie et implantation des constructions	Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies	✗	La règle est plutôt adaptée aux cas généraux, mais une règle particulière pourrait être introduite pour les terrains d'angle qui doivent composer avec 2 bandes de constructibilités. La notion « césure » pour les façades supérieures à 25 m de long doit être clairement définie. Débat sur l'opportunité d'assouplir cette règle. Si l'objectif est de garantir l'animation des façades et du paysage urbain, des façades d'une longueur supérieure à 25m pourraient être autorisées, en contrepartie de retraits ou ouvertures type « porche »... mais cela serait au détriment de vraies ouvertures visuelles vers les cœurs d'ilots et d'espaces de respiration entre bâtiments, d'autant plus que l'implantation sur limite séparative est permise sur tous les terrains.
	Implantation par rapport aux limites séparatives	✗	La règle est plutôt adaptée par rapport aux limites de fond. Elle devrait être modifiée pour ne pas permettre l'implantation sur 2 limites séparatives. Même si la zone U2 concerne les quartiers mixtes, une trop forte densification serait préjudiciable à la qualité du cadre de vie.
	Emprise au sol –	✗	La règle est plutôt adaptée. Veiller à ce que les débords de toitures et autres balcons ne soient pas inclus dans le calcul de l'emprise au sol. Sans cela, difficile d'intégrer des espaces privatifs extérieurs en étages ou des toitures pare-soleil par exemple.
	Hauteur	○	La règle est plutôt adaptée. Veiller à une rédaction de règle adaptée aux terrains en pente.
Nature et biodiversité	Coefficient de pleine-terre	✗	La règle est plutôt adaptée.
	Lisières forestières	✗	Débat sur l'intérêt réel d'avoir une bande tampon entre les grandes forêts et les espaces urbains. Veiller à ce que la règle s'applique également aux constructions en sous-sol. Réfléchir à une bande d'inconstructibilité plus faible en sous-sols ?

- **Points à améliorer**
 - Porter une attention particulière aux règles applicables aux terrains d'angle.
 - Veiller à ce que les règles de hauteurs applicables sur les terrains en pentes ne déséquilibrent pas les paysages urbains des coteaux.
 - Assouplir les règles de construction dans la lisière forestière, pour permettre des constructions en sous-sol (pas de consensus sur ce point).
 - Permettre une animation des façades par d'autres moyens que les césures entre 2 bâtiments (pas de consensus sur ce point).

- **Points à conserver**
 - Règle concernant la taille minimale des logements.
 - Définition de l'emprise au sol qui ne contraint pas la possibilité de créer des ombres portées ou des balcons.

- **Points forts du règlement**
 - La règle de pleine terre.

- **Clés de réussite identifiée pour le PLUi**
 - Veiller à ce que l'interprétation des règles soit claire pour tout le monde : définir clairement tous les termes du règlement.

- **Les points qui ne fonctionnent pas**
 - Pas de remarques particulières

Groupe du cas de la création d'une maison individuelle suite à une division parcellaire

Contexte réglementaire

Zonage : **Secteur U3-VER**

Pleine-terre exigée : **60%**

Périmètres spécifiques : **SMS-3, STML-1, stationnement S3**

Nature des travaux envisagés :

Construction d'une maison individuelle.

Éléments de projet :

Programme : **1 logement individuel T4** (115 m² SDP), 2 places extérieures de stationnement voiture

- Surface de la parcelle : **759 m²**
- Largeur terrain : **11m**
- Emprise au sol projet : **81 m²**
- Pleine-terre existant : **70%**
- Pleine-terre projet : **460 m²**
- Hauteur max projet : **6 m**

Analyse critique :

		Le projet respecte-t-il la règle ?	Commentaire
Morphologie et implantation des constructions	Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies	O	La règle est plutôt adaptée, mais pourrait être assouplie pour les petits terrains.
	Implantation par rapport aux limites séparatives	O	La règle est plutôt adaptée, mais pourrait être assouplie pour les vues secondaires.
	Emprise au sol	O	
	Hauteur	Variable selon modalités de calcul	Pas de consensus sur l'acceptabilité de la règle : certains participants ont évoqué une hauteur faitage qui pourrait être limitée à 9m. Bien préciser les règles de calcul
Nature et biodiversité	Coefficient de pleine-terre	O	

- **Points à améliorer**

- Quelques participants regrettent la disparition de la notion de baie secondaire qui permettrait d'envisager des distances moindres entre deux constructions (ex : 4 mètres).
- Pour les participants, l'expression de la règle de hauteur doit être revue pour favoriser la cohérence des hauteurs dans un même tissu.
- Volonté d'intégrer des contraintes en cas de division parcellaire pour s'assurer que ça ne conduise pas à une densification du tissu, notamment en termes d'emprise au sol. Les règles devraient s'apprécier à l'échelle de chacun des lots. Une participante souhaiterait davantage de règles pour protéger les grands terrains.
- La liste des sentes est à préciser au regard d'une définition claire. Certaines sentes sont très fréquentées par des véhicules et ne s'apparentent pas à des sentes piétonnes, pourtant un prospect plus contraignant est exigé pour les constructions au droit de ces sentes par rapport à une voie classique.
- Volonté de certains participants d'exiger la réalisation d'études géotechniques pour l'obtention d'un permis de construire, afin de s'assurer de l'absence de risque structurel. La loi le prévoit déjà pour la vente de terrains non bâtis.
- La règle de remplacement des arbres abattus ne compense pas la perte de biodiversité. Cependant, il faut trouver un équilibre entre droits à construire et préservation de la trame végétale.

- **Points à conserver**

- Interdire la réalisation de sous-sol au droit des rus et ruisseaux enterrés.
- Règles de recul de 5 mètres. Point de vigilance : ne doit pas impacter la possibilité de construire sur des terrains peu profonds.
- Distance minimale de 8 mètres entre deux constructions sur un même terrain.

- **Points forts du règlement**

- Emprise au sol maximale de 30 %
- Taux de pleine terre de 60%
- Ne pas permettre la compensation de la pleine terre par la réalisation de surfaces éco-aménagées.

- **Clés de réussite identifiées pour le PLUi**

- Pas de remarques particulières

- **Les points qui ne fonctionnent pas**

- Pas de remarques particulières

ELBORATION DU PLUi de GPSO
Comité Consultatif Territorial n°6 du 15 janvier 2024
(Musée Français de la Carte à Jouer – Issy-les-Moulineaux)

Compte-rendu

Membres présents : 20

Ordre du jour :

1. L'année 2024 pour le PLUi
2. Organisation du dispositif réglementaire
3. Principales orientations et règles thématiques du PLUi
4. Retour d'expérience du comité consultatif territorial

Mot d'introduction de Monsieur GUILLET :

Ce 6^e comité consultatif territorial est le dernier dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Monsieur GUILLET et les services de GPSO adressent leurs remerciements à chaque membre du comité consultatif pour leur participation. Les échanges autour des différents ateliers de travail notamment ont permis de construire ensemble ce PLUi dans le cadre d'une démarche itérative avec l'ensemble des acteurs et citoyens du territoire.

1-L'année 2024 pour le PLUi :

Le calendrier 2024 a été présenté aux membres du CCT précisant que le projet retenu du PLUi sera soumis au vote du conseil de territoire du 7 février 2024 avec le bilan de la concertation. Ensuite le projet sera soumis à avis :

- Des partenaires, personnes publiques associées dont chaque ville du territoire qui ont 3 mois pour remettre leurs avis
- Des citoyens dans le cadre de l'enquête publique organisée par une commission d'enquête indépendante

A partir de ces avis et du rapport de la commission d'enquête, le projet de PLUi sera ajusté et soumis au vote des élus du conseil de territoire pour approuver définitivement le PLUi. Le PLUi devrait par conséquent être en vigueur début 2025.

Durant cette période pour anticiper l'entrée en vigueur du PLUi, un guide à destination des habitants sera élaboré dans l'objectif de rendre facilement appréhensible par les habitants les règles du PLUi et pour améliorer si nécessaire l'écriture des règles du PLUi. Un groupe de travail constitué d'élus volontaires, de représentants des services des villes, de citoyens volontaires lors des ateliers et de membres volontaires du comité consultatif territorial. 3 membres du comité se portent volontaires pour intégrer ce groupe de travail. En parallèle un groupe de travail avec les services instructeurs des villes pour élaborer un guide dédié.

2-Organisation du dispositif réglementaire :

La partie réglementaire s'organise comme suit :

- 1 règlement écrit
- 5 règlements graphiques
- 4 cahiers d'OAP (Continuités écologiques/ Sectorielles dont Berges de Seine/ Energies/ Mobilité et espaces publics

Le règlement écrit est structuré par thèmes en 10 chapitres.

3-Principales orientations et règles thématiques du PLUi :

Les différents outils règlementaires du PLUi sont présentés pour :

- **Habitat, Logement** : Secteur de taille minimale de logements / Secteur de mixité sociale/ Emplacements réservés / Fonctionnalisation des sous-sols et des toitures
- **Mobilité** : Règles de stationnement voiture/ Règles de stationnement vélos / OAP mobilité et espaces publics / Emplacements réservés
- **Nature et Biodiversité** : Pleine-terre et coefficient de biotope surfacique / Protections espaces verts, lisiers, zones humides, mares, arbres... / Lisières forestières / OAP continuités écologiques
- **Patrimoine bâti** : Protection du patrimoine bâti
- **Mixité fonctionnelle** : Destinations et sous-destinations/ préservation et diversité commerciale / règles de mixité fonctionnelle
- **Performances énergétiques et environnementales** : gestion des eaux pluviales/ bonus de constructibilité de hauteur et d'emprise au sol

4-Retour d'expériences du comité consultatif territorial :

Quels sont les points positifs que j'identifie en tant que membre du Comité ?

- Respect du calendrier annoncé
- Professionnalisme des organisateurs, animateurs et intervenants -engagement
- Bienveillance et écoute
- Les ateliers ont permis d'être force de propositions en se posant les bonnes questions
- Explication pédagogique et complète d'un sujet complexe – présentation claire et détaillée
- Groupes de travail avec des cas pratiques concrets
- Ce comité consultatif a été utile, bonne idée de l'avoir créé
- Les 2 derniers Comités avec la concrétisation du PLUi étaient les plus intéressants
- Bonne prise en compte des avis du comité – vraie instance participative
- Nombreux échanges en toute transparence
- Diversité des ateliers de travail
- Méthode qui a permis de mieux comprendre les enjeux et contraintes d'un PLUi

Quels sont les points négatifs que j'identifie en tant que membre de ce Comité ?

- Difficulté à se projeter sans exemples concrets ou uniquement sur des cas pratiques en ateliers
- Pas assez de sujets abordés qui concernent directement le quotidien des habitants
- Pas assez de modération dans le cadre des ateliers vis-à-vis de personnes qui prenaient trop la parole
- Pas assez de groupes de travail du Comité sur des sujets complexes
- Tenue des comités uniquement en soirée avec des durées de 2h30 voir 3h
- Accessibilité de certains Comités -lieux d'organisation différents à chaque fois
- Manque d'accès aux documents de travail
- Exposé parfois trop techniques et avec des abréviations
- Parfois certaines remarques n'étaient pas intégrées dans les comptes rendus
- Frustration pour comprendre l'avancement dans l'élaboration du PLUi ayant pu engendrer une baisse de participation
- Frustration du manque d'échanges entre les différents comités – la plateforme d'échanges mise en place n'a pas fonctionné

Clôture du comité consultatif territorial du PLUi par un moment de convivialité avec remerciements de tous les membres.

8.5. Comptes rendus des ateliers thématiques (30 mai – 14 juin 2022)

- Le parcours résidentiel des entreprises, le 30 mai 2022
- Se loger sur le territoire, le 03 juin 2022
- Le territoire des transitions, le 07 juin 2022
- Mobilités, le 09 juin 2022
- Nature en ville et patrimoine, le 14 juin 2022

ATELIER 1 : LE PARCOURS RESIDENTIEL DES ENTREPRISES (30 MAI 2022)

Le maintien de l'attractivité auprès des sièges sociaux

- Le territoire détient un certain nombre d'atouts, facteurs d'attractivité des sièges sociaux :
 - Un cadre de vie agréable par la présence d'espaces verts, d'une mixité de programme bureaux/logements, d'une diversité commerciale (notamment l'offre en restaurants de proximité) et d'une densité d'équipements et de services qualitatives, dont de mobilités interconnectés.
 - Un capital humain, composé de CSP+, disponible.
 - Une présence de grandes écoles et la proximité avec le plateau de Saclay.
 - Une offre de bureaux et de locaux bien répartie au sein des communes concernées dans des tissus mixtes avec des services et des commerces à proximité.
 - Une présence et un rôle actif de conseil de SOEE.
- Néanmoins, le territoire est confronté à certains inconvénients :
 - Des difficultés de déplacements en direction des hubs de Roissy-Charles de Gaulle et d'Orly.
 - Des interlocuteurs publics peu identifiés : qui de la commune ou de GPSO assure l'accompagnement marketing et technique à l'implantation des entreprises ?
- Les pistes d'actions envisagées pour répondre au maintien d'une attractivité auprès des sièges sociaux, ce qui, selon les contributeurs apparaît comme souhaitable à l'avenir sont :
 - La mise en place d'une offre « techtariaire », immobilier d'entreprises combinant cellules destinées à de la R&D et à des bureaux.
 - Une offre nouvelle portant sur des surfaces moins importantes mais plus qualitatives.
 - La nécessité de proposer un parcours résidentiel pour le salarié, à l'image du coliving, en parallèle du parcours résidentiel des entreprises.
 - La déclinaison de deux modèles de quartiers d'affaires : multi-sites ou monoblocs, en fonction de la typologie des entreprises à accueillir et de leurs besoins en aménités locales.
 - La réalisation d'un outillage marketing qui puisse « vendre » le territoire de GPSO.

Le développement des start-up sur le territoire

Un certain nombre de points positifs sont représentés sur le territoire de GPSO :

- L'accessibilité depuis Paris et La Défense, et plus globalement en transports en commun (métro, RER, tram, Transilien), ce qui est très attractif pour les salariés, notamment les plus jeunes et les entrepreneurs.
- Le niveau élevé d'aménités pour les salariés.
- Le niveau de qualification des habitants.
- La présence d'un écosystème lié aux activités de santé.

A l'inverse certains éléments pèsent ou peuvent peser négativement sur l'attractivité du territoire auprès de start-up :

- Le besoin d'une communication parisienne pour être visible, traduisant un défaut d'image.
- La manque de mise en réseau des dirigeants et chefs d'entreprises.
- L'absence de guichet unique qui disperse les politiques d'accompagnements à destination des entreprises, notamment auprès des plus jeunes d'entre elles.

Les actions envisagées par les contributeurs sont de plusieurs ordres :

- Mise en place d'une politique immobilière d'entreprises de type :
 - Incubateur.
 - FabLab.
 - Coworking.
 - Coliving.
- Mise en place d'un accompagnement financier dans les étapes de croissance des entreprises via un « pool » d'investisseurs locaux.
- Aménagement d'une offre en immobilier d'entreprises réversible dans le temps pour gagner en flexibilité en fonction des entreprises à accueillir et de leur développement.
- Mise en œuvre d'un marketing économique complémentaire à celui de la place parisienne.
- Accompagnement ciblé sur plusieurs thématiques économiques afin d'en faire ressortir des filières motrices au développement local :
 - Santé.
 - Numérique.
 - Sport.
 - Transition écologique / développement durable.

L'attractivité auprès des artisans

Parmi les éléments notables qui renforcent l'attrait du territoire auprès des artisans :

- La présence d'un nombre important d'entreprises qui travaillent avec les artisans.
- L'accessibilité routière du territoire.
- La zone de chalandise, liée à la densité humaine élevée du territoire, qui couvre une clientèle potentielle importante.

Des faiblesses sont identifiées :

- Le prix des locaux au m2 qui peut agir comme un frein à l'implantation.
- L'absence de locaux pour le stockage des marchandises et des matières premières.
- Une offre en stationnement réduite ou pas au bon endroit pour permettre la livraison de marchandises.
- Les nuisances que ces activités peuvent générer (bruit, odeur, circulation à certaines heures, ...).

Des pistes d'actions favorables au développement des activités artisanales pourraient être ciblées dans le cadre du PLUi :

- Création d'espace à vocation économique dédiés comme des Maisons de l'artisanats, quartiers artisanaux.
- Conservation des locaux existants pour conserver ses activités sur le territoire.
- Récupération des parkings, sous-sol ou RDC pour de nouvelles zones de stockage, pouvant par ailleurs être mutualisés entre plusieurs entreprises.

L'attractivité auprès des commerçants

Les éléments marquants qui favorisent le développement des activités commerçantes :

- Forte densité de population sur le territoire de GPSO.
- Une zone de chalandise étendue.

Les éléments qui agissent comme des freins au développement des commerces et qui sur certaines parties du territoire expliquent la présence de vacance commerciale :

- Le coût du loyer des cellules commerciales.
- La taille inadaptée des cellules commerciales, qui souvent ne sont pas optimales pour accueillir des stocks ou favoriser les extensions ou alors s'avèrent trop grandes, donc chères.
- Le développement du numérique.
- L'essor des dark stores qui louent les locaux à des prix élevés et sur lesquels les commerces traditionnels ne peuvent pas s'aligner.

Des actions à envisager dans le cadre du PLUi pour conforter les dynamiques commerçantes :

- Création de petites surfaces à vocation commerciale dans les futurs aménagements.
- Maîtrise des locaux au travers de la puissance publiques (pouvoir de négociation, SPL, référencement des linéaires commerciaux, ...).
- Qualité des espaces publics afin de favoriser la flânerie commerciale.
- Accompagnement des collectivités au travers de managers de centre-ville.
- Effort sur la communication en faveur de commerces de qualité.

ATELIER 2 : SE LOGER SUR LE TERRITOIRE

(3 JUIN 2022)

Le parcours résidentiel : « la continuité de l'étudiant à l'EHPAD dans la même ville »

- La réflexion sur le parcours résidentiel des ménages doit se fonder sur une approche locale d'une offre en logements. En effet, les ménages sont attachés à leur lieux d'habitat. Dès lors, chaque commune doit pouvoir proposer une diversité de logements (taille, morphologie, accession/location).
- Le logement est un levier pour contribuer à l'équilibre des peuplements au travers de sa diversité. Le logement intermédiaire étant une solution pour atteindre ce qui paraît être un objectif.
- Les îlots urbains ne doivent pas contribuer à une spécialisation sociale des populations au risque de perdre en mixité et créer des espaces « forteresses ». A titre d'exemple, la présence de logements sociaux n'est pas incompatible avec un environnement patrimonial et/ou pavillonnaire.

La perception de la densité

- La densification peut paraître nécessaire pour loger les jeunes générations et tendre vers les objectifs des 2 000 logements supplémentaires par an imposés par l'Etat, ce d'autant plus que le foncier est très rare. Néanmoins, le fait de réserver des espaces à la végétalisation sur site, de créer des espaces publics de qualité, implique une vision verticale de la densité. Or, cette verticalité pose un problème d'acceptabilité par la population, elle « n'est plus supportable ».

En réalité, cela appelle une densification modérée qui ne signifie pas forcément de construire la ville sur la ville, mais plutôt de chercher à l'avenir un aménagement qui se réalise avec la ville. En effet, la densification apparaît supportable dès lors qu'elle est bien pensée et « aérée ». A ce titre, les tissus mixtes peu denses peuvent être améliorés par de la densification « qualitative ».

- La densité ne s'exprime pas de manière homogène sur le territoire de GPSO. Certaines communes, celles limitrophes à Paris, sont extrêmement denses quand les autres le sont nettement moins. On retrouve cette hétérogénéité à l'échelle intra-communale. Aussi, cette diversité est à maintenir.
- La variation dans les densités offre une diversité architecturale et paysagère qui est intéressante car elle rend complémentaire les quartiers entre eux, mais aussi les villes entre elles.
- Derrière cette notion de densité, l'enjeu est de minorer l'impact sur les ressources foncières et en matériaux en favorisant le recyclage urbain, notamment dans un contexte territorial où le foncier disponible est rare et les prix très élevés. D'où l'importance de la réversibilité des bâtiments d'activités tertiaires afin de fournir des espaces de constructibilité supplémentaire.

Logements et ville du ¼ d'heure : « vivre sans faire des km »

- Le logement ne doit pas vivre indépendamment des autres fonctions de la ville. La mixité fonctionnelle à l'échelle de l'îlot par exemple, pourrait conforter cette proximité entre les différentes fonctions de la ville : commerce, services, équipements, activités.
- L'offre de logement, et l'accueil de nouvelles populations, doivent être évalués au regard de l'offre de services et d'équipements déjà présents, toujours dans une optique d'optimiser l'existant et de ne pas toujours chercher une croissance incompatible avec les réceptivités des espaces de vie du territoire.

Portrait-robot du logement de demain

A la suite de la COVID, l'idéal de logement a profondément mis l'accent sur le confort. Ainsi, il pourrait avoir les caractéristiques suivantes :

- Avoir des extérieurs (espaces de respiration).
- Etre agile en permettant la modulation et la réadaptation en fonction des besoins au cours de la vie de ses occupants.
- Intégrer, pour les logements collectifs, des espaces communs conviviaux et de travail, comme les espaces de coworking, alternative à la pièce de bureau en plus et des parkings bien dimensionnés pour les vélos.
- Etre énergétiquement performant.
- Prendre en compte (dispositifs, matériaux, traitement, etc.) le confort d'été en lien avec l'augmentation des températures et des épisodes caniculaires

Les modes opératoires pour le logement de demain

Faire du logement nécessitera à l'avenir un sens aigu des réalités pour qu'il retrouve une fonction sociale au sens de convivialité entre les habitants. Dès lors, afin de donner du sens à la fonction d'habitat et redéfinir les contours d'un « nous » mettant en avant le vivre ensemble, il convient de :

- Définir une stratégie foncière et d'aménagement à long terme devant répondre à des enjeux déjà présents et à des enjeux qui ne sont pas encore visibles.
- Elaborer un PLUi agile, qui ne soit pas un cahier des charges à 3 ans, mais plutôt un document qui donne des capacités à faire, qui permette de faire avancer la ville et le logement dans un temps incertain.

ATELIER 3 : LE TERRITOIRE DES TRANSITIONS

(7 JUIN 2022)

Les enjeux que le PLUi est amené à prendre en compte

- Les transitions énergétiques :
 - La sobriété énergétique.
 - Le développement des énergies renouvelables.
- Les transitions économiques :
 - L'économie circulaire.
- Les transitions environnementales/écologiques :
 - La lutte contre les îlots de chaleurs.
 - La résilience face aux risques naturels.
 - La qualité de l'air.
 - La préservation des trames noires et brunes.
 - La nature en ville.
 - La préservation des forêts.
 - La préservation et le développement de la biodiversité.

La récurrence des thématiques a permis d'évoquer les enjeux suivants :

- La santé humaine, qui s'exprime au travers de la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, de la réduction des nuisances sonores, et des différents éléments qui viendraient altérer le cadre de vie ressenti des populations.
- La biodiversité, qui prend appui sur l'amélioration des continuités écologiques en ville (nature en ville) et plus particulièrement de la préservation des différentes trames : vert, bleue, brune et noire. Cette thématique s'avère transversale car elle est l'un des facteurs qui alimente la qualité du cadre de vie du territoire, mais aussi la santé des populations.
- La sobriété énergétique et le développement des énergies renouvelables, qui se trouve au cœur des préoccupations suite à l'actualité récente et à l'augmentation du coût en matière d'approvisionnement énergétique.

Les projets et les actions répondant au défi des transitions pratiquées sur le territoire et ailleurs pouvant être reproductibles

- Globalement, l'évaluation à un temps donné de l'action publique en matière de bonnes pratiques relatives à la biodiversité, à la gestion des déchets, au développement des énergies renouvelables permettrait d'orienter les politiques sectorielles. Cela étant, cette proposition ne relève pas du PLUi et de l'aménagement du territoire.

- La sensibilisation et les actions qu'elles soient pédagogiques ou relevant de l'aménagement en faveur de l'environnement, de la gestion des déchets, de l'usage de la ressource en eau, du recyclage, etc., sont plébiscitées par les contributeurs. A ce titre, ont été révélées les initiatives suivantes :
 - Les jardins pédagogiques à Meudon.
 - La mise en place de revêtements perméables au sein des écoles à Meudon.
 - Le défi familles 0 déchets à Chaville.
 - Le développement de composteurs de quartiers à Issy-les-Moulineaux et Meudon.
 - L'utilisation des galeries souterraines pour mettre en place des pompes à chaleur à Sèvres.
 - La création d'un parc inondable permettant de collecter les eaux pluviales avec des cheminements surélevés sur l'EPT Plaine Commune.
 - La création d'un guide d'intégration des panneaux photovoltaïques à Ville-d'Avray.
 - La mise en place de mini-forêts en convention avec des associations assurant leur entretien.
 - La mise en œuvre de zones d'extinction nocturne de l'éclairage avec des dispositifs sur détecteur après 1 heure du matin dans le Puy-de-Dôme,

Les pistes d'actions que le PLUi pourrait utilement intégrer

- Le PLUi pourrait directement ou indirectement favoriser un aménagement territorial écoresponsable servant à décliner les demandes des citoyens favorables à un développement raisonné minimisant son impact sur le territoire. Pour ce faire, il pourrait :
 - Imposer une surface minimum d'espaces verts par habitant dans toute construction neuve.
 - Développer des dispositifs de compostage collectif.
 - Rendre perméables les pieds d'arbres.
 - Eviter l'abattage d'arbres ou à défaut imposer la replantation d'arbres de même développement.
 - Favoriser l'ombrage des cheminements.
 - Désimperméabiliser les équipements dès que possible comme les cours d'école
 - Désimperméabiliser les bords de Seine de manière à recréer une grande connexion de la trame verte et bleue entre le fleuve et les grands boisements.
 - S'appuyer plus fortement sur la présence de la Seine pour le transport (fret) et le stockage (plateforme).
 - Favoriser le développement d'une agriculture urbaine.
 - Faciliter la création d'espaces de ressourceries.
 - Rechercher l'intégration des installations de production d'énergie renouvelable dans les futures opérations et appuyer la démarche de mix énergétique, notamment en mobilisant le fort potentiel de géothermie que possède le territoire.
 - Dé-densifier ou au moins préserver les lisères des massifs boisés.
 - Rechercher prioritairement la réutilisation des bâtiments existants et/ou vacants plutôt que favoriser de nouvelles constructions.
 - Favoriser le bioclimatisme (matériaux, couleur, orientation, etc.) pour les nouvelles constructions et les futurs aménagements.

ATELIER 4 : SE DEPLACER SUR LE TERRITOIRE

(9 JUIN 2022)

L'impact de la COVID-19

- La crise sanitaire a eu un impact significatif sur la manière qu'ont les populations de se déplacer. Les modes et les fréquences de déplacements évoluent au profit de déplacements actifs sur des périmètres plus restreints.
S'agissant des déplacements cyclables, la COVID n'a fait qu'accroître un mouvement de fond. Toutefois, les comportements sont plus difficiles à juger en matière d'usage des transports en commun, même s'il semblerait que leur fréquentation diminue.
- Les populations expriment un souhait déjà là avant la COVID qui est d'être en proximité à la fois de leur lieu de vie et de travail.

Le vélo et les transports en commun, deux pratiques à développer

- La question de la distance se pose lors de la pratique du vélo. Néanmoins, le Vélo à Assistance électrique (VAE) apporte une solution qui se heurte à l'aménagement des pistes cyclables sans rupture et sécurisées.
Sur des échelles spatiales élargies, l'intermodalité cyclable reste à développer. A ce jour, la combinaison vélo+train est pratiquée, mais reste peu commode. Le jalonement des vélos en libre-service pourrait apporter en partie une solution à cette problématique.

Les mobilités douces comme support aux mobilités à l'échelle du territoire de GPSO et des quartiers

- L'aménagement du territoire de GPSO doit être, selon les participants, tourné vers la ville du ¼ d'heure et de sa pratique. Pour cela, plusieurs pistes pourraient être expérimentées :
 - Une modification des plans de circulation pour réorganiser la fluidité et la sécurisation de la voirie.
 - Une mise en place de zones à trafic fermé excluant tout mode de déplacement motorisé en dehors de ceux nécessaires pour les riverains et les livraisons.
 - Une mise en place de zone de rencontre dans le cadre d'espace public qualitatif.
 - Conserver/renforcer la mixité des fonctions à l'échelle de l'îlot qui réduit les besoins de mobilité.
- Dans l'ensemble, les participants souhaitent une amélioration de la marchabilité du territoire. Sont pointés les manques de mobiliers urbains qualitatifs, signalétique adaptée, l'étroitesse des trottoirs et leur encombrement.
- Les sentiers piétons, notamment sur les coteaux, et les chemins de randonnée ont un potentiel pour favoriser la pratique de la marche à pied. Aussi, convient-il de les préserver et de les valoriser voir de les restaurer.
- La Seine est un élément qui fragmente le territoire. La création de nouveaux ponts dédiés exclusivement aux mobilités douces renforcerait les liens entre les deux rives de la Seine. La Seine et ses berges sont également identifiés comme un lien important à l'échelle du territoire et plus largement : un espace de circulation du fret, de mobilité pour la population et de récréation notamment les espaces verts.

L'amélioration de la desserte en bus intra-communautaire

- Le développement des transports en commun est déjà en cours (renfort des lignes de bus, arrivée de la ligne 15, amélioration du RER C...) mais mériterait d'être encore renforcé, notamment pour les trajets intercommunaux.

Les voies réservées au bus apparaissent comme de fausses bonnes idées car elles contraignent l'usage de l'espace public et agissent comme des freins à la fluidité des parcours.

Aussi, afin d'améliorer la circulation des bus, le stationnement linéaire pourrait être utilement remplacé par des parkings ouvragés pour libérer de l'espace sur le domaine public et ainsi permettre aux autres modes de déplacements d'occuper cet espace. Globalement, les contributeurs se positionnent pour une diminution de l'emprise des parkings au droit de l'espace public.

Concernant le parking sous-terrain, comme pour l'ensemble des stationnements, il se pose clairement la question de leur réversibilité, surtout si le nombre de véhicules viendrait à diminuer.

Cela étant, les parkings peuvent être partie intégrante d'une politique de mobilité dynamique faisant de ces endroits des « hubs de mobilité » voiture+bus/voiture+vélo, mobilités partagées, ...

L'intégration de la logistique de marchandise

- La Seine apparaît comme un couloir de transport qui demeure peu adapté au transport de voyageurs en raison de temps de parcours longs. Mais le transport de marchandises est adapté à l'usage du fleuve. Aussi, il conviendrait d'en faire un corridor logistique.
- La logistique du dernier kilomètre pourrait être renforcée par l'utilisation des rez-de-chaussée, à condition qu'ils ne soient pas inclus dans des bâtiments d'habitation du fait des nuisances générées. Cela questionne la réversibilité des RDC, dont ceux qui offrent une hauteur sous-plafond intéressante pourraient être ciblées.

ATELIER 5 : LA NATURE EN VILLE ET PATRIMOINE

(14 JUIN 2022)

La thématique du patrimoine bâti et des zones pavillonnaires : « transmettre le patrimoine »

- Le patrimoine bâti fait la transition entre le passé et le présent et il convient d'assurer cette transmission entre le présent et l'avenir. A cette fin, il conviendrait de ne pas le figer et d'écarter la notion de protection totale pour qu'il puisse évoluer en fonction des usages des populations et de leurs attentes.
- Ce patrimoine bâti est l'un des marqueurs des identités des villes du territoire de GPSO et de leur complémentarité. D'où l'importance de préserver un tissu pavillonnaire, qui au demeurant est constitutif d'espaces arborés et de pleine terre qui sont une partie intégrante de la trame verte et participent à la bonne santé de la biodiversité dans le milieu urbanisé.
- Les parcelles pavillonnaires, notamment le long des coteaux, ne devraient pas être remembrées afin d'éviter une densification qui porterait atteintes au maintien de la pleine terre.
- Le patrimoine du XXème siècle est appelé à être repéré pour envisager son évolution en fonction des lieux d'inscription, toujours dans une logique de transmettre un patrimoine vivant aux habitants.
- Le patrimoine possède une valeur économique en ce sens où il renvoie à des activités touristiques au travers des thèmes du patrimoine industrie, culturel, ..., qu'il convient de protéger et de mettre en réseau.

La thématique du patrimoine forestier et de ses lisières : « conforter les forêts dans leur rôle d'espace respirable »

- Les forêts ne sont pas des sanctuaires, au contraire, elles font office de bien commun pouvant faire l'objet d'une diversité d'usage, et donc de gestion différenciée.
- Le nouveau SCoT métropolitain propose des orientations en faveur de la protection des lisières de forêt. Il faudrait que le PLUi travaille à cette protection pour limiter les constructions en bordure directe de forêts, voire d'empêcher la reconstruction sur ces espaces. Il s'agit de recréer des zones de transition qui ont une fonctionnalité écologique. Cela étant, l'accès aux forêts devraient être régulées en amont des lisières par un stationnement automobile, moto et vélo adéquat.
- Les liens avec le Bois de Boulogne sont à affirmer. En effet, l'ensemble des forêts et des boisements participe à la végétalisation de la métropole, ce qui signifie que la trame verte, comme bleue, ne s'arrête pas aux frontières administratives des différents territoires métropolitains. Au contraire, le PLUi devraient indiquer les perméabilités inter-territoriales pour révéler un effet masse du vivant.
- La place de l'arbre en milieu urbain est essentielle dans la lutte contre les îlots de chaleur et la présence de la nature en ville. Aussi, il conviendrait d'en faire l'inventaire pour organiser et gérer sa protection.

La thématique de la trame verte et bleue : « mobiliser la trame verte et bleue comme marqueur du territoire de GPSO »

- La trame verte et bleue au travers de ces éléments de nature remarquable et ordinaire donne à voir un territoire de GPSO plus « naturel » que les autres EPT de la Métropole du Grand Paris. Ainsi, le PLUi pourrait reprendre à son compte des actions cherchant à les préserver et les valoriser comme éléments

de différenciation. Le maillage du territoire en terme de trame verte et bleue prendrait appui sur le réseau des parcs, forêts, jardins publics et privés, et les cours d'eau.

Dès lors, ces derniers pourraient être remis en surface, ce qui contribuerait à la gestion des eaux pluviales et à la création d'îlot de fraîcheur. Cela nécessite également de déconnecter les deux réseaux d'assainissement (pluvial et eaux usées) aujourd'hui unitaire.

Les futurs aménagements sont également appelés à préserver la pleine terre pour que la nature en ville puisse faire office de corridors avec les espaces de biodiversité remarquables du territoire. Un régime de protection pourrait, par exemple, être rattaché à l'îlot ou au quartier et non pas à la parcelle. En écho avec ces aménagements futurs, la gestion des friches et de la vacance apparaît comme essentiel pour préserver le foncier naturel et forestier du territoire.

L'agriculture urbaine viendrait s'associer à la préservation de la pleine terre en lui conférant, outre ses fonctions écologiques, une fonction nourricière. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pourraient venir conforter ces espaces.

Dans l'ensemble, s'il convient de préserver l'existant, il est aussi du ressort du PLUi d'anticiper les évolutions possibles de la trame verte et bleue de manière à la consolider dans le temps. Ici aussi, le développement de la TVB pourrait trouver dans une OAP une expression susceptible de maintenir ses fonctionnalités dans le temps. Le cas échéant, pourraient être identifiées des zones stratégiques pour la reconstitution d'une trame.

La présence de cette TVB joue un rôle capital dans la préservation de lieux de calme pour la faune et les habitants, notamment dans les espaces les plus denses du territoire.

- En parallèle de la TVB, la trame noire mérite d'être identifiée afin de réduire les éléments perturbateurs pour la biodiversité.
- La valorisation des emprises de la SNCF est soulevée tant du point de vue de la valorisation paysagère que de leur fonctionnalité avec les contraintes de sécurité inhérentes que cela implique.

La diversité des paysages : « éviter la banalisation paysagère »

- Les grandes unités paysagères marquent le passage d'un espace à l'autre et offre des usages complémentaires induits par la topographie, la présence d'éléments naturels ou bâtis, ... Aussi, l'action du PLUi viendrait conforter les paysages.

La topographie, à ce titre, invite à des vues depuis et vers les coteaux demandant à être protégées. L'axes Le Nôtre, la voie royale, les belvédères, etc., sont autant de percées visuelles qui font partie du paysage local et qu'il convient de ne pas remettre en cause par des aménagements inadaptés.

- Les abords des axes routiers présentent un certain nombre de qualités paysagères et environnementales. Il s'agit alors de les identifier au regard de leur valeur paysagère et environnementale : présence de trouées dévoilant le grand paysage, présence d'arbres remarquables ou d'alignements d'arbres offrant de l'ombre, entre autres.

8.6. Comptes rendus des ateliers publics (25 mars – 19 avril 2023)

- Pour une ville durable. Comment préserver les continuités écologiques ? (25 mars 2023)
- Pour une ville accueillante. Comment se loger sur le territoire ? (30 mars 2023)
- Pour une ville sobre. Comment atteindre l'excellence en matière de performance énergétique et environnementale des constructions ? (4 avril 2023)
- Pour une ville désirable. Quel équilibre entre densité et nature ? (15 avril 2023)
- Pour une ville des proximités. Comment se déplacer sur le territoire demain ? (19 avril 2023)

ELBORATION DU PLUI de GPSO
ATELIER PUBLIC POUR UNE VILLE DURABLE : COMMENT PRESERVER LES CONTINUITES
ECOLOGIQUES ?

25 mars 2023

Objectif : Participer à la définition de grands principes pour préserver les continuités écologiques du territoire et des berges de Seine.

Compte-rendu des échanges

Durée : 3h (10h - 13h)

Lieu : Nida – Issy-les-Moulineaux

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.

Deux thématiques traitées :

- **Berges de Seine** : un secteur qui concerne directement Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Meudon et Sèvres – élément fédérateur pour l'ensemble du territoire.
- **Continuités écologiques** : un dispositif réglementaire pour renforcer les trames verte, bleue, brune et noire qui concernera l'ensemble du territoire.

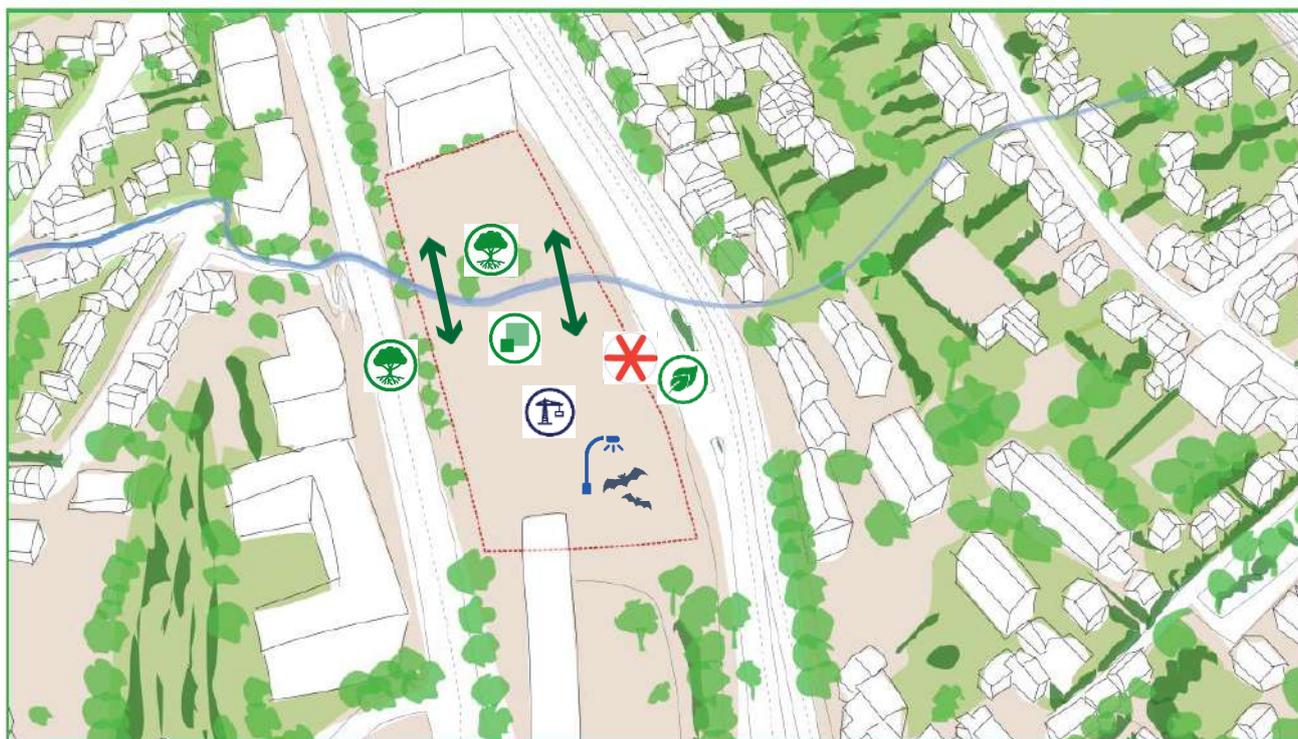
Atelier « Continuités écologiques »

Les participants ont réfléchi aux prérequis pour favoriser les continuités écologiques et la nature en ville, s'agissant de futurs projets d'aménagement et de construction. Les pistes d'orientations évoquées sont les suivantes :

Intitulé donné aux propositions au cours de l'atelier : « Adapter le bâti au vivant »

Cas de figure 1

Construction d'un nouveau quartier avec immeubles, espaces publics et équipements.
Le site présente quelques arbres existants, il est traversé par un ru canalisé.



Exemple fictif

- Préserver la végétation existante sur le site et à proximité immédiate, particulièrement les arbres. 
- Créer un espace « naturel » large autour du ru à redécouvrir, à renaturer. 
- Favoriser un maximum de pleine-terre pour le projet urbain et la concentrer là où les arbres sont présents et où les nouveaux arbres seront plantés. 
- Désimperméabiliser le site et privilégier des sols perméables, voire semi-perméables en fonction des usages. 
- Travailler les interfaces entre le nouveau quartier et les quartiers riverains afin de permettre une bonne continuité dans les parcours de la faune, au sol, et de l'avifaune. Ouvrir le quartier plutôt que le fermer par un front bâti continu. Créer de larges ouvertures et limiter la largeur des façades.  
- Limiter la hauteur des bâtiments pour ne pas créer des obstacles trop infranchissables pour les oiseaux, insectes, etc. Limiter l'atteinte au sol, sous-sol et à l'écoulement des eaux en évitant de réaliser trop de parkings souterrains. 
- Réduire l'éclairage du site au minimum nécessaire pour sauvegarder les chauves-souris.  

Intitulé donné aux propositions au cours de l'atelier : « Préserver et améliorer les qualités végétales et écologiques du site »

Cas de figure 2

Construction d'un petit collectif bas ou de maisons en bandes denses, au sein d'un quartier situé en lisière de forêt.



3

Le groupe s'est d'abord questionné sur le type de construction pouvant être réalisé dans un tel tissu pavillonnaire, en lisière de forêt. Une partie du groupe considère qu'il serait intéressant d'avoir un petit immeuble collectif dont la hauteur serait limitée à 4 niveaux (R+3) de façon à s'intégrer dans le tissu existant et à limiter l'emprise au sol de la construction, ce qui permet de loger plus de personnes en préservant une plus grande surface de pleine terre. L'autre partie du groupe alerte sur les conséquences en termes de trafic routier si la densité résidentielle venait à être augmentée sur cette parcelle et sur l'importance de la préservation de l'identité pavillonnaire du quartier.

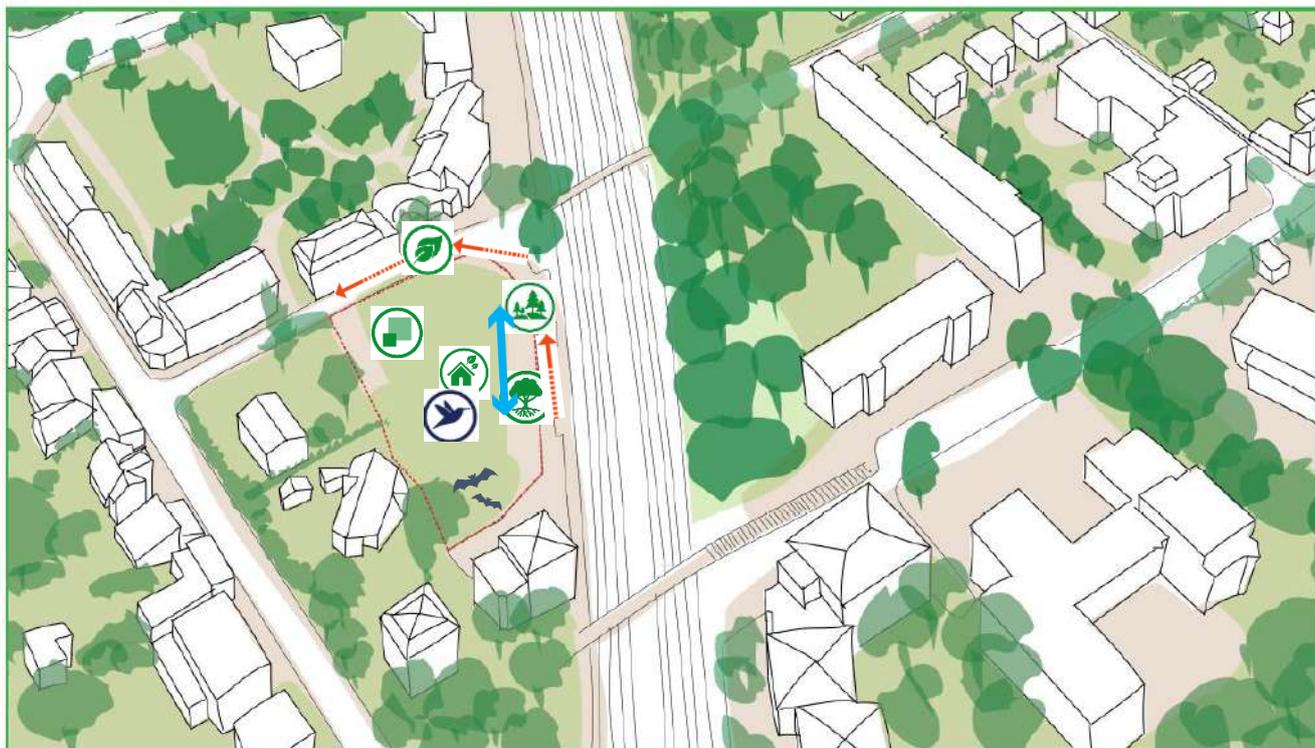
Sur la base du scénario de la construction d'un petit collectif, les orientations ont été les suivantes :

- ↔ Prévoir une marge de recul végétalisée par rapport à la rue, avec un choix d'essences adapté et cohérent avec les essences présentes dans la forêt ainsi qu'un traitement végétalisé des clôtures, de façon à créer une continuité paysagère et de biodiversité avec la forêt.
- ★ Prévoir des matériaux et des modes constructifs permettant à la petite faune de nicher sur la construction.
- 🌳 Préserver un espace vert de pleine terre à proximité de la forêt, pouvant éventuellement être ouvert au public.
- Ⓟ Prévoir un espace de stationnement souterrain, sous l'emprise de la construction.
- (Non localisé) Prévoir une règle de hauteur supérieure, mais mesurée, à l'existant, pour réduire l'emprise au sol des constructions, en veillant à la bonne intégration du bâti et en limitant la densité ressentie (porosités visuelles, dernier étage en retrait, ...).
- (Non localisé) Imposer un pourcentage minimal de pleine terre sur la parcelle.

Intitulé donné aux propositions au cours de l'atelier : « Privilégier le vivant »

Cas de figure 3

Construction de nouveaux immeubles en bordure de voies ferrées.



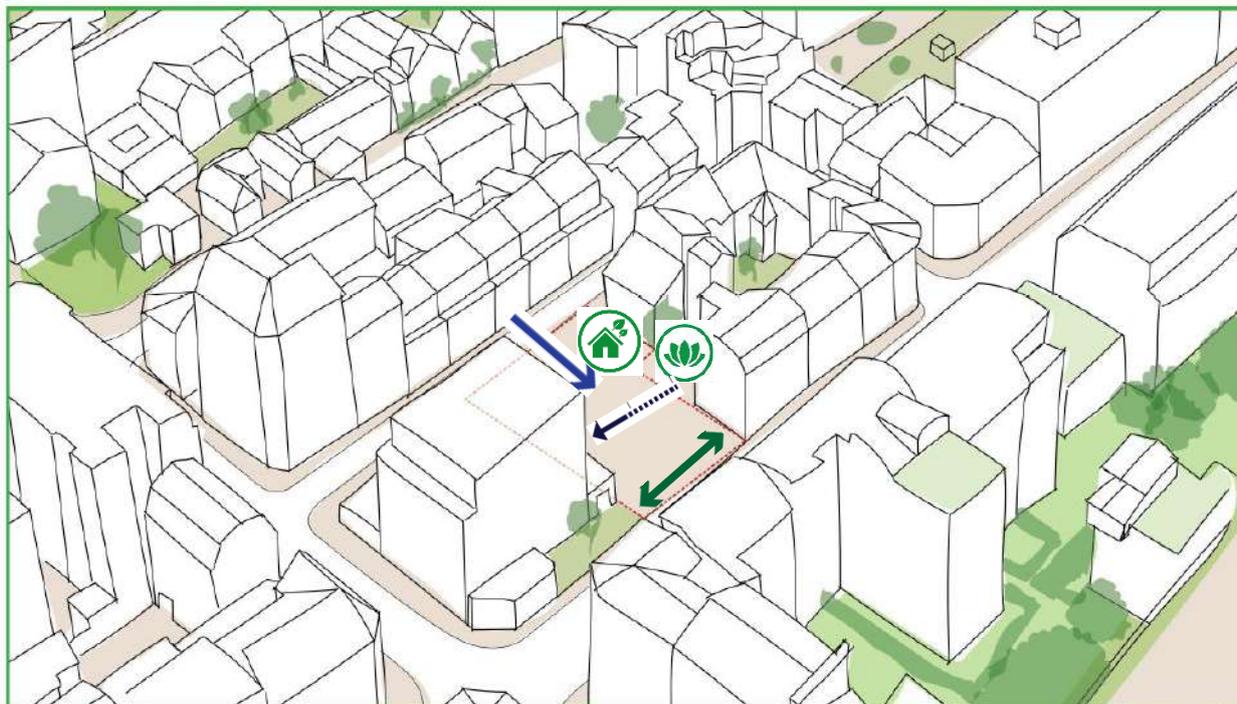
Exemple fictif

- Imposer un fort taux de pleine-terre (au minimum 30%). 
- Aménager des continuités piétonnes et vélo accompagnées d'une trame végétalisée. 
- Planter une forêt linéaire avec des espèces diversifiées pour créer un masque visuel et acoustique toute l'année et choisir des essences adaptées au changement climatique.  
- Intégrer des nichoirs ou anfractuosités pour l'avifaune et les chauves-souris.  
- Gérer les eaux pluviales à l'air libre à proximité des voies ferrées pour améliorer le rafraîchissement en été et créer des lieux favorables pour la biodiversité. 
- Épaissir les têtes de passerelles piétonnes à proximité du site pour favoriser leur utilisation.

Intitulé donné aux propositions au cours de l'atelier : « Continuité des espaces verts et de leurs perspectives dans un bâti dense »

Cas de figure 4

Construction d'un nouvel immeuble au sein d'un quartier de centre-ville dense.



Exemple fictif

Le premier réflexe du groupe a été de suggérer de ne pas construire sur cette parcelle de façon à aménager un petit espace vert partagé au sein de ce tissu très densément bâti.

Dans le cas où une construction serait nécessaire, les orientations suivantes ont été proposées :

-  Préserver une bande végétalisée dans le prolongement du jardin adjacent à la parcelle, et prévoir un pourcentage minimum de pleine terre, hors compensation.
-  Limiter l'impact visuel de la nouvelle construction avec un épannelage réduisant l'effet de hauteur et de densité depuis la rue.
-  Végétaliser les toitures et prévoir des activités de type agriculture urbaine, à vocation pédagogique et sociale (serres).
-  Ménager des vues et des perspectives vers les cœurs d'lots.
-  Prévoir une continuité avec les jardins attenants et veiller à ne pas supprimer leur ensoleillement.

Atelier « OAP Berges de Seine »

Les participants n'ont pas réalisé l'exercice de « localisation » des orientations, préférant évoquer l'aménagement des berges de Seine de façon générale.

Les pistes d'aménagements évoquées sont les suivantes :

La Seine comme espace de liens apaisés

- Concilier tous les modes et tous les motifs de déplacements :
 - o Vélos, piétons, voitures, trottinettes...
 - o Déplacements utilitaires, flânerie... : élargir les cheminements ou séparer les flux.
- Renforcer les liens entre les 2 rives :
 - o Créer une nouvelle passerelle entre Boulogne-Billancourt et l'île de Monsieur à Sèvres.
 - o Réduire le caractère routier des ponts, particulièrement le pont de Sèvres et le Pont d'Issy-les-Moulineaux.
- Accompagner le développement du transport fluvial :
 - o Pour limiter les flux de voitures et apaiser la circulation.
 - o Pour le fret : en s'appuyant sur les ports existants, pour développer la logistique du dernier kilomètre.
 - o Pour les passagers : en aménagement des embarcadères à proximité des nœuds de transport existants (le PLUi pourrait être l'occasion d'engager le dialogue avec VNF).

La Seine comme écrin paysager et environnemental spécifique

- Renforcer l'accompagnement des cheminements d'un traitement paysager/végétal, notamment là où il fait aujourd'hui défaut : rive droite et en amont de l'île Saint-Germain côté rive gauche :
 - o Double objectif d'embellissement et d'adaptation au changement climatique : la présence d'arbres participera à renforcer le rôle de « corridor de refroidissement de la Seine » et leur ombre rendra la promenade plus agréable.
 - o Penser les berges comme un parc au milieu duquel coule la Seine : végétaliser le long des berges, mais également le plus possible dans l'épaisseur du tissu bâti.
 - o Penser les nouvelles constructions en lien avec la Seine : limiter la hauteur des constructions, notamment sur l'île Saint-Germain et en front de Seine.
- Veiller à la qualité du traitement des eaux usées, en amont et pour les péniches amarrées en bord de Seine.
- S'appuyer sur les rûs pour diffuser la nature en ville.

La Seine comme espace de partage

- Permettre à chacun d'accéder physiquement et visuellement à la Seine :
 - o Limiter la présence des péniches et veiller à la non-privatisation des chemins de halage.
 - o Reculer la circulation automobile par rapport aux berges, notamment à Boulogne-Billancourt.
- Aménager les espaces publics de façon qualitative :
 - o En têtes de ponts pour les rendre plus agréables et conviviaux.
 - o Aux abords des transports en commun pour inciter les touristes/visiteurs à se rendre vers les Berges.
 - o Valoriser les bords de Seine

ELBORATION DU PLUi de GPSO
ATELIER PUBLIC POUR UNE VILLE ACCUEILLANTE : COMMENT SE LOGER SUR LE
TERRITOIRE ?
30 mars 2023

Objectif : Comment répondre aux besoins de logement sur le territoire, tout en répondant aux enjeux de mixité sociale et de fluidité des parcours résidentiels ? Identifier les objectifs prioritaires et les outils réglementaires pour les mettre en œuvre.

Durée : 2h (18h30 – 20h30)

Lieu : Atrium de Chaville

Participants : 14

Déroulé des ateliers :

- Travail sur table : répartition en 2 groupes – chaque groupe guidé par un animateur priorise 3 objectifs parmi 10 propositions puis échange sur les outils existants pour mettre en œuvre les objectifs.
- Restitution en plénière avec les 2 rapporteurs.

Table 1

Objectifs retenus	Faciliter l'accueil des familles	Faciliter l'évolution des constructions existantes pour créer des logements	Favoriser la mixité à l'échelle d'un immeuble et d'un quartier
<p>Justifications</p>	<ul style="list-style-type: none"> Lutter contre le déficit migratoire constaté 	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter la création de logements par construction neuve et urbanisation d'espaces • Préserver les espaces verts en privilégiant la reconversion des bâtiments existants et la surélévation • Accompagner le renouvellement du parc de logements individuels économes et peu qualitatifs. • Capitaliser sur l'existant, lorsqu'il est remobilisable : bureaux obsolètes et vacants, maisons dégradées et/ou économes et peu qualitatives 	<ul style="list-style-type: none"> • Faire société • Favoriser le vivre ensemble
<p>Outils et actions à mettre en œuvre</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Des territoires d'accueil peut-être plus adaptés aux jeunes ménages plus mobiles, à l'image de la vallée centrale où le dénivelé impacte les déplacements • Favoriser la production de logements T3 – T4 • Proposer des services partagés dans les immeubles, tels que la garde ou la buanderie • Améliorer la fluidité dans les grands logements, notamment dans le parc locatif social • Dans les constructions neuves, privilégier le stationnement enterré plutôt que le stationnement sur rue • Limiter la division de terrains <p>Outils :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur des constructions neuves : limiter les hauteurs 	<ul style="list-style-type: none"> • L'un des participants considère que le renouvellement des tissus pavillonnaires pour créer des petits ensembles collectifs permettrait de gagner en qualité de vie, notamment par l'augmentation des espaces verts. Des RDC commerciaux ou services permettraient de dynamiser ces quartiers jusqu'alors résidentiels • Les autres participants considèrent que cette reconversion n'est souhaitable qu'en renouvellement de maisons dégradées/ économes. Dans le cas contraire, la préservation des maisons est souhaitée • L'un des participants évoque la nécessité de mieux associer les riverains dans les projets de densification en secteur pavillonnaire • Certains participants craignent qu'autoriser la mutation du pavillonnaire 	<ul style="list-style-type: none"> • Proposer des services partagés dans les immeubles, tels que la garde ou la buanderie • Mutation du tissu pavillonnaire à condition de renouveler le parc individuel peu qualitatif : <ul style="list-style-type: none"> - Pour améliorer la qualité des logements - Pour créer des RDC commerciaux et services - Pour améliorer la mixité sociale - Avec une concertation des riverains - En préservant les espaces verts et les vues • Favoriser la cohabitation personnes âgées et jeunes au sein des logements

	<p>pour préserver le pavillonnaire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Norme de stationnement à décliner pour limiter la division des logements 	<p>implique une sur-densification au bénéfice des promoteurs, qui impacterait négativement les riverains. Les outils de maîtrise de la construction sont présentés : OAP, limitation des hauteurs, alignement, distance à la rue, etc...</p> <ul style="list-style-type: none"> • Encourager la division de logements pour préserver le bâti, et accueillir plus de ménages <p>Outils</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utiliser les bonus de constructibilité sur hauteur, pas au sol - OAP sectorielles pour cadrer les extensions grâce aux prescriptions architecturales - Hauteur des constructions à augmenter pour favoriser la surélévation 	
<p>Points de vigilance</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Veiller à la disponibilité et l'accessibilité de services pour être attractif auprès des familles • Prévoir les conditions de mobilité pour toute la famille 	<ul style="list-style-type: none"> • La reconversion des bureaux ne doit pas freiner le développement économique, ni impacter l'emploi sur le territoire • La surélévation ne doit pas léser les propriétaires riverains 	

Commentaires :

- Les participants considèrent globalement que le territoire est suffisamment dense et ne souhaitent pas continuer à augmenter la population.
- Les participants soulignent les injonctions contradictoires, entre l'obligation de production de logements et la préservation du cadre de vie et des espaces verts.

Table 2

Objectifs retenus	Faciliter l'accueil des familles	Favoriser la reconversion des bureaux	Favoriser la mixité à l'échelle d'un immeuble et d'un quartier
Justifications	<ul style="list-style-type: none"> Répondre aux départs des familles 	<ul style="list-style-type: none"> Présence de bureaux vacants Mutation des modes de travail : télétravail 	<ul style="list-style-type: none"> Permettre de créer des quartiers où on vit et où on a tout à proximité
Outils et actions à mettre en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> Secteur de Taille Minimale de Logements (STML) avec des taux différents selon les communes mais avec une attention particulière portée aux secteurs déficitaires, notamment à Issy-les-Moulineaux et Boulogne-Billancourt Afin de diversifier l'offre, il est également proposé de permettre l'accueil de grands logements sociaux 	<ul style="list-style-type: none"> Faciliter les changements de destinations d'immeubles de bureaux en logements, notamment dans des secteurs monofonctionnels Profiter de la mutation de ces immeubles de bureaux pour : <ul style="list-style-type: none"> Encadrer la taille des logements (STML) Prévoir une part de logements sociaux 	<ul style="list-style-type: none"> Secteur de Mixité Sociale (SMS) : être ambitieux en termes de logement social aux abords des gares, sinon imposer de manière générale un minimum de 25% de logements sociaux dans les nouveaux programmes Bonus de constructibilité pour les rez-de-chaussée actifs, afin de favoriser la mixité fonctionnelle, dans les zones attractives (polarités existantes, gares...) OAP : prévoir dans les programmations des quartiers de gares, une mixité sociale et fonctionnelle Destinations élargies dans certains quartiers pour favoriser la mixité fonctionnelle (en lien avec la reconversion des bureaux en logements) Identifier des emplacements réservés pour la création de logements sociaux

Points de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> Le coût du foncier 	<ul style="list-style-type: none"> Veiller toutefois à maintenir des secteurs dédiés aux activités économiques pour conserver un équilibre entre emploi et logement 	<ul style="list-style-type: none"> Concernant les emplacements réservés : attention à ne pas mettre en difficulté financièrement la collectivité
----------------------------	--	--	---

Commentaires :

- Il manquait, selon un participant, un objectif relatif à la maîtrise du foncier qui est indispensable pour ensuite permettre de dérouler les objectifs listés comme à prioriser.
- L'objectif « permettre la division de grandes maisons » aurait pu être élargi à la division de grandes propriétés afin de permettre de densifier, selon un participant.
- Un habitant s'inquiète de l'application de règles qualitatives dans un PLU : comment s'assurer qu'elles sont appliquées correctement ?

**ELBORATION DU PLUI DE GPSO
ATELIER PUBLIC POUR UNE VILLE SOBRE : COMMENT ATTEINDRE L'EXCELLENCE EN
MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES
CONSTRUCTIONS ?**

4 avril 2023

Objectif : Participer à l'élaboration des règles qui s'imposeront aux constructions : nouveaux projets, extensions, réhabilitations, surélévations des constructions existantes... Prioriser les enjeux réglementaires selon les typologies de tissus.

Durée : 3h (18h30-21h30)

Lieu : Cité des sports – Issy-les-Moulineaux

Participants : 21

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.

Deux à trois typologies de constructions parmi les suivantes traitées par chaque groupe :

- Immeubles de bureaux
- Habitat pavillonnaire
- Bâti patrimonial
- Immeubles d'habitat collectif
- Centres urbains anciens

Groupe A : Immeubles de bureaux / Habitat pavillonnaire / Bâti patrimonial

Les participants ont dans un premier temps échangé sur le principe de priorisation des enjeux réglementaires, les sujets/enjeux proposés leur semblant de prime abord tous prioritaires étant donné l'urgence climatique rappelée par le GIEC.

Les discussions sur les spécificités du bâti présenté ont néanmoins permis de prioriser un certain nombre d'enjeux :

Immeubles de bureaux :

1. Raccorder les constructions neuves aux réseaux de chaleur et de froid existant.
Justifications : nécessité de développer et d'optimiser les réseaux existants, permettant la mutualisation des installations pour le chauffage et la production de froid dans les constructions. Le diagnostic du PLUi ayant fait ressortir les potentiels en ressources « vertes », pouvant alimenter ces réseaux : géothermie et chaleur de récupération dans les communes les plus denses (traitement des déchets et eaux usées).
2. Encourager les constructions neuves à faire mieux que la RE2020.
Justifications : démarche déjà engagée par certains acteurs qui mobilisent notamment le label HQE exploitation (mentionné par l'une des participantes), ou d'autres labels allant au-delà de la RE2020 sur certains sujets. L'idée étant d'encourager le développement de ce type de démarche en accordant par exemple des bonus de hauteur ou d'emprise aux projets. Certains participants proposent que l'atteinte de meilleures performances environnementales ne fassent pas nécessairement l'objet de bonus, mais que cela soit rendu obligatoire sur certains secteurs du territoire.
3. Favoriser la végétalisation des constructions existantes / Favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle.
Justifications : il s'agit de mobiliser et d'optimiser l'isolation des constructions, la gestion des eaux de pluies et de renforcer la biodiversité en végétalisant les toitures des immeubles de bureaux, ce type de construction ayant souvent de grandes surfaces de toitures terrasses disponibles.

2

Habitat pavillonnaire :

1. Encourager la rénovation énergétique globale des constructions.
*Justifications : sujet prioritaire pour l'ensemble des participants étant donné l'importance du parc existant nécessitant des rénovations énergétiques. Il s'agira de prévoir une réglementation souple, permettant ponctuellement des dépassements de gabarit afin de ne pas empêcher les projets de rénovation énergétique. L'une des participantes fait part au groupe de son expérience de l'accompagnement proposé par Seine Ouest Renov', qui lui a semblé très pertinent et efficace pour l'accompagnement de projet de rénovation énergétique globale.
Il semble important aux participants qu'au-delà du règlement du PLUi, les porteurs de projets de rénovation soient accompagnés et puissent notamment consulter un guide pour les orienter au mieux dans leur projet et ne pas nécessairement recourir systématiquement à l'isolation thermique par l'extérieur qui semble peu adapté à certains modes constructifs et matériaux (maisons meulières par exemple).*
2. Favoriser la conception bioclimatique pour les constructions neuves.
Justifications : si les participants font le constat que les constructions neuves sont relativement rares dans le tissu pavillonnaire, il leur semble nécessaire que ces nouvelles constructions soient soumises à des principes de conception bioclimatique (orientation adaptée aux usages, ventilation naturelle, protections solaires extérieures, optimisation du nombre, de la taille et de la localisation des surfaces vitrées, utilisation de matériaux biosourcés, etc.) afin d'éviter notamment les problématiques de déperdition d'énergie rencontrées dans le parc de constructions anciennes.

Bâti patrimonial :

1. Prévoir des dispositions spécifiques pour le patrimoine, adaptées aux caractéristiques architecturales et techniques du bâti ancien.
Justification : la problématique de sauvegarde du patrimoine bâti a semblé importante aux yeux des participants. Le rôle de l'Architecte des Bâtiments de France a été débattu, avec une tendance à refuser les projets de rénovation thermique ou d'installation de panneaux solaires, ce qui est regretté par les participants.
La question de l'isolation par l'intérieur engendrant une perte de surface habitable dans un contexte de forte pression immobilière a été abordée. Il a été proposé que les projets ayant recours à ce type de solutions puissent être plus facilement autorisés à réaliser des extensions, soit peu visibles depuis l'espace public soit harmonieusement intégrée au bâtiment existant. La nécessité de mettre en place une charte architecturale ou un guide de mise en œuvre pour la réalisation de rénovations énergétiques a également été proposée.

2. Faciliter l'installation de dispositifs liés à la production d'énergie bas carbone sur les constructions existantes.
Justifications : les participants ont souhaité que l'installation de panneaux solaires en toiture soit autorisée sur le bâti patrimonial de façon à décarboner la consommation énergétique de ces bâtiments, sous condition de non-visibilité depuis la rue et de bonne intégration architecturale. Il a également été proposé que ces dispositifs soient imposés aux constructions à faible valeur architecturale (par exemple, les centres commerciaux) et que l'énergie produite puisse répondre aux besoins des constructions patrimoniales, bien que cela ne soit actuellement pas possible techniquement et juridiquement.

Groupe B : Centre urbain ancien / Habitat pavillonnaire / Grands immeubles d'habitat collectif

3

Le sujet des mobilités et du stationnement est mis en débat au préalable par plusieurs participants s'interrogeant sur la place de cette thématique dans l'atelier. Il est convenu après explications et rappel du programme des autres ateliers de ne pas aborder ce thème puisqu'il fera l'objet d'un atelier dédié.

Les discussions sur les spécificités du bâti présenté ont permis de prioriser les enjeux et objectifs suivants :

Centre urbain ancien

1. Favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle
Justifications : objectif difficile à envisager sur le bâti ancien mais très adapté pour les nouvelles constructions. La gestion de l'eau à la parcelle présente de nombreux avantages : éviter de saturer les réseaux, infiltration sur la pleine-terre et donc bon développement végétal, réemploi de l'eau de pluie, etc. Cela participe à la lutte contre les phénomènes d'ilot de chaleur urbain qui sont souvent concentrés dans les centres anciens.

2. Favoriser la végétalisation des constructions neuves
Justifications : la végétalisation de la parcelle mais aussi de la construction accompagne la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les deux sont complémentaires et assez indissociables.

3. Encourager la rénovation énergétique globale des constructions
Justifications : le bâti existant est prépondérant pour l'avenir du territoire. Il n'est pas forcément facile d'inciter à rénover l'existant mais il peut être intéressant de permettre de surélever les bâtiments, à condition de réaliser une rénovation thermique du bâti existant. Il s'agirait de déroger aux règles, ce qui permet de densifier, de favoriser la végétalisation au sol et la gestion des eaux pluviales. Des limites doivent cependant être posées aux dérogations pour conserver le centre urbain qui raconte souvent une histoire.

Habitat pavillonnaire

1. Prévoir des règles spécifiques pour les extensions de constructions existantes
Justifications : privilégier la surélévation permet de limiter l'emprise au sol et favoriser ainsi la gestion de l'eau à la parcelle par une bonne perméabilité et la végétalisation dont notamment la pleine-terre. L'objectif sera de ne pas augmenter la surface de toiture et de permettre la surélévation si le bâti existant fait l'objet d'une véritable rénovation énergétique, dans la mesure où sa performance serait mauvaise.
2. Faciliter l'installation de dispositifs liés à la production d'énergie bas carbone sur les constructions neuves et existantes
Justifications : les dispositifs de production d'énergies renouvelables doivent pouvoir être mis en place mais en évitant les conflits de voisinage qui constituent souvent le 1^{er} problème posé. Il est tout à fait possible de cacher les dispositifs, par l'augmentation des acrotères par exemple et/ou de les intégrer latéralement en garantissant un éloignement vis à vis des limites séparatives et par des dispositifs de dissimulation.
3. Favoriser la végétalisation des constructions neuves
Justifications : en résonance avec l'objectif d'extension par surélévation plutôt qu'en emprise au sol, la végétalisation de la parcelle mais aussi de la construction accompagne la bonne gestion des eaux pluviales à la parcelle. La présence du végétal est un marqueur du tissu pavillonnaire, il est donc indispensable de la conserver.

Grands immeubles d'habitat collectif

1. Favoriser la conception bioclimatique pour les constructions neuves
Justifications : la conception bioclimatique permet de répondre aux enjeux d'aujourd'hui en privilégiant de façon systématique la double-orientation des logements ou le logement traversant. Développer des espaces extérieurs privatifs et communs pour prendre l'air (balcons, jardins, etc) est aussi très important. Il faut prévoir les protections solaires adéquates, si nécessaire. La création d'espaces communs peut aussi permettre d'utiliser moins d'eau et moins d'énergie.
2. Favoriser la végétalisation des constructions neuves
Justifications : il y a souvent de la « fausse pleine-terre » dans l'habitat collectif. La véritable pleine-terre doit être privilégiée pour une végétalisation de la parcelle complémentaire à celle de la construction même (toiture végétalisée ou autre). Il ne faut pas opposer végétalisation de la parcelle et végétalisation des bâtiments. Les deux sont à considérer comme bénéfiques, notamment pour lutter contre les phénomènes d'îlot de chaleur urbain.
3. Raccorder les constructions neuves aux réseaux de chaleur
Justifications : le raccordement est considéré comme une bonne solution, particulièrement lorsque le réseau mobilise des énergies renouvelables, notamment la géothermie.

Groupe C : Centre urbain ancien / Habitat pavillonnaire / Grands immeubles d'habitat collectif

Les habitants ont débattu de l'installation de pompes à chaleur, pouvant être source de nuisance sonore dans certaines configurations et conduire à une augmentation de la consommation d'électricité et une diminution insuffisante des émissions de GES si elles ne sont pas correctement utilisées.

Grands immeubles d'habitat collectif

1. Raccorder les constructions neuves aux réseaux de chaleur

Justifications : le raccordement à un Réseau de chaleur urbain est une solution pérenne qui permet de réduire fortement les émissions de gaz à effet de serre liés aux dépenses énergétiques dans l'exploitation des bâtiments, sur le long-terme. Le coût important de ce type d'infrastructures nécessite qu'il soit relié à de nombreuses constructions. Cette contrainte produit un effet d'entraînement : le réseau de chauffage urbain va avoir un impact majeur car il fonctionne à l'échelle du territoire et contribue à réduire le bilan carbone de nombreux bâtis.

2. Favoriser l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

Justification : les habitants présents ont souligné l'impact immédiat de l'isolation sur la baisse des consommations énergétiques du bâti induite par la rénovation thermique. Il a également été rappelé que c'était une solution d'efficacité énergétique. L'isolation a aussi un intérêt certain pour gagner en confort d'été dans un souci d'adaptation au réchauffement climatique et aux épisodes caniculaires notamment.

3. Encourager la création des surfaces de pleine terre et la plantation d'arbres de haute tige sans compensation de végétalisation

Justification : la création de surfaces de pleine terre permet le drainage de l'eau de pluie ce qui permet d'agir sur de nombreux enjeux : prévention des inondations, limitation du rejet vers le réseau d'assainissement, développement d'espaces verts, etc. Ces surfaces permettent, en lien avec la présence d'arbres, de limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain en ville.

Tissu de centre urbain ancien

1. Encourager la rénovation énergétique des constructions

Justification : une partie des habitants ont souligné que la rénovation du bâti existant était une mesure de bon sens qui permettait de réduire l'empreinte carbone par rapport à une démolition/reconstruction.

2. Privilégier la rénovation à la destruction

Justification : les participants ont insisté sur la nécessité de préserver l'identité des différents centres urbains du territoire en privilégiant la rénovation à la destruction/reconstruction dans ces secteurs. Les immeubles de centre-ville doivent également être adaptés pour accueillir une diversité d'usages dans une logique de mixité fonctionnelle qui permet de favoriser la ville des proximités.

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 			

ELBORATION DU PLUi de GPSO
ATELIER PUBLIC POUR UNE VILLE DES PROXIMITES : COMMENT SE DEPLACER SUR LE
TERRITOIRE DE DEMAIN ?

19 avril 2023

Objectif : Identifier les moyens d'action pour faciliter les déplacements sur le territoire : stationnement, autopartage...

Compte-rendu des échanges

Durée : 2h30 (18h30 - 21h00)

Lieu : Parc nautique départemental de l'Île de Monsieur – Sèvres

Participants : 15

Déroulé des ateliers :

- Travail sur table : répartition en 3 groupes – chaque groupe guidé par un animateur travaille de manière successive sur les deux thématiques.
- Restitution en plénière avec les rapporteurs.

1

Deux thématiques traitées :

- **Mobilité-espace public** : construction collective de l'OAP de façon « graphique » à partir de schéma vierges et cas de figure, définition de la légende et son contenu, ainsi que des limites et contraintes.
- **Règle de stationnement et logistique urbaine** :
 - Temps 1 : choix des objectifs réglementaires via un panel d'objectifs possibles, débat et priorisation
 - Temps 2 : choix d'outils et co-constructions de règles, réflexion sur leurs impacts, leurs limites, les écueils à éviter, formulations de préconisations

Atelier « Mobilités et espaces publics »

Certains participants ont été perturbés par le fait que l'atelier ne traite pas directement de la question des transports en communs (itinéraires, fréquence, qualité de service). Il a été rappelé que ce sujet ne relève pas directement du PLUi mais que celui-ci peut, par exemple, accompagner le développement des transports en commun en facilitant leur accessibilité pour les modes actifs.

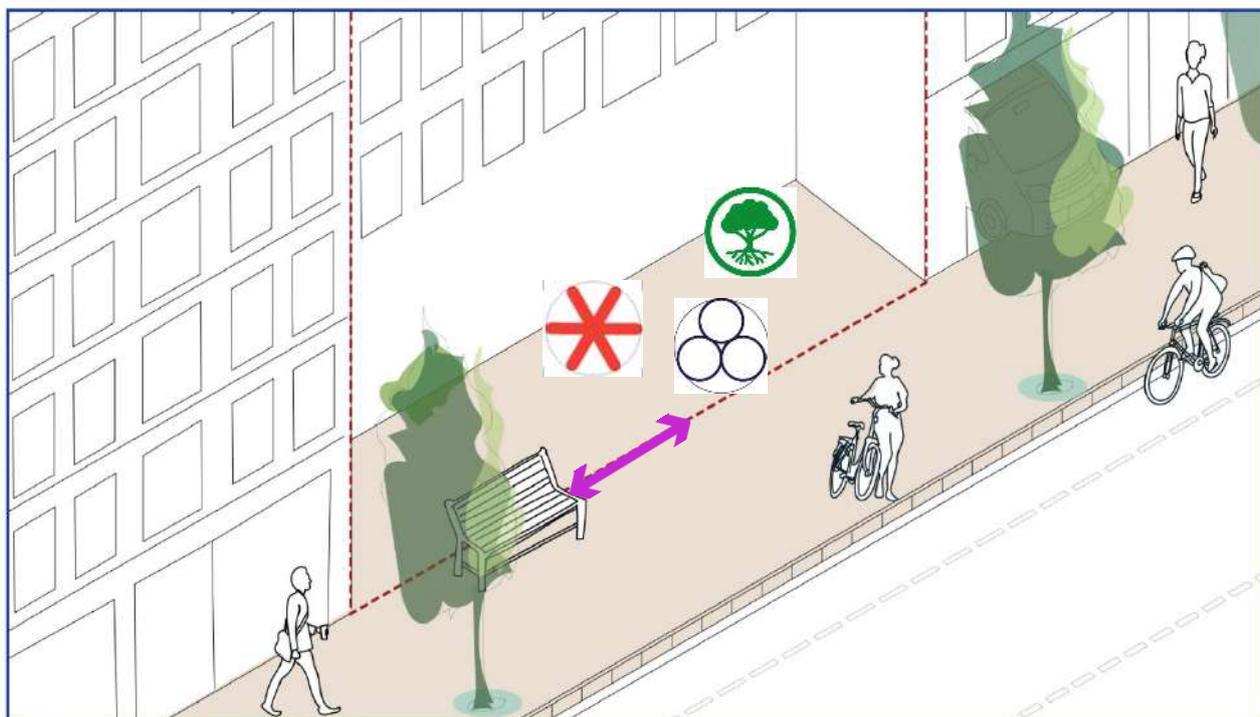
Le cadre de l'exercice consistait plus spécifiquement à imaginer des orientations d'aménagement favorables à la pratique des mobilités actives dans le cadre d'opérations en interface avec l'espace public.

Les pistes d'orientations évoquées sont les suivantes :

Intitulé donné aux propositions de l'atelier : « Végétaliser et cohabiter »

Cas de figure 1

Construction d'un nouvel immeuble d'habitation avec un recul générant de l'espace libre en interface avec l'espace public.



2

Le retrait par rapport à l'espace public génère le plus souvent des espaces résiduels peu avenants, les immeubles implantés à l'alignement sont préférables.

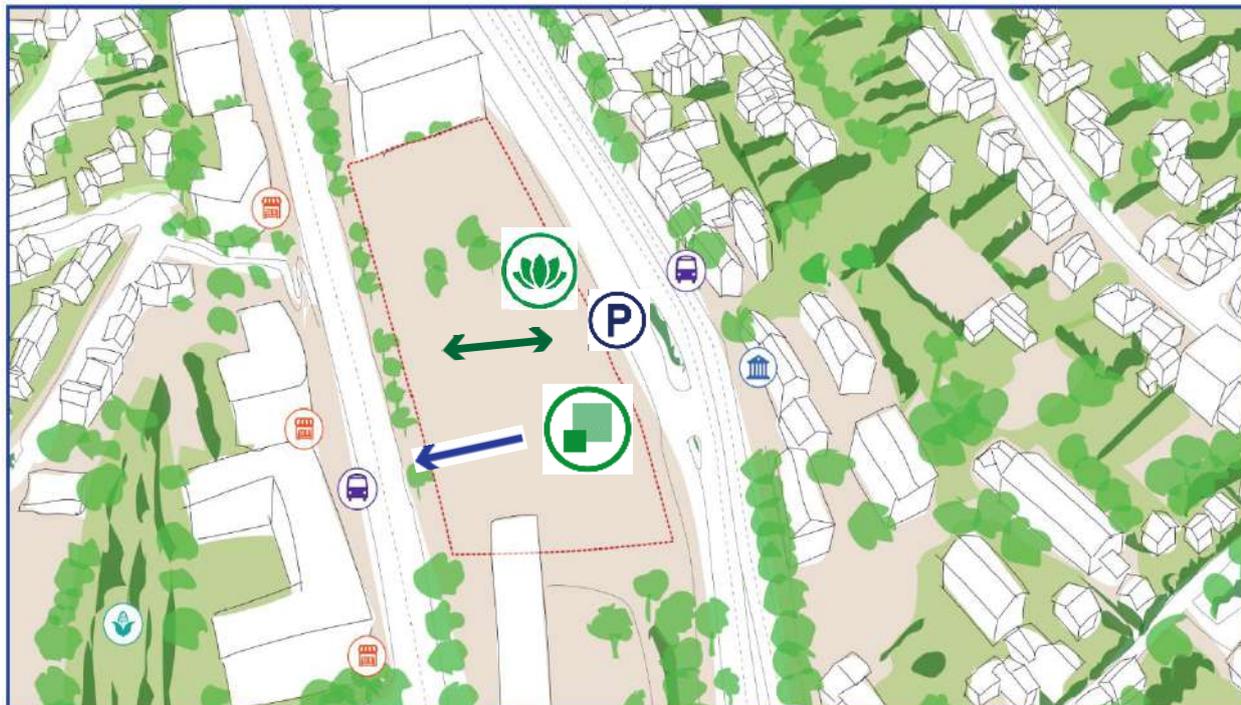
Dans le cas où l'immeuble en retrait serait un immeuble existant, les orientations d'aménagement seraient les suivantes :

-  - Privilégier une végétalisation qualitative de l'espace libre avec de la pleine terre et un aménagement paysager multi-strates et végétaliser les éventuelles clôtures.
-  - Veiller à ce que l'espace libre ne soit pas encombré par le stationnement automobile.
-  - Afin de faciliter la circulation des piétons et l'entrée et sortie des cyclistes, veiller à ne pas surcharger les espaces libres de mobilier.

Intitulé donné aux propositions au cours de l'atelier : « Continuités piétonnes et végétales »

Cas de figure 2

Construction de nouveaux immeubles et maisons au sein d'un quartier mixte, en mutation.



↙ Prévoir un maillage important du site avec des voies réservées aux piétons et quelques voies partagées avec les vélos. La circulation des véhicules motorisés reste à l'extérieur du site de projet.
↘ Les voies vertes réservées aux modes actifs seront particulièrement végétalisées et ombragées.

↖ Prévoir une transition douce des formes urbaines avec des hauteurs dégressives du côté du tissu pavillonnaire mixte.



Maintenir et renforcer les continuités écologiques existantes : végétalisation continue et en cohérence avec les arbres et la végétation existante.



Prévoir suffisamment de stationnement pour les vélos, notamment aux niveaux des points d'accès du nouveau quartier.

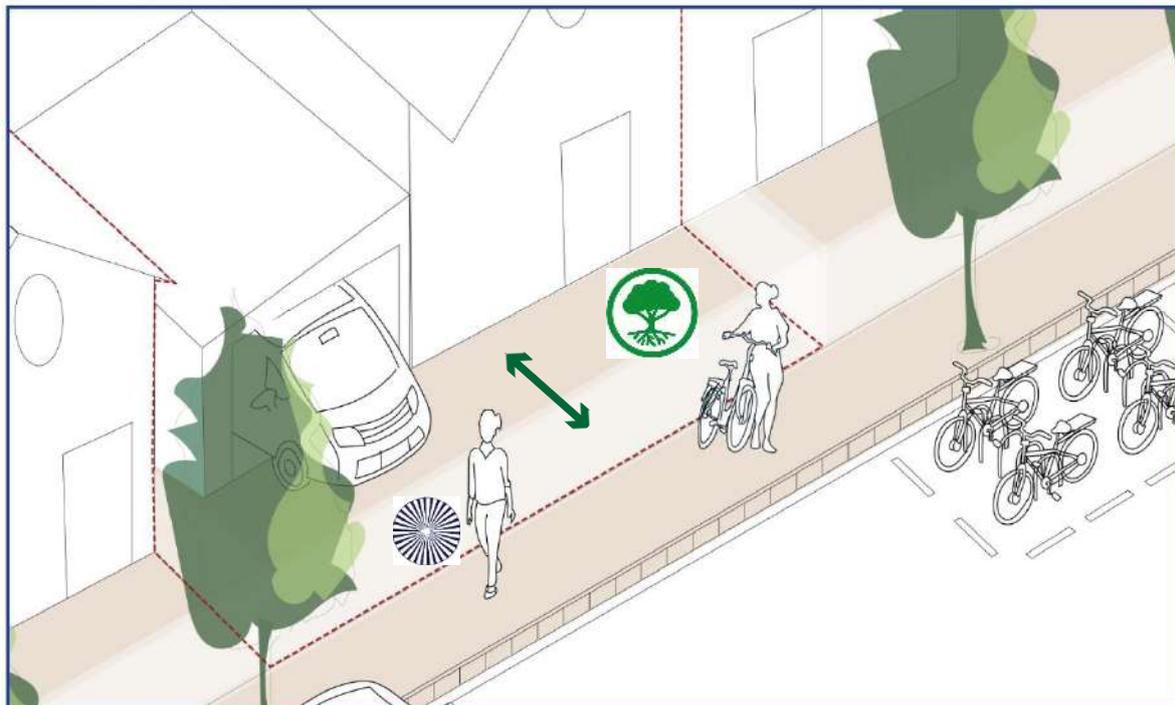


Prévoir un taux important de pleine terre (30% minimum) afin de garantir le développement d'arbres sur le long terme.

Intitulé donné aux propositions au cours de l'atelier : « Participer à la qualité de l'espace public : ouverture paysagère et végétalisation »

Cas de figure 3

Construction d'une nouvelle maison de type pavillon, avec un espace libre en front de parcelle.



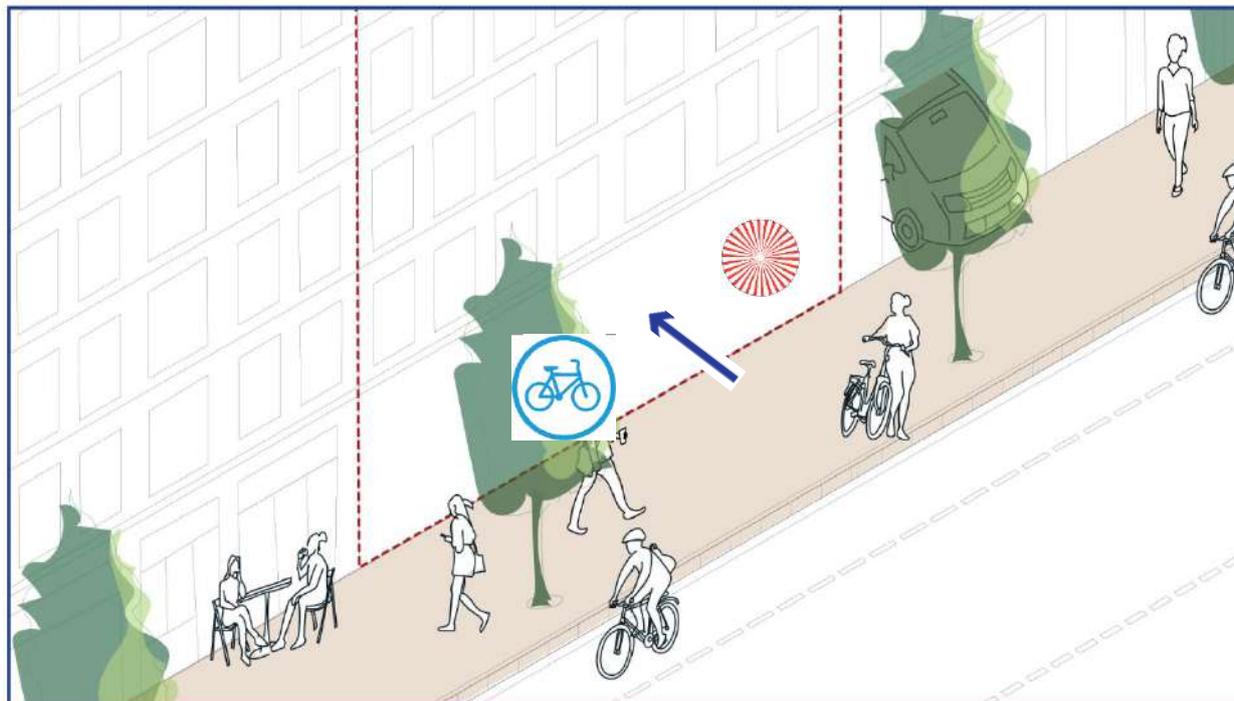
Ce cas a généré un débat entre les participants, partagés entre préservation de l'intimité et de la sécurité des habitants de pavillons, et maintien d'une ouverture visuelle avec l'espace public afin de construire un paysage ouvert et végétalisé.

-  - Privilégier l'implantation des maisons en recul de l'espace public dans le tissu pavillonnaire afin d'aménager un espace en front de parcelle végétalisé et permettant d'accueillir de nouveaux usages (stationnement vélo, trottinette, etc.).
-  Végétaliser les espaces libres et les clôtures en interface avec l'espace public en privilégiant des essences locales. Prendre soin à ne pas trop empiéter sur les trottoirs pouvant parfois être très étroits.
-  Prolonger les principes historiques de clôture (murs en pierre, murs bahuts avec barreaudage poreux...) tout en encourageant la plantation de haies et une certaine porosité permettant le passage de la petite faune.

Intitulé donné aux propositions au cours de l'atelier : « Un cadre de vie agréable qui favorise les mobilités actives »

Cas de figure 4

Construction d'un nouvel immeuble d'habitation sur rue, avec un commerce en rez-de-chaussée.



- 

- Ménager des vues vers les cœurs d'îlots avec des façades transparentes et privilégier des halls d'immeuble généreux et transparents, permettant à la fois d'accéder aux logements et au parking vélo de l'immeuble.
- 

- Prévoir des locaux de plain-pied et directement accessibles depuis l'espace public.
- 

- Prévoir la flexibilité et la mutabilité des niveaux de rez-de-chaussée du commerce vers le logement et inversement. Maximiser l'offre de locaux commerciaux à proximité des centralités en anticipant la diversité des besoins en termes de surfaces (possibilité de diviser des grandes surfaces ou de rassembler les petites surfaces)
- (Non localisé) Encourager la mixité de destination au sein des immeubles (notamment à destination des activités artisanales) en accordant un bonus de constructibilité pour les programmes mixtes.
- (Non localisé) Favoriser la mutualisation des parkings souterrains et des espaces de services (locaux poubelle) afin de libérer de l'espace commun au sein des opérations.

Atelier « Règles de stationnement »

Groupe 1

Objectifs prioritaires :

- 1. Développer la pratique des mobilités actives avec l'aménagement d'un réseau cyclable continu et sécurisé
- 2. Accompagner le développement des transports en commun / Développer la pratique des mobilités actives en améliorant l'accessibilité piétonne
- 3. Adapter la politique de stationnement en incluant des normes plafond pour les véhicules individuels au sein des opérations d'aménagement

Synthèse des échanges :

Il faut prévoir la réversibilité des places de stationnement, par exemple en cas de changement de destination. Le PLUi doit intégrer une souplesse sur les normes de stationnement, pour s'adapter aux évolutions futures. Cela nécessite **une démarche prospective**. Il ne faut pas se focaliser sur les pratiques actuelles uniquement.

De plus, il faudrait anticiper **une utilisation des espaces de stationnement souterrain pour d'autres usages**, ainsi qu'une mutation de ces espaces à terme. A titre d'exemple, certaines personnes âgées descendent dans ces espaces pendant les périodes de canicule, car ils représentent **des espaces de fraîcheur**. Ceux-ci pourraient donc représenter un outil de résilience du territoire face au changement climatique.

Il est proposé de **réduire les exigences de stationnement** en cas de foisonnement des places.

Il sera intéressant que les opérations de construction **tiennent compte de l'offre de stationnement dans les bâtiments existants à proximité**. Certains d'entre eux manquent de places de stationnement, et les véhicules débordent sur l'espace public. Les opérations doivent prévoir des places au sein des terrains, pour éviter d'exercer une pression supplémentaire sur l'espace public.

Pour les bureaux, les participants estiment qu'il faudrait établir des normes plafond assez exigeantes, pour **éviter que les salariés viennent en voiture**. Pour la définition de ces normes, il faudrait tenir compte de la desserte en transports collectifs.

Dans l'OAP Mobilité, il faudrait proposer un **traitement qualitatif du stationnement sur voirie**, pouvant **muer vers d'autres usagers à terme**. Cela impliquera de se projeter sur les évolutions futures, lorsque le taux de motorisation diminuera.

De plus, dans les aménagements de voirie des opérations futures, il faudrait éviter de fractionner l'espace public, avec un espace de circulation pour chaque mode. Il est préférable d'intégrer tous les modes au sein de la voirie de manière apaisée. De plus, **il faudrait éviter d'avoir deux files de stationnement sur les nouvelles voiries** (une de chaque côté de la voie).

Il est aussi demandé de **préserver et développer la trame de sentes urbaines**, afin de permettre des déplacements à pied directs et agréables vers les destinations quotidiennes.

Groupe 2

Objectifs prioritaires :

- 1. Développer la pratique des mobilités actives en améliorant l'accessibilité piétonne
- 2. Favoriser la cohabitation entre les différents modes de déplacements
- 3. Adapter la politique de stationnement en incluant des normes plafond pour les véhicules individuels au sein des opérations d'aménagement

Synthèse des échanges :

Le règlement du PLUi devrait permettre **l'utilisation des parkings existants à proximité des opérations des constructions**. Le PLUi devrait être un outil d'optimisation du stationnement.

Dans cette logique, il faudrait envisager la mutualisation des places avec les parkings existants à proximité. A titre d'exemple, **les parkings des bureaux pourraient être occupés par les résidents la nuit**. Dans les immeubles mixtes, le stationnement pourrait être mutualisé entre les différentes destinations, le cas échéant. Par ailleurs, les parkings de certains équipements culturels ou sportifs n'étant occupés que ponctuellement, pourraient être mutualisés.

Concernant le stationnement pour les bureaux et les équipements, il devrait être plafonné, en tenant compte de la desserte en transports collectifs (certains équipements ne sont pas accessibles sans voitures).

Le règlement devrait aussi prévoir la création d'espaces poubelles au sein des terrains, afin **d'éviter l'encombrement des trottoirs**.

Par ailleurs, le PLUi pourrait établir des **emprises réservées pour la création de sentes piétonnes** dans les quartiers existants.

Dans l'OAP Mobilité, il faudrait établir en priorité des orientations en faveur des piétons. Les trottoirs doivent disposer d'une dimension permettant d'accueillir les piétons, **notamment les PMR**, de manière confortable. Il faudrait également **installer des bancs sur l'espace public**, pour inciter les personnes âgées à sortir. Il est aussi demandé de prévoir un jalonnement piéton vers les destinations principales du quartier.

Toutefois, il est demandé de « sanctuariser » les trottoirs, en évitant tout encombrement (ex : stationnement de voitures, de vélos, mobilier...). La multiplication de panneaux, poteaux, etc... est à éviter.

Au niveau des intersections, les passages piétons devraient être courts et directs. Il faudrait éviter les passages piétons en deux temps, avec ilot refuge, impliquant souvent un temps d'attente supplémentaire au feu.

Le piéton doit être l'usager de référence des aménagements, et non celui du dernier recours. **Il faut faire en sorte que la pratique de la marche soit la plus simple possible**, afin d'encourager ce mode.

Une hiérarchie de la voirie est à établir dans les opérations d'aménagement. Les aménagements de voirie doivent tenir compte du statut de chaque voie, ainsi que des flux de vélos / piétons attendus.

Il faudrait limiter le trafic de transit à l'intérieur des opérations, pour sécuriser les parcours des modes actifs. Mais, il ne faut pas pour autant interdire les flux non riverains. La circulation des bus est également à garantir. Certains dispositifs tels que les chicanes ou les sens de circulation peuvent dissuader le trafic de transit.

Pour les aménagements de voirie au sein des futures opérations d'aménagement, il faudra respecter les recommandations du CEREMA (ex : pistes cyclables, zones 30).

Pour les opérations développées sur de grandes parcelles, il faudrait prévoir une traversée piétonne au sein du terrain. De plus, **il est proposé de prévoir des accès piétons aux squares et autres espaces publics**, même lorsqu'ils sont entourés par des constructions privées (ces accès pourraient être fermés la nuit).