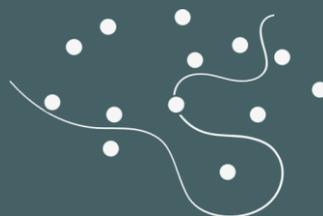


# PLU PARIS EST MARNE&BOIS

## RÉUNION PUBLIQUE

## PRÉSENTATION DU PROJET



# MOT D'ACCUEIL



**Olivier CAPITANIO**

Président du Territoire  
Paris Est Marne&Bois



**Sylvain BERRIOS**

Maire de Saint-Maur-des-Fossés

Vice-Président du Territoire  
Paris Est Marne&Bois  
en charge de l'Urbanisme

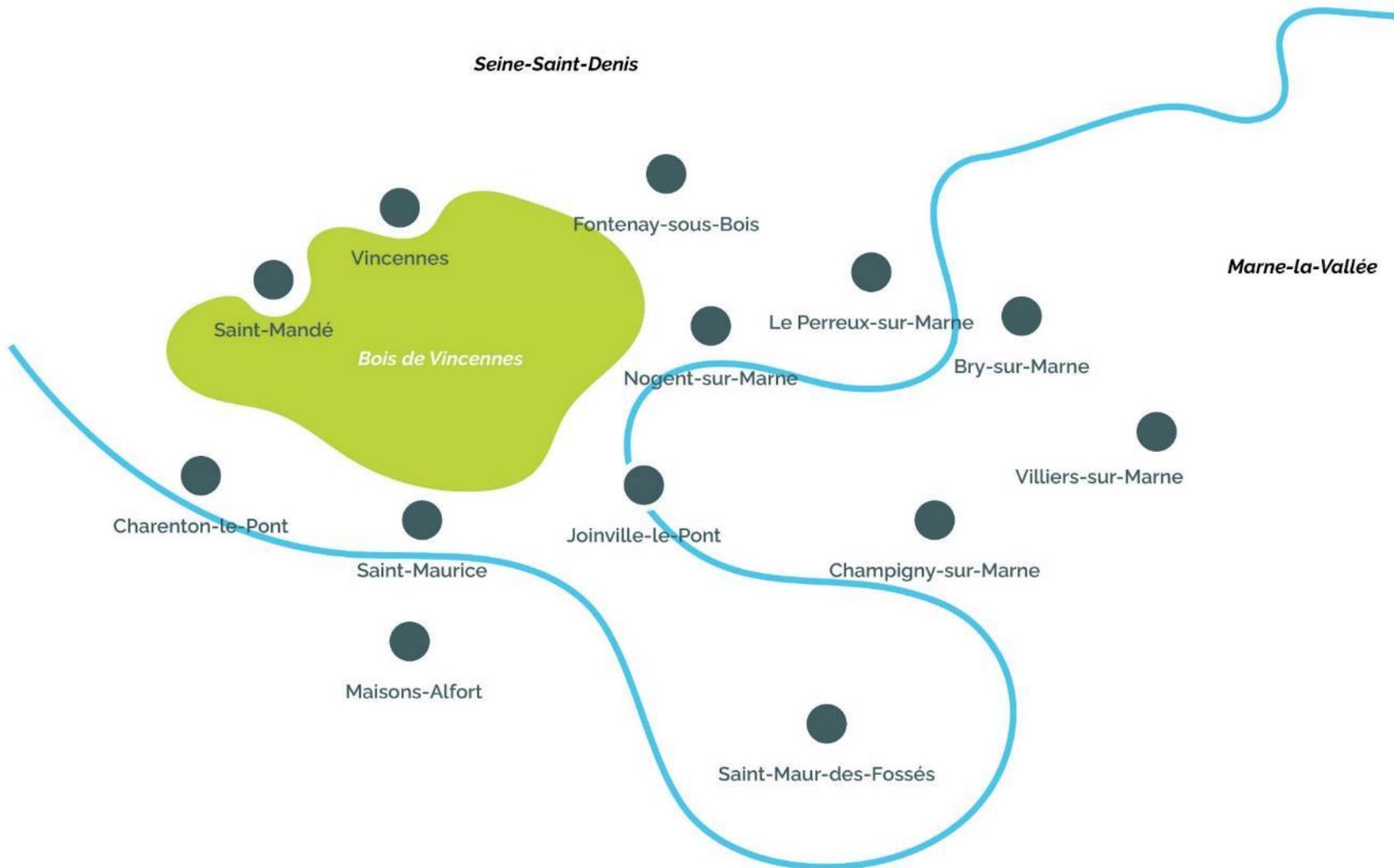
# DÉROULÉ DE LA SOIRÉE

- 1** POINT D'ÉTAPE SUR LE PLUi
- 2** LES SUITES DE LA PROCÉDURE
- 3** TEMPS D'ÉCHANGE AVEC LA SALLE

**1**

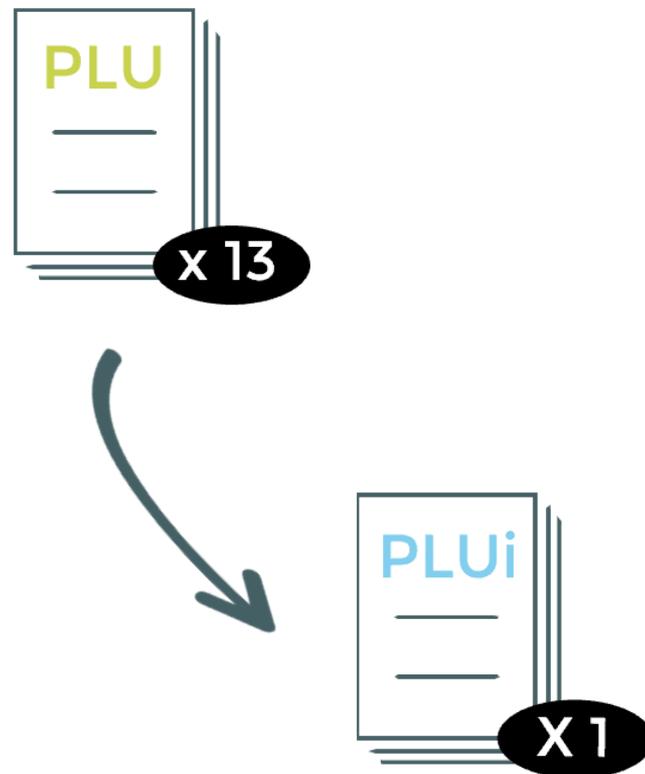
**POINT D'ÉTAPE**  
**La fabrique du PLUi**

# Dessiner l'avenir du territoire



# Dessiner l'avenir du territoire

- ● Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, 13 communes du Val-de-Marne sont regroupées sous le nom de Paris Est Marne&Bois : ensemble, ces villes forment l'un des douze Établissements Publics Territoriaux (EPT) de la Métropole du Grand Paris.
- ● Une coopérative de villes et un projet de territoire ambitieux : pour conserver la richesse de son patrimoine, de ses paysages et de son cadre de vie, se doter d'un outil de maîtrise de son développement et intégrer au mieux les dynamiques métropolitaines.
- ● L'élaboration du PLUi a débuté suite à la délibération du Conseil de territoire de décembre 2020. A l'horizon 2024, un document unique permettra d'organiser le développement urbain du territoire des 13 communes.



# Une démarche ascendante



# Le PLUi, c'est quoi ?

## ●● Un document rendu obligatoire par la loi

- Un rôle ambitieux : fixer le droit des sols applicable sur un territoire et permettre aux villes de définir leur projet d'aménagement et d'urbanisme sur 10 à 15 ans.

## ●● Un document stratégique pour le territoire

- Une échelle qui permet de construire une culture commune en matière d'urbanisme et de mieux considérer les transitions entre les villes du territoire
- Un document prospectif qui fixe le niveau d'ambition du territoire face aux enjeux actuels : Grand Paris, lutte contre le changement climatique, cadre de vie...

## ●● Un document qui dessine l'avenir des villes

- Le PLUi encadre les évolutions ordinaires de la ville, de la petite parcelle au grand projet d'aménagement.
- Il régit la façon dont les porteurs de projets, publics ou privés, peuvent aménager leurs terrains.

## ●● Des enjeux partagés



La place de l'eau, la Marne et ses berges



Les espaces verts, la nature en ville



La protection des tissus pavillonnaires



La maîtrise des constructions et l'insertion urbaine des projets



Le cadre de vie et l'animation des quartiers

# Le PLUi, quels contenus ?



Quelles dynamiques ?  
Quels constats ?  
Quels enjeux ?



Le **Rapport de Présentation** dresse un portrait du territoire sous forme de diagnostic : quels sont ses enjeux actuels, ses dynamiques d'évolution, ses leviers de développement et ses facteurs de risque. Il évalue les incidences du PLUi sur son environnement.



Comment y répondre ?  
Quelles priorités ?



Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** fixe, sur la base du Rapport de présentation, les grandes orientations du plan d'urbanisme à moyen et long-terme. Le PADD est une pièce stratégique du projet de territoire.



Comment se décline le PLUi ?  
Quelles règles transversales,  
quels outils spécifiques ?



Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : Elles déclinent les objectifs du PADD sur des secteurs à enjeu ou de projets spécifiques et sur des thématiques transversales à l'ensemble du territoire.



Un **Plan de Zonage** et un **Règlement** : ils contiennent les règles d'urbanisme par zones et déterminent les droits à construire sur tout le territoire.

Des **Annexes** : ce sont l'ensemble des servitudes auxquelles le PLUi doit être conforme ou doit tenir compte.

# Le PLUi, qui fait quoi ?

## DES TEMPS DE TRAVAIL



Ateliers de travail avec les services et partenaires sur des thématiques partagées



Rencontres avec les communes afin d'intégrer leurs spécificités

## DES TEMPS DE CONCERTATION



Marches commentées



Plateforme de contribution en ligne



Réunions publiques

## DES TEMPS DE VALIDATION & DÉCISION



Comités de suivi

Conférences des maires et Conseils de territoire



# Retour sur la concertation en cycle 2

## MAI-JUILLET 2022

- Réunion publique de restitution du PADD
- Ouverture d'une cartographie en ligne sur le site du PLUi (30 mai – 17 juillet)



Une réunion publique de restitution (PADD)



1 cartographie interactive

Des comptes-rendus à chaque étape



## SEPTEMBRE-DECEMBRE 2022

- Balade urbaine avec les associations
- Réunion publique de restitution de la phase réglementaire



1 balade urbaine



Une réunion publique de restitution (OAP et règlement)



Et pendant toute la procédure : registres mis à disposition et adresse mail dédiée

# Retour sur la concertation en cycle 2

1

Une attente que le PLUi permette de **mieux préserver les particularités urbaines et architecturales des quartiers du territoire.**

→ Demande de protections accrues pour les secteurs pavillonnaires, que ce soit au titre de leur valeur patrimoniale ou par le biais de règles spécifiques ou d'outils adaptés comme les OAP qui permettent d'encadrer l'évolution de ces tissus qualitativement.

2

L'occasion **d'apporter des réponses aux interrogations des associations au sujet des objectifs de production de logements** auxquels doit s'astreindre le Territoire dans l'application du PLUi.

→ Des échanges sur « l'équilibre » à trouver entre la nécessité de maintenir un rythme de construction suffisant pour accueillir de nouvelles populations et la modération du développement urbain afin de maintenir un niveau de densité « acceptable » et ainsi éviter la dégradation du cadre de vie, des réseaux, etc.

3

Des attentes sur les réponses apportées par le PLUi au sujet de la **protection de l'environnement naturel et de l'adaptation au changement climatique.**

→ Demande que le document d'urbanisme se dote d'un niveau d'ambition, dans sa réglementation, à la hauteur des enjeux en matière de protection de la biodiversité, des cœurs d'îlot boisés, des « zones de calme » pour les espèces ou encore de la qualité des eaux de la Marne pour envisager un retour à la baignade.



# Retour sur la concertation en cycle 2

4

**Une grande appréhension de la situation d'urgence climatique et de la nécessité de ne plus artificialiser les sols :**

→ Pour garantir un confort et une qualité de vie future (éviter les îlots de chaleur urbains notamment) mais aussi pour préserver la biodiversité et créer des continuités écologiques. En ce sens, une forte volonté est exprimée de préserver les espaces naturels du Territoire, développer de nouveaux espaces verts, renaturer et reboiser largement le Territoire.

5

**Des attentes sur l'aménagement des bords de Marne pensé à l'échelle du Territoire :**

→ Pour créer des continuités douces sécurisées et confortables pour les vélos et piétons, mais aussi pour y développer les usages ludiques (promenade, baignade, guinguettes, etc.) et repenser une gestion des berges favorable aux écosystèmes (faune et flore)

6

**Une attente de favoriser le développement des mobilités durables et de repenser la place de la voiture et le partage de l'espace public avec les piétons et vélos :**

→ De nombreuses propositions pour encourager la pratique du vélo en installant plus de stationnement dédié, en développant les trajets cyclistes et en sécurisant les usagers, «redonner le trottoir aux piétons» en régulant le stationnement des voitures et des deux-roues, réduire le nombre de voies de circulation automobile là où cela semble possible pour un partage plus équilibré de l'espace public avec les mobilités douces...



# Le bilan de la concertation

### UNE BALADE URBAINE AVEC LES ASSOCIATIONS

Une marche de 5 km a été proposée aux associations du Territoire le 12 septembre 2022, pour les sensibiliser aux outils permettant de faire attirer les grandes orientations portées au sein du PLUI : les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les pièces réglementaires (règlement d'urbanisme et zonage). Des cas concrets au sein des communes traversées ont permis d'illustrer les propos et de recueillir des avis et réactions.

Associations présentes : Jolville Écologie (2 pers.) - Val-de-Marne Environnement (3 pers.) - Nature & Société (1 pers.) - Association des Nogentais (2 pers.) - Comité des Mocardés (1 pers.)

**Le parcours et les points d'arrêt**

Communes traversées : Maisons-Alfort - Saint-Maurice - Joinville-le-Pont - Saint-Maurice-Des-Fossés

1. Présentation de l'urbanisme durable et de la concertation
2. Présentation de l'urbanisme durable et de la concertation
3. Présentation de l'urbanisme durable et de la concertation
4. Présentation de l'urbanisme durable et de la concertation
5. Présentation de l'urbanisme durable et de la concertation

Chemin de halage - Saint-Maurice | Place de l'Écluse - Saint-Maurice | Ancienne baignade de Maisons-Alfort

-> L'ensemble de ces comptes-rendus est à retrouver en annexes de ce document.

-> Le compte-rendu est à retrouver en annexes de ce document.

Bilan de la concertation | PLUI Paris Est Marne & Bois | 22

Bilan de la concertation | PLUI Paris Est Marne & Bois | 23

### Préserver l'environnement et adapter la ville au changement climatique

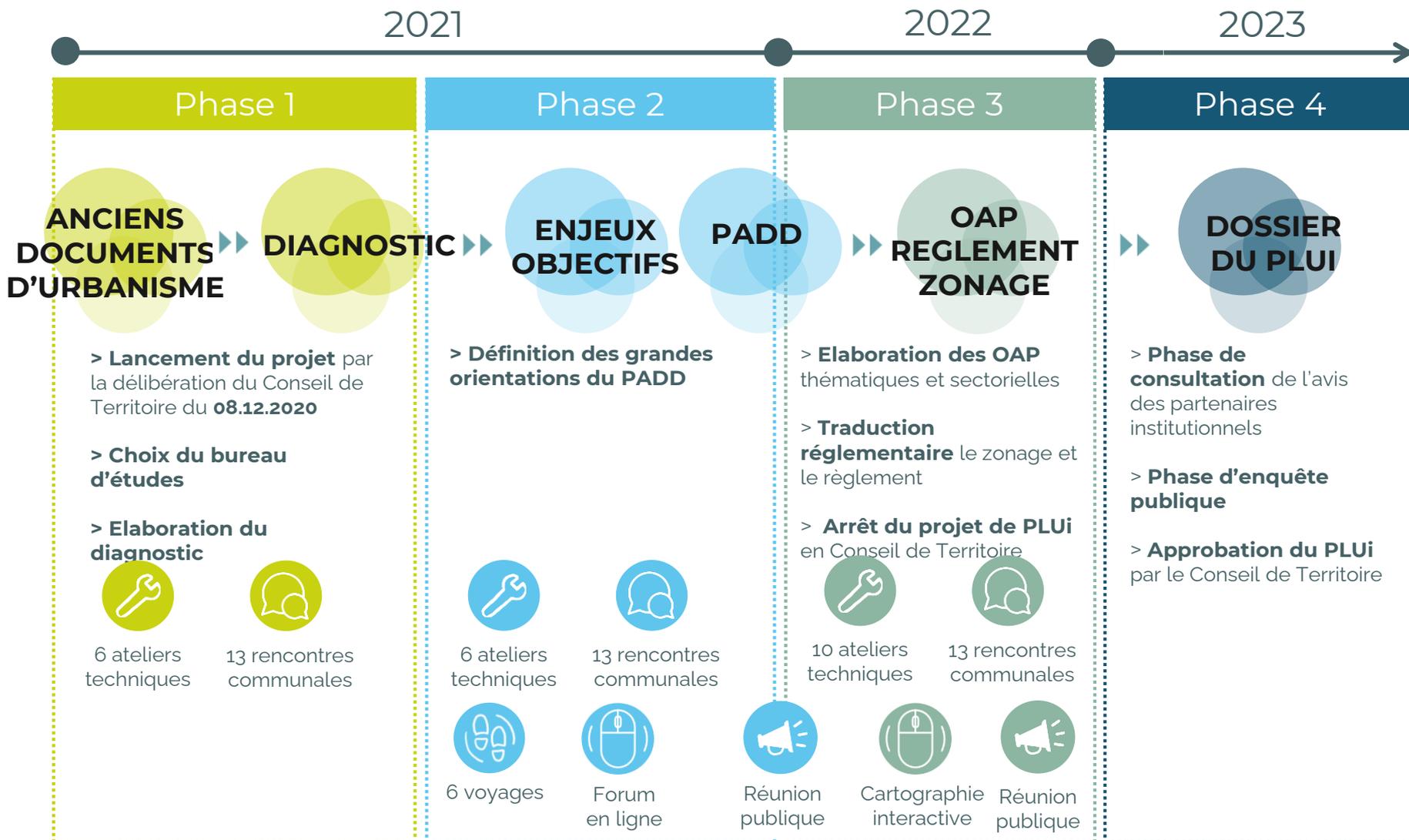
Pour ménager un territoire dense et des sols mis sous pression par le développement urbain, les villes face au défi d'un urbanisme durable.

-> Le compte-rendu est à retrouver dans le «Carnet de la concertation n°3» en annexes de ce document.

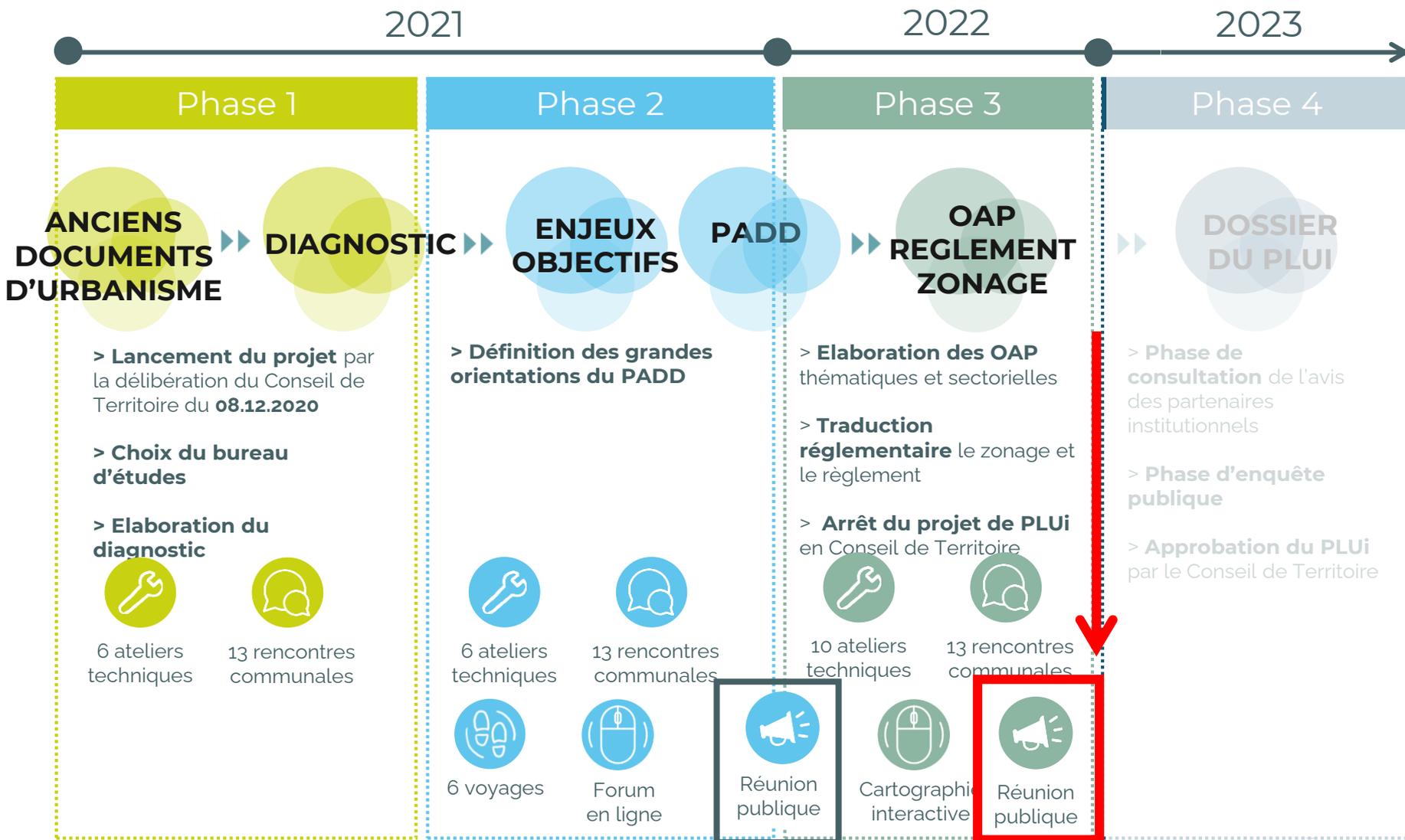
Bilan de la concertation | PLUI Paris Est Marne & Bois | 24

Bilan de la concertation | PLUI Paris Est Marne & Bois | 25

# Le PLUi, quelles étapes ?

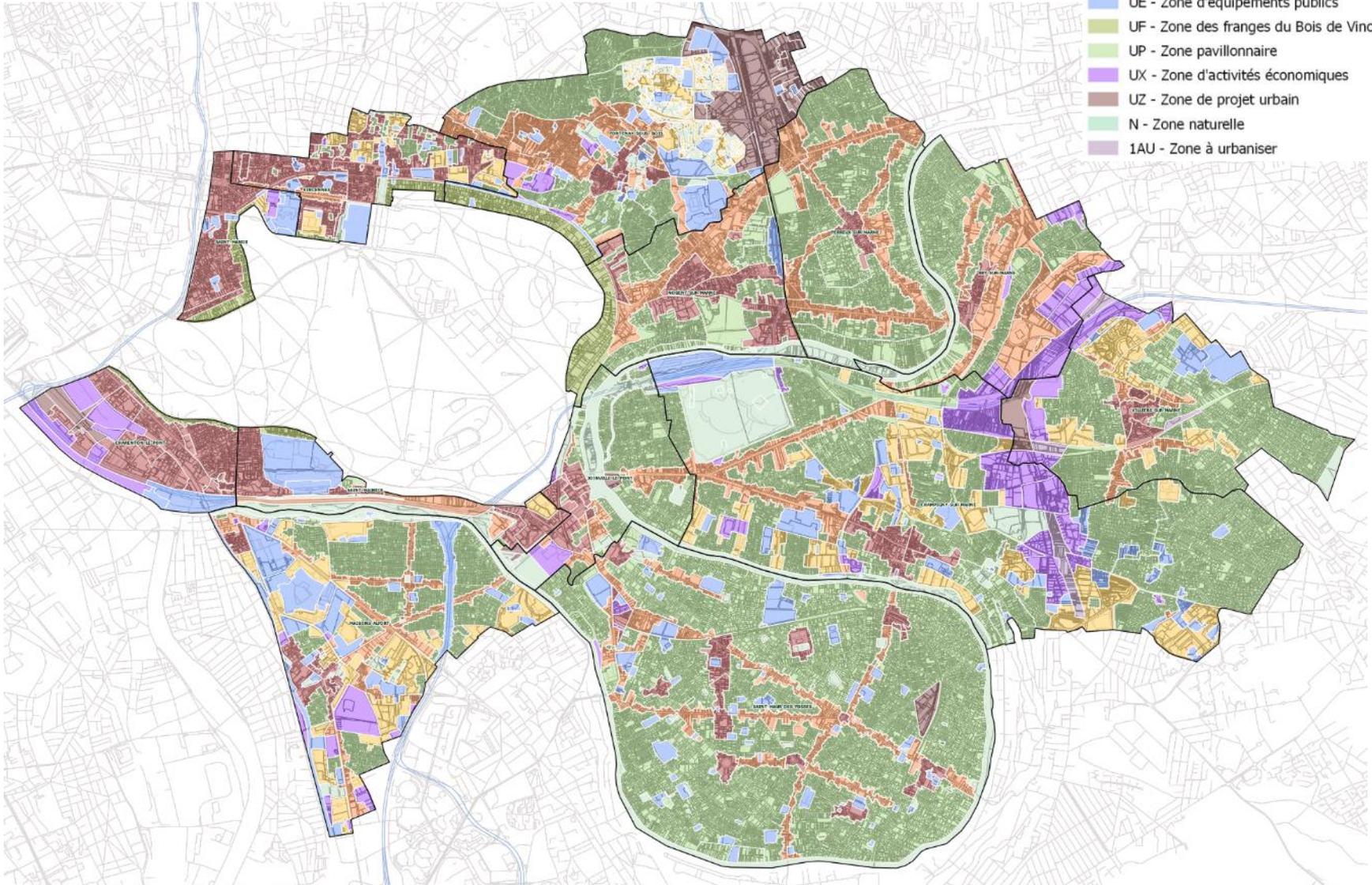


# Le PLUi, où en est-on ?



# Le zonage

- UA - Zone de centralité urbaine
- UB - Zone urbaine mixte intermédiaire
- UC - Zone d'habitat collectif
- UE - Zone d'équipements publics
- UF - Zone des franges du Bois de Vincennes
- UP - Zone pavillonnaire
- UX - Zone d'activités économiques
- UZ - Zone de projet urbain
- N - Zone naturelle
- 1AU - Zone à urbaniser



# Le règlement

## Avant

Art 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Art 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Art 3 – Accès et voiries

Art 4 – Desserte par les réseaux

Art 5 – Caractéristiques des terrains

Art 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Art 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Art 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Art 9 – Emprise au sol

Art 10 – Hauteur maximale des constructions

Art 11 – Aspect extérieur

Art 12 – Stationnement

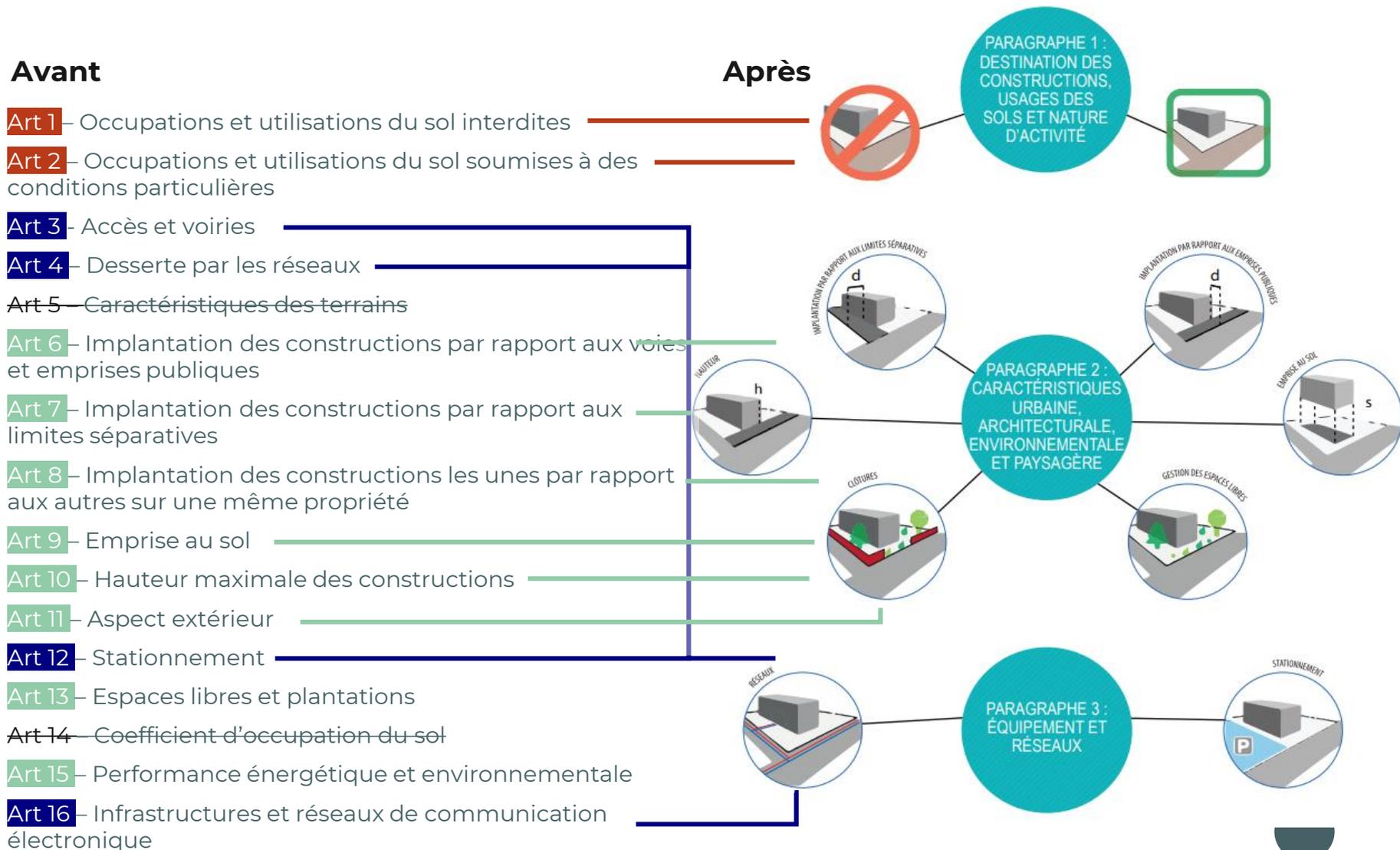
Art 13 – Espaces libres et plantations

Art 14 – Coefficient d'occupation du sol

Art 15 – Performance énergétique et environnementale

Art 16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

## Après



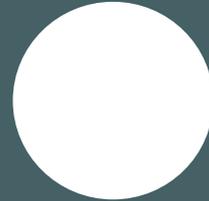
# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



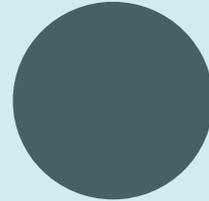
4 OAP thématiques transversales

- *OAP Trames écologiques, risques et modes doux*
- *OAP Marne & Coteaux*
- *OAP Construction Durable*
- *OAP Quartiers de gare*

35 OAP sectorielles



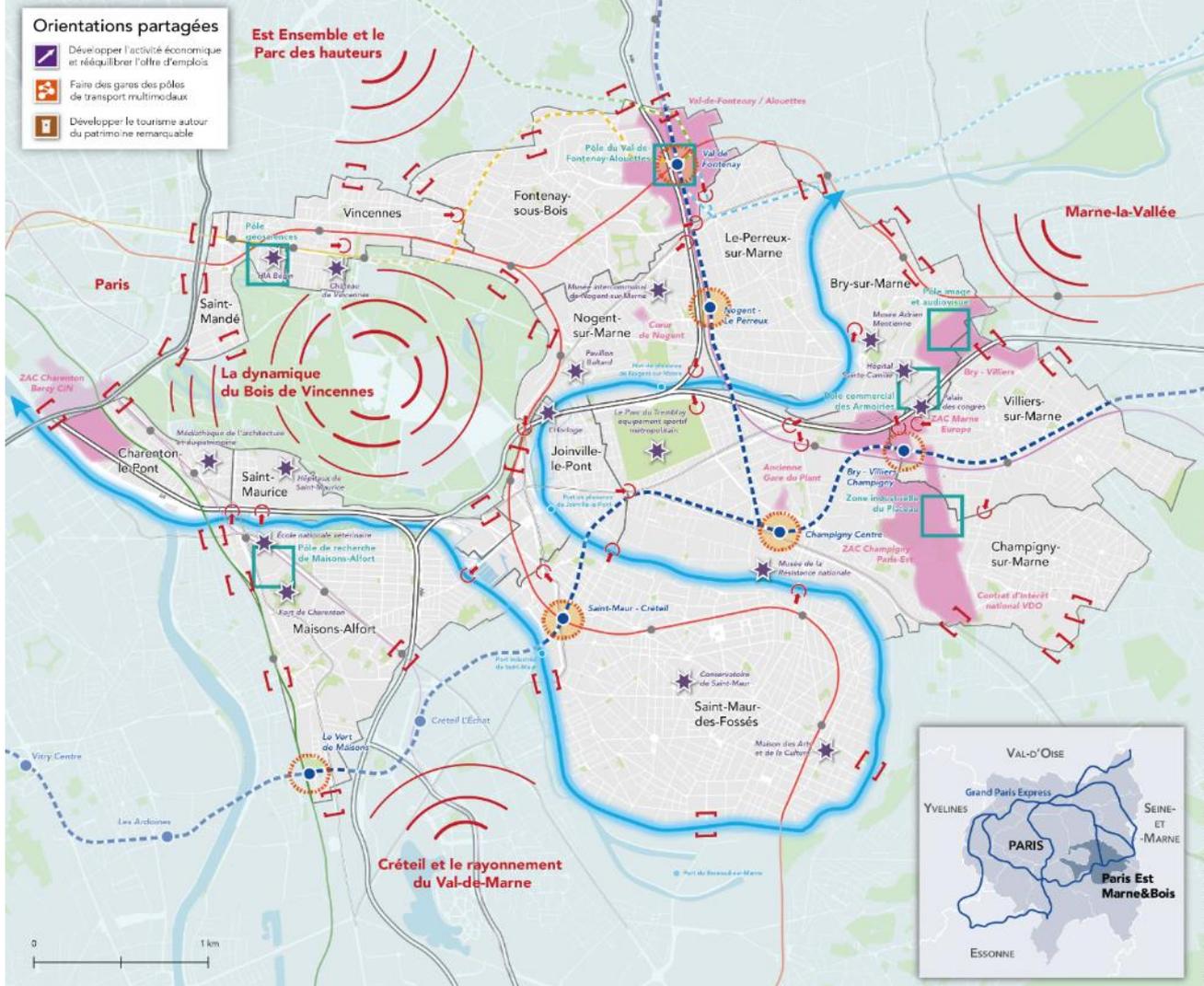
# **LES OUTILS MOBILISÉS POUR RÉALISER LE PROJET DE TERRITOIRE**



# VOLET I

## LE POSITIONNEMENT MÉTROPOLITAIN

# Volet I : Le positionnement métropolitain



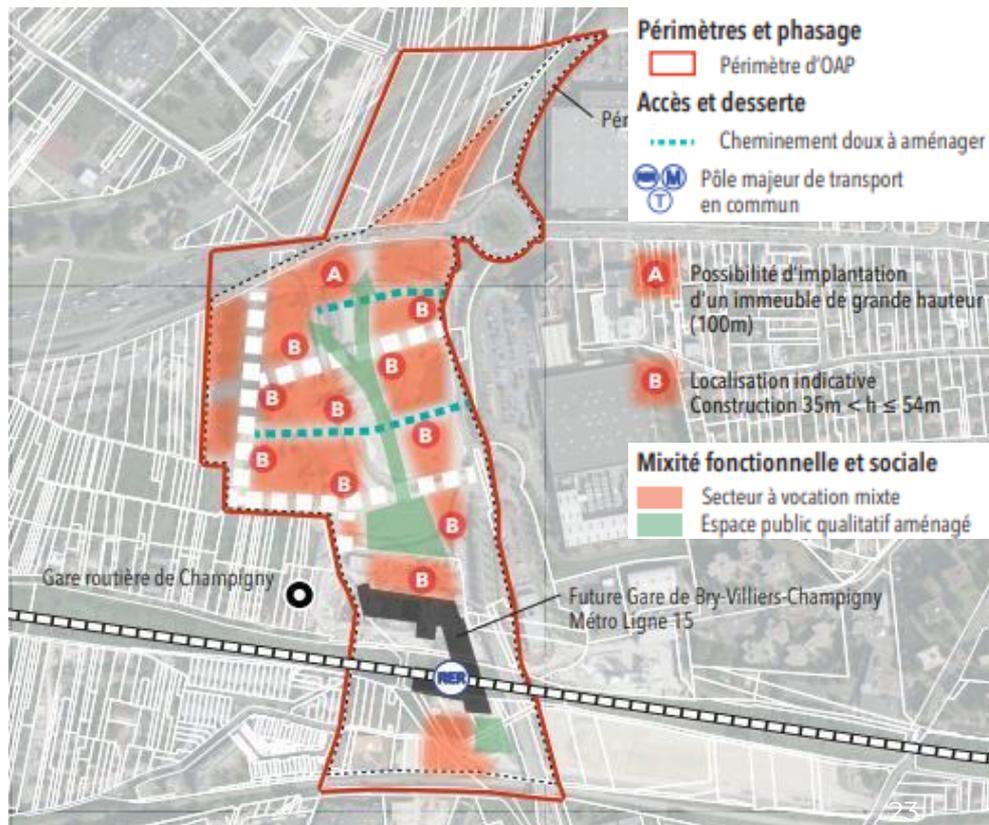
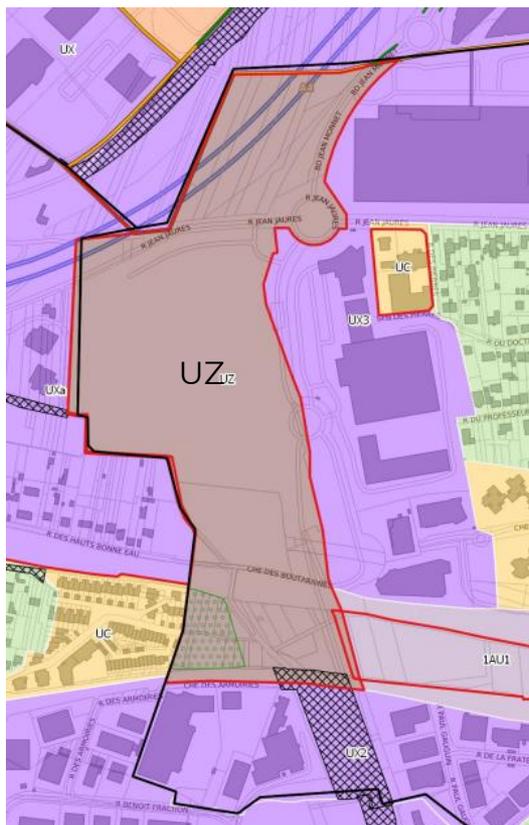
- Orientations partagées**
- 🏠 Développer l'activité économique et rééquilibrer l'offre d'emplois
  - 🚗 Faire des gares des pôles de transport multimodaux
  - 🏛️ Développer le tourisme autour du patrimoine remarquable

- Conforter les pôles majeurs et valoriser les atouts du territoire**
- 🏠 Assurer la cohérence et la qualité des grands projets urbains
  - 📏 Appuyer l'attractivité du territoire en confortant ses principales polarités
  - 🌟 Conforter les équipements de rayonnement métropolitain
  - 🏛️ Développer le tourisme autour du patrimoine remarquable
  - 🚣 Valoriser la Marne : tourisme nautique et de loisirs, logistique fluviale (etc.)
- Articuler la « ville-métropole » et la « ville de la proximité »**
- 🚉 Accompagner l'arrivée du Grand Paris Express et veiller à l'insertion urbaine des gares dans leur environnement
  - 🚗 Faire des gares des pôles de transport multimodaux
  - 🏠 Assurer l'insertion urbaine de l'offre nouvelle de logements autour des pôles gares
  - 🏠 Développer l'activité économique sur les pôles et rééquilibrer l'offre d'emplois
- Inscrire le territoire dans les métabolismes métropolitains**
- 📏 Intégrer les dynamiques des franges du territoire dans le développement local
  - 🚧 Aménager les « entrées du territoire », notamment en faveur des modes actifs
  - 🌳 Embellir les entrées de ville
  - 🛣️ Atténuer les coupures urbaines créées par les autoroutes
  - 🛣️ Atténuer les coupures avec Paris dans la continuité des projets de couverture du périphérique
- Poursuivre l'extension du réseau de transports collectifs structurant**
- Autres projets      Grand Paris Express
- Prolongement T1      ● Gare
  - Prolongement M1      --- Ligne
  - Bus Bords de Marne
- Conforter le réseau de transport actuel
- RER A      --- M8      ● Gare
  - RER E      --- M1      ● Port
  - RER D

# VOLET 1 • LE POSITIONNEMENT MÉTROPOLITAIN

## 1.1. Conforter les pôles majeurs et valoriser les atouts du territoire

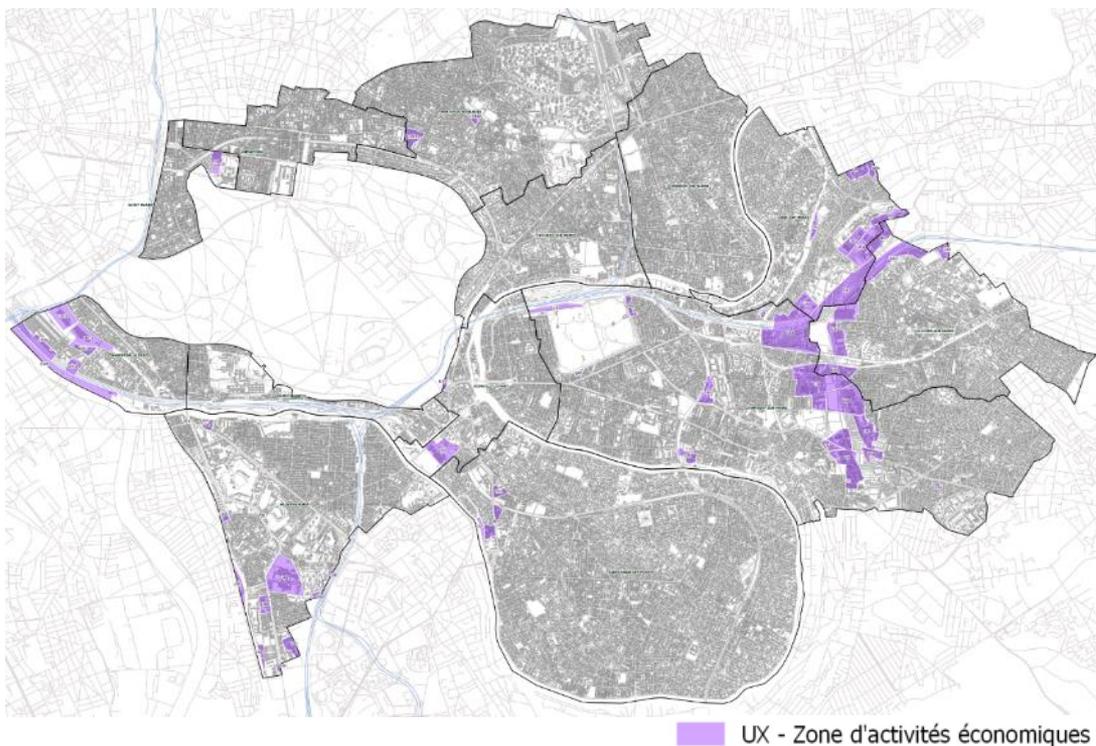
Offrir un cadre favorable aux grands projets urbains du territoire



## VOLET 1 • LE POSITIONNEMENT MÉTROPOLITAIN

### 1.2. Penser le fonctionnement métropolitain du territoire en articulation avec les tissus urbains de proximité

Assurer le maintien de l'activité économique du territoire



Gestion des destinations  
selon les zones



*Mixtes*

- UA - Zone de centralité urbaine
- UB - Zone urbaine mixte intermédiaire



*Dominante  
résidentielle*

- UC - Zone d'habitat collectif
- UF - Zone des franges du Bois de Vincennes
- UP - Zone pavillonnaire



*Activités*

- UX - Zone d'activités économiques
- Équipement*
- UE - Zone d'équipements publics

## VOLET 1 • LE POSITIONNEMENT MÉTROPOLITAIN

### **1.3. Inscrire pleinement le territoire dans les métabolismes métropolitains**

#### **ZOOM OAP QUARTIER DE GARE**

##### **Contexte**

- Six nouvelles gares et dessertes programmées pour le territoire
- Forte pression et dynamiques de projet autour de ces pôles

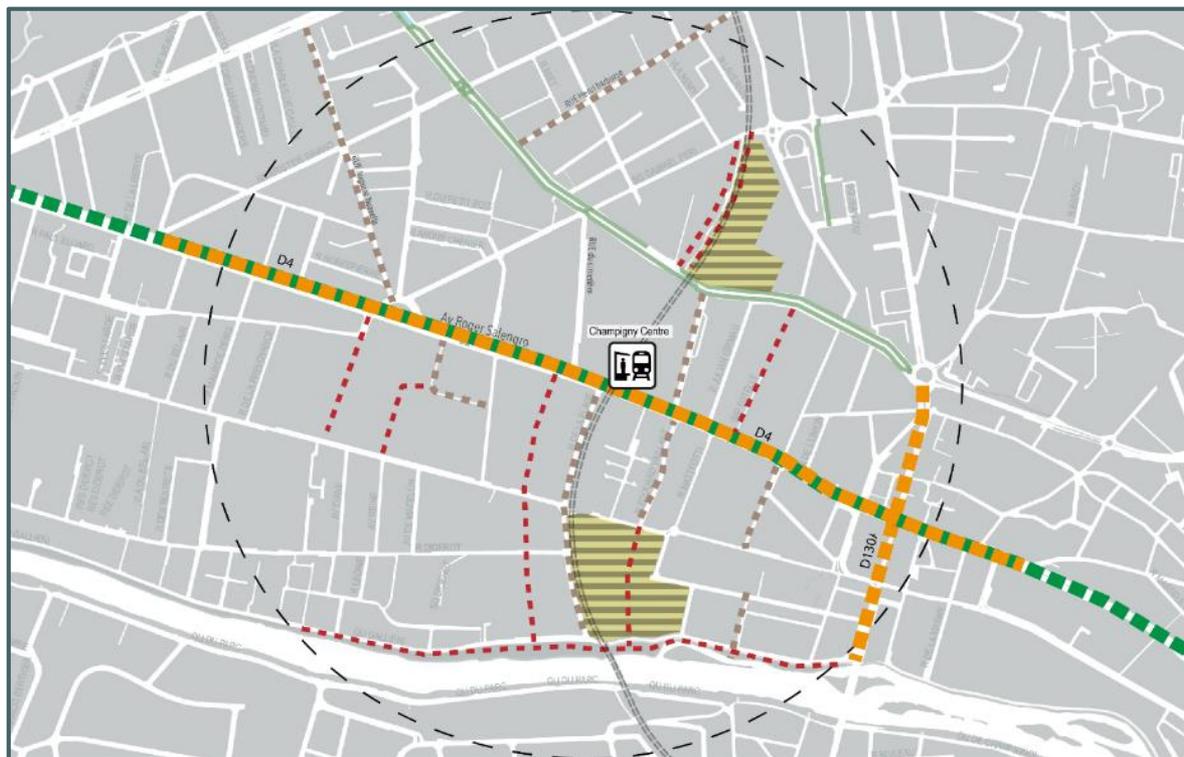
##### **Objectifs de l'OAP**

- Accompagner une dynamique de transformation majeure pour le territoire
- Ancrer les quartiers de gares dans leur contexte urbain et territorial

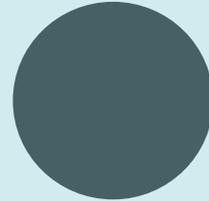
## VOLET 1 • LE POSITIONNEMENT MÉTROPOLITAIN

### 1.3. Inscrire pleinement le territoire dans les métabolismes métropolitains

#### ZOOM OAP QUARTIER DE GARE



-  Gare
-  Aire d'attraction de la gare (rayon de 800 m à vol d'oiseau)
-  Projet de développement urbain
-  Projet d'itinéraire cyclable structurant (RER V ou schéma cyclable départemental)
-  Voie ferrée
-  Voie structurante à requalifier (insertion d'aménagements bus et vélos, amélioration des cheminements piétons)
-  Voie secondaire à requalifier (amélioration des circulations piétones et vélos, mise place de dispositifs Zone 30, ZDR)
-  Liaison piétonne à créer



# VOLET II

## LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

# Volet II : Le paysage et le patrimoine



## Faire de la Marne l'armature paysagère du territoire

- Préserver les caractéristiques des bords de Marne et de Seine : chemin de halage, îles naturelles, espaces de promenade et de détente, activités ludo-sportives...
- Saisir les opportunités de redécouverte des anciens rus convergeant vers la Marne
- Redécouvrir les cours d'eau et envisager un retour à la baignade

## Considérer les coteaux et la pente dans le développement du territoire

- Adapter les constructions aux spécificités des coteaux et mettre en valeur la pente
- Préserver les vues depuis les belvédères et les ouvertures visuelles sur le territoire

## Améliorer la découverte du territoire

- Requalifier les grands axes en offrant un meilleur partage de l'espace public
- Aménager les entrées de territoire
- Améliorer et créer des franchissements piétons et vélos par-dessus la Marne

## Protéger le patrimoine remarquable et les secteurs pavillonnaires du territoire

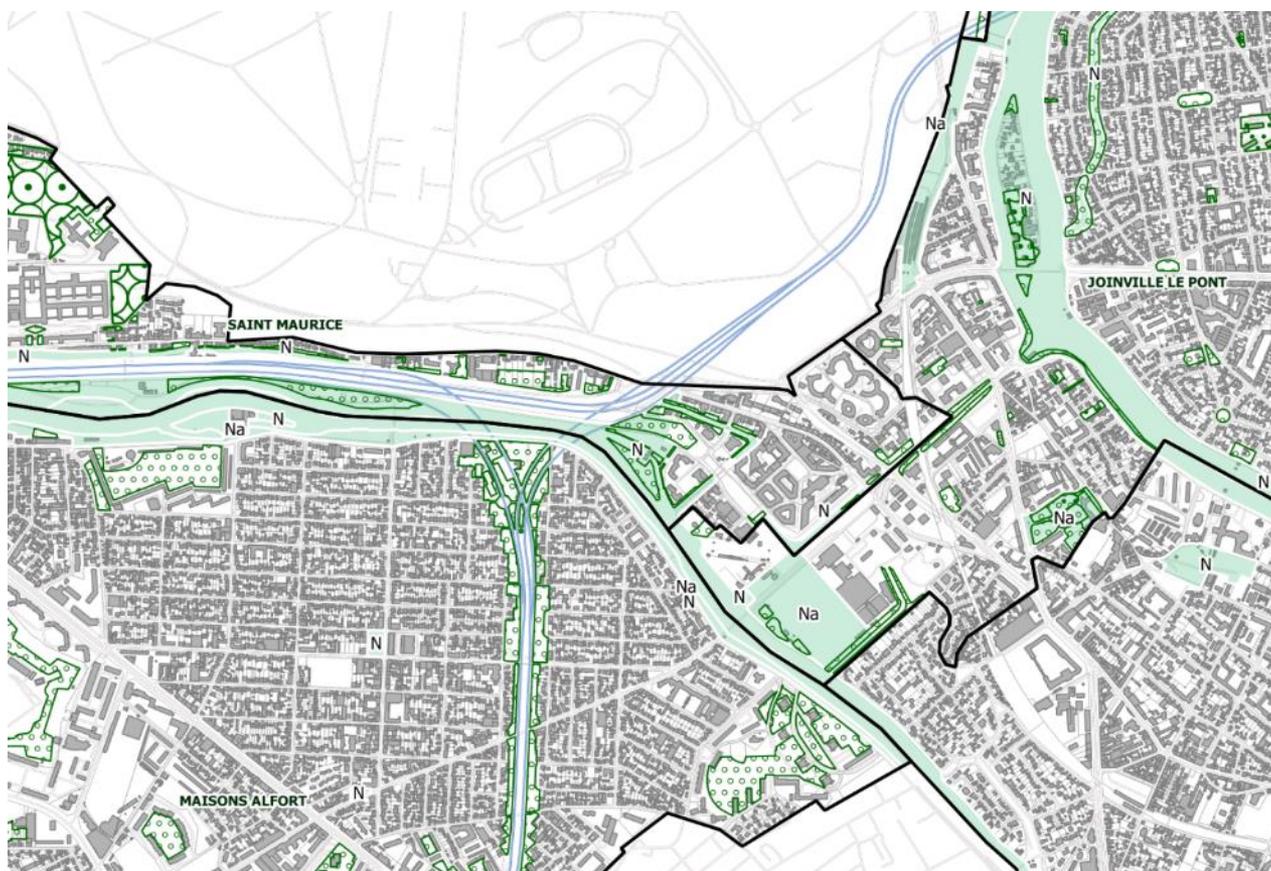
- Consolider la protection des secteurs pavillonnaires
- Valoriser le patrimoine exceptionnel (monuments historiques classés, inscrits)
- Renforcer la protection du patrimoine ordinaire et des spécificités communales
- Préserver les caractéristiques du site inscrit des franges du Bois de Vincennes
- Préserver les cités-jardins et les ensembles urbains remarquables
- Site classé
- Site inscrit
- Site Patrimonial Remarquable (SPR)
- Parcs et squares

**Orientations partagées**

- Adapter les constructions aux spécificités des coteaux et mettre en valeur la pente
- Consolider la protection des secteurs pavillonnaires
- Valoriser le patrimoine exceptionnel (monuments historiques, sites inscrits)
- Renforcer la protection du patrimoine ordinaire et des spécificités communales

## VOLET 2 • LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

### 2.1. Révéler et mettre en valeur les éléments composant la charpente paysagère du territoire



#### Règlement Zone N

- favorise la protection et la restauration des milieux naturels
- permet une valorisation pour des activités de tourisme, loisirs et sport, sur des secteurs ciblés

## VOLET 2 • LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

### 2.1. Révéler et mettre en valeur les éléments composant la charpente paysagère du territoire

#### ZOOM OAP MARNE ET CÔTEAUX

##### Contexte et objectifs de l'OAP

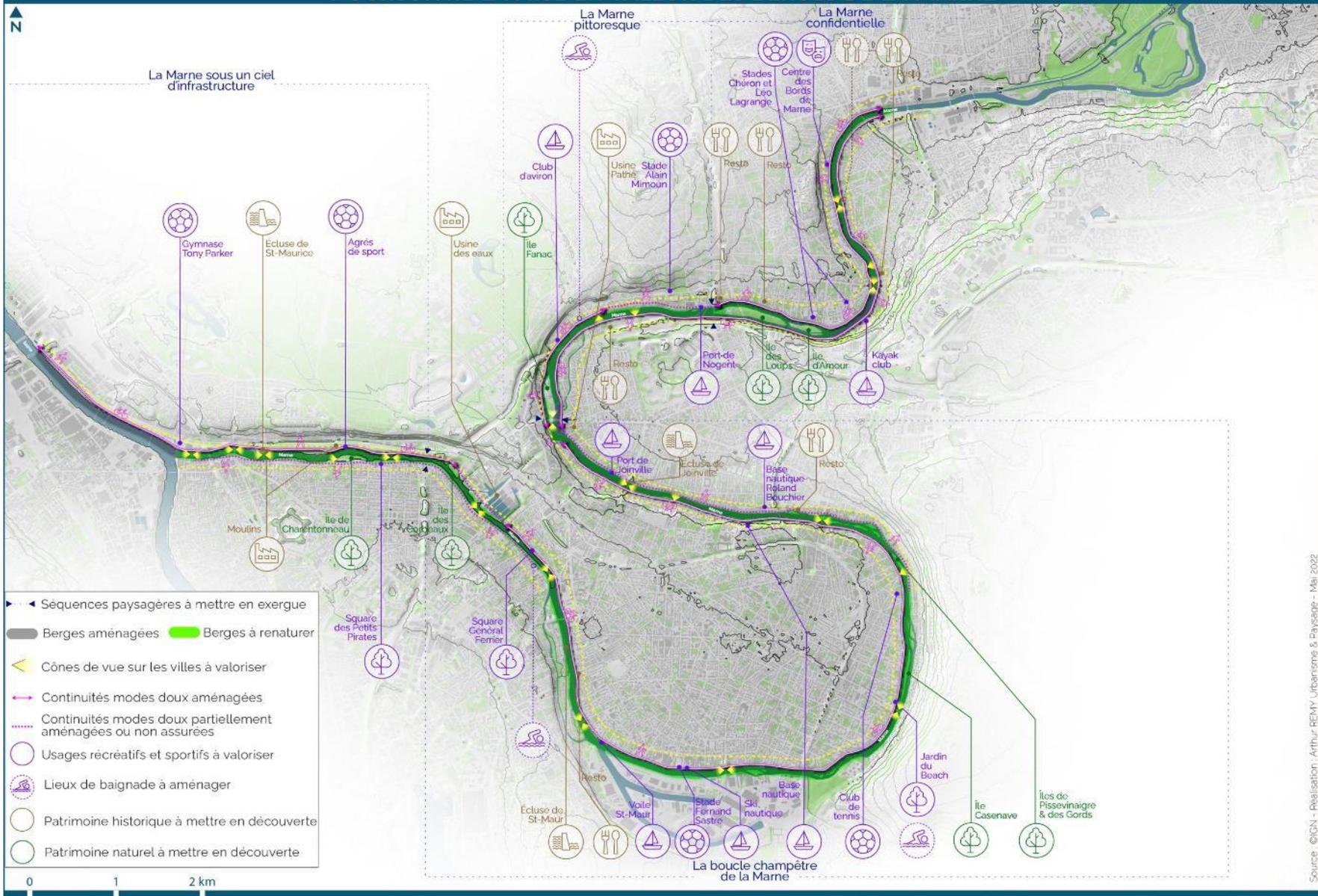
- Marne et coteaux : expression majeure de l'identité du territoire, constituant des ambiances paysagères contrastées

Trois épaisseurs, trois échelles de projet à interroger :

- Les berges de la Marne
- L'aire d'influence paysagère de la Marne
- Le territoire de Paris Est Marne et Bois

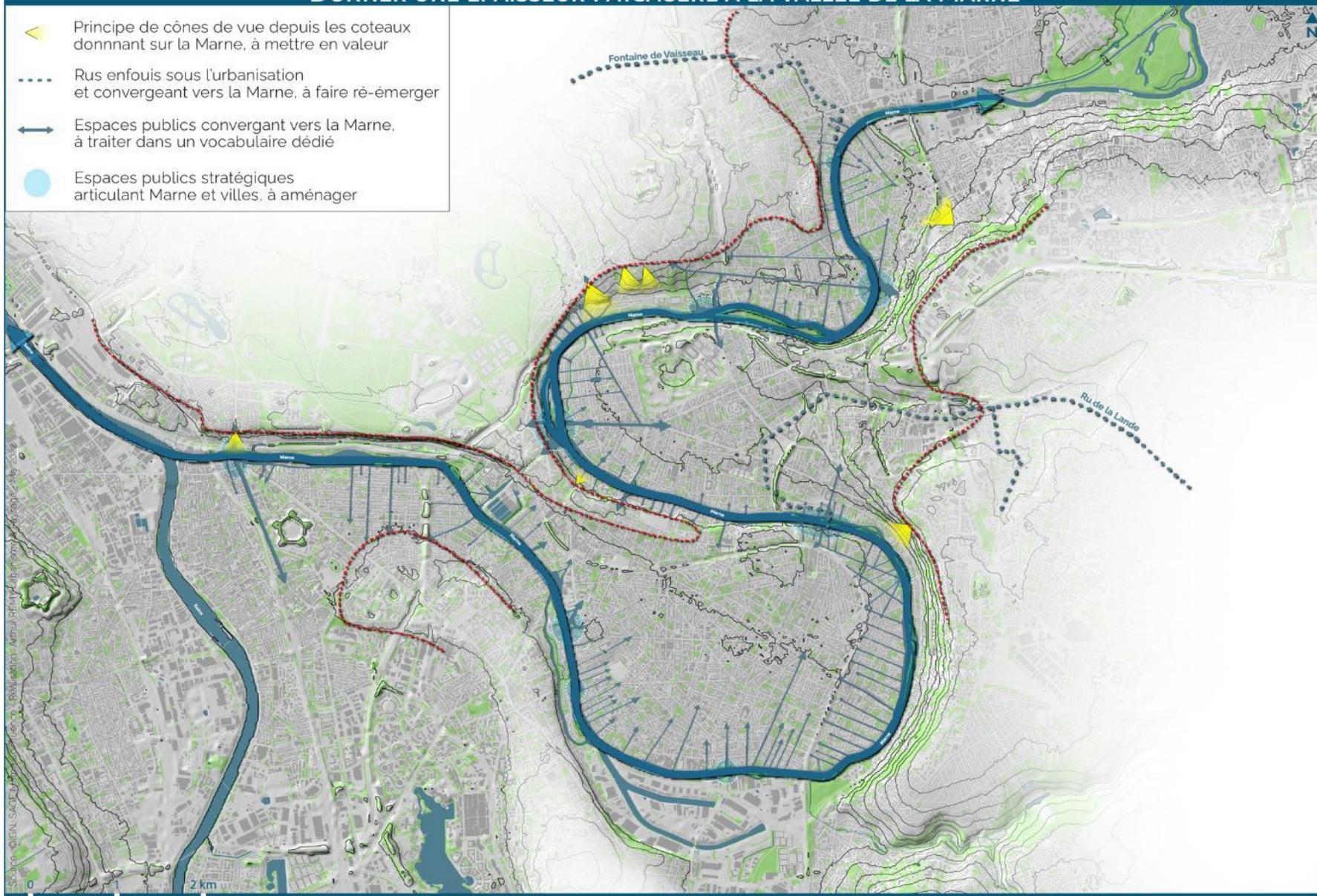
⇒ **Enjeu de fédérer la Marne et ses coteaux, dans l'expression d'un cadre paysager global à l'échelle du territoire, sous la forme d'une réciprocité.**

POUR SUIVRE LA MISE EN VALEUR DES BERGES DE LA MARNE

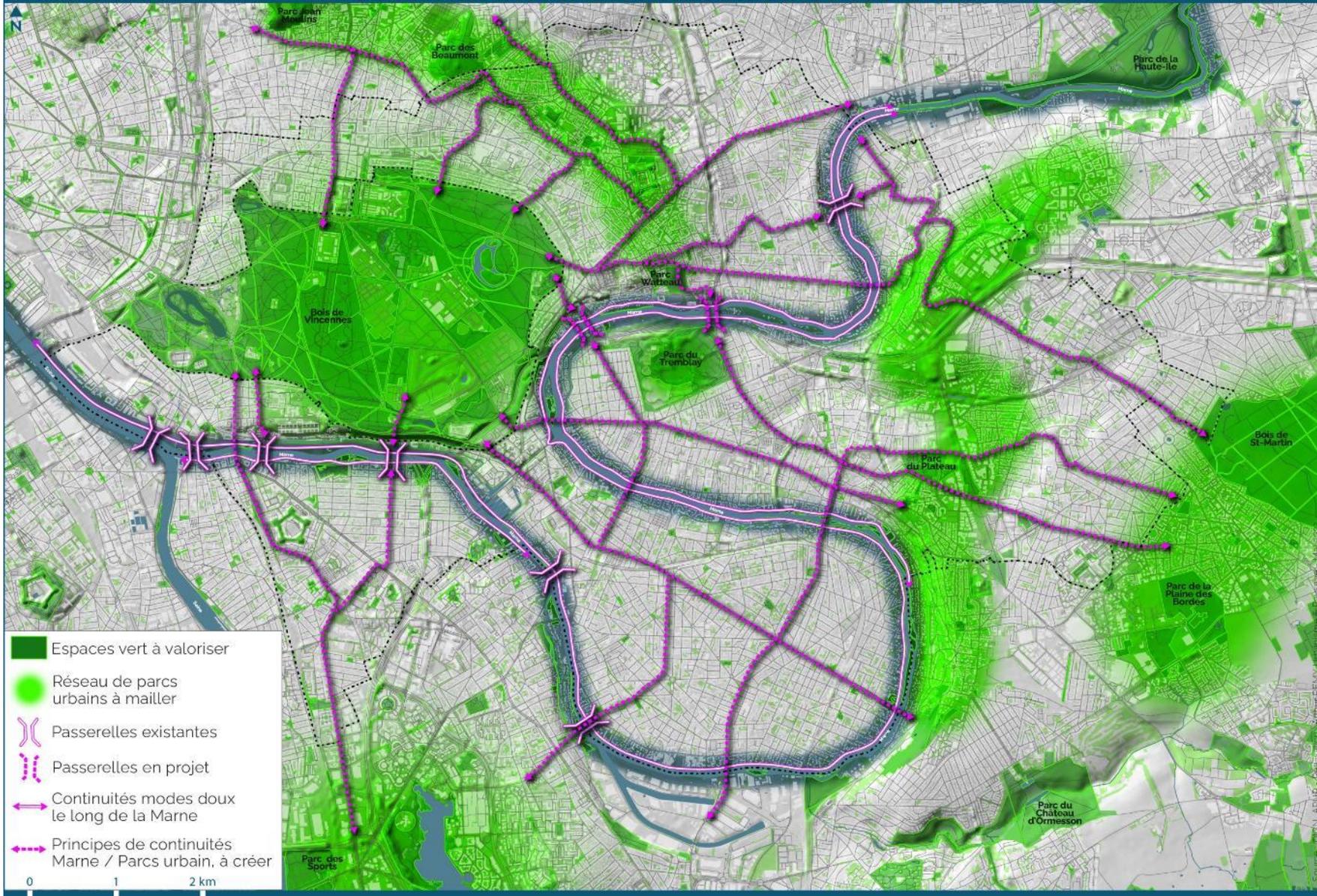


### DONNER UNE ÉPAISSEUR PAYSAGÈRE À LA VALLÉE DE LA MARNE

- ▶ Principe de cônes de vue depuis les coteaux donnant sur la Marne, à mettre en valeur
- ⋯ Rus enfouis sous l'urbanisation et convergeant vers la Marne, à faire ré-émerger
- ➔ Espaces publics convergant vers la Marne, à traiter dans un vocabulaire dédié
- Espaces publics stratégiques articulant Marne et villes, à aménager

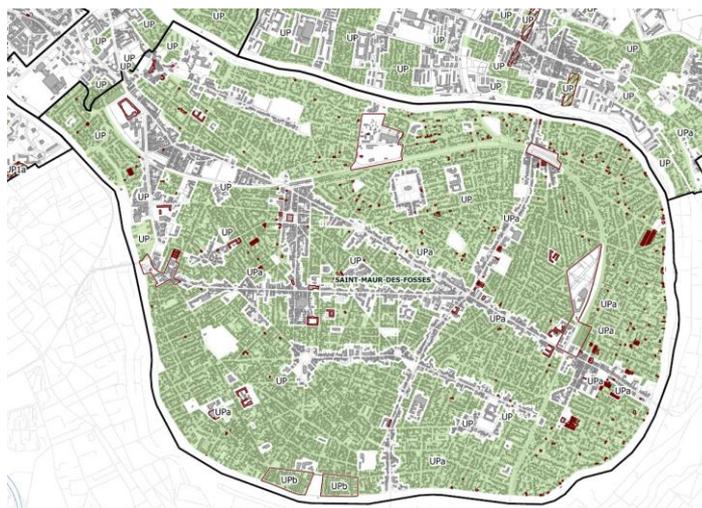
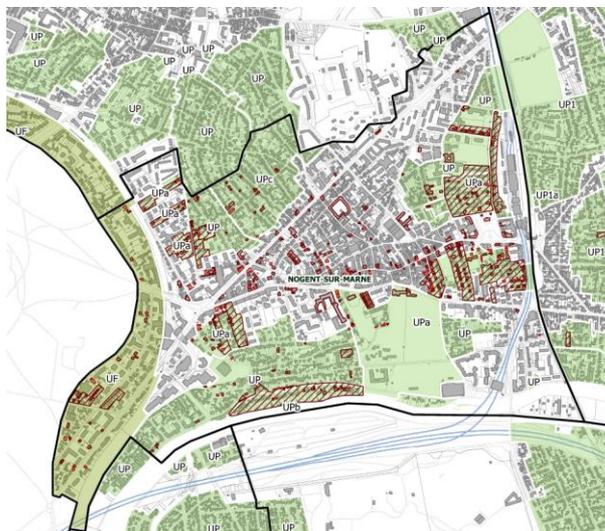


### CONNECTER LA MARNE À UN RÉSEAU DE PARCS URBAINS



## VOLET 2 • LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

### 2.2. Protéger le patrimoine remarquable et les secteurs pavillonnaires



#### ZONAGE RÉGLEMENTAIRE

■ UF - Zone des franges du Bois de Vincennes

■ UP - Zone pavillonnaire

#### PRESCRIPTIONS

★ Bâtiments et éléments protégés

★ Bâtiments et éléments remarquables

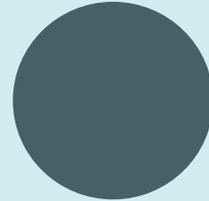
▨ Ensemble patrimonial à préserver

▨ Bâtiments de grand intérêt protégés

▨ Bâtiments et éléments protégés

- Limiter la densification et les divisions parcellaires
- Limiter la constructibilité des cœurs d'îlot
- Favoriser l'entretien et la conservation du patrimoine bâti

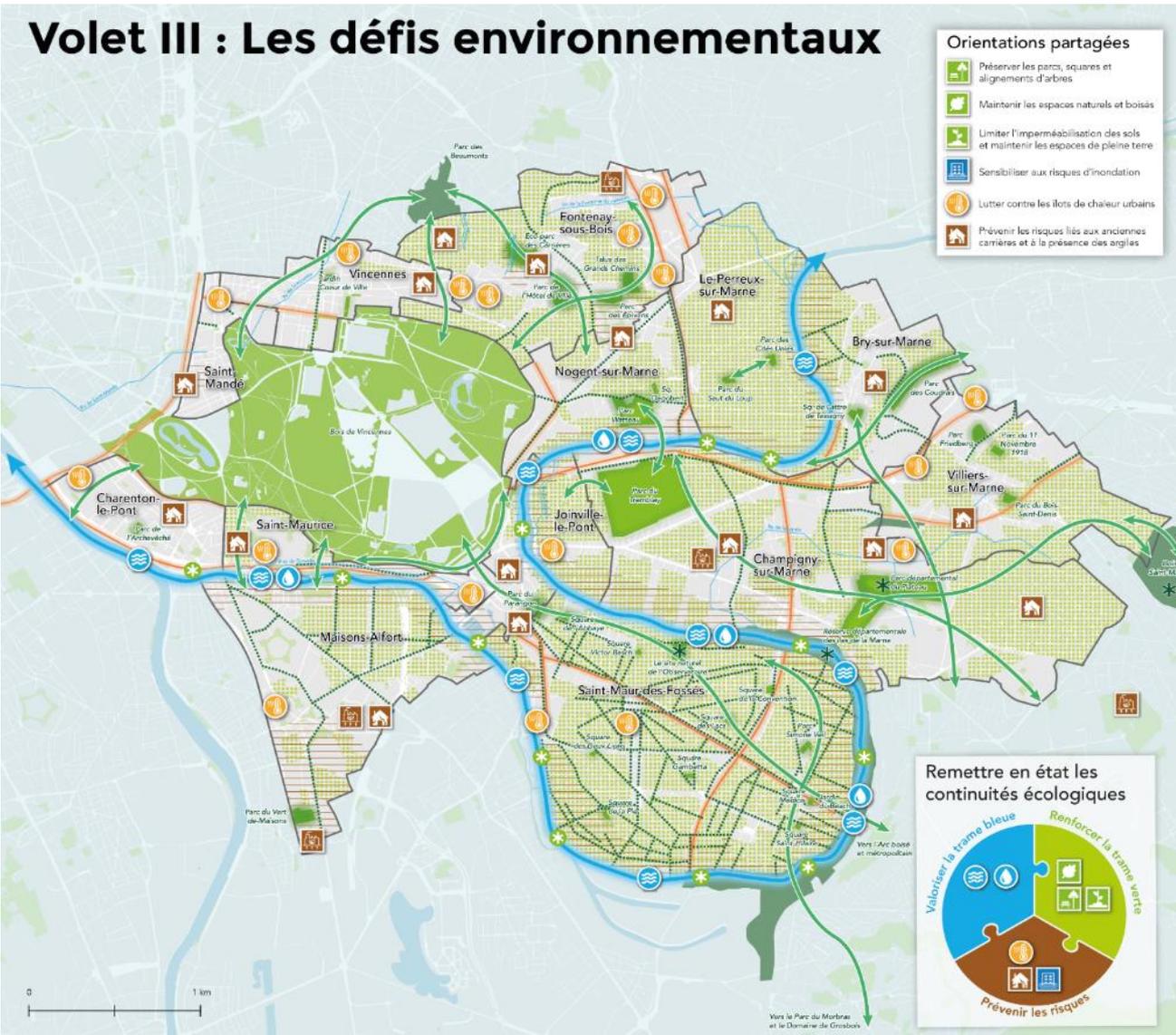
Communes de Nogent-sur-Marne, Saint-Mandé et Saint-Maur-des-Fossés



# VOLET III

## LES DÉFIS ENVIRONNEMENTAUX

# Volet III : Les défis environnementaux



- Orientations partagées**
- Préserver les parcs, squares et alignements d'arbres
  - Maintenir les espaces naturels et boisés
  - Limiter l'imperméabilisation des sols et maintenir les espèces de pleine terre
  - Sensibiliser aux risques d'inondation
  - Lutter contre les îlots de chaleur urbains
  - Prévenir les risques liés aux anciennes carrières et à la présence des argiles

- Protéger et renforcer les corridors écologiques**
- Valoriser la trame bleue**
- Préserver les corridors écologiques et aquatiques de la Seine et de la Marne
  - Valoriser les espaces de berges par des activités ludo-sportives et de détente
  - Améliorer la qualité des points d'eau afin d'envisager un retour à la baignade
  - Favoriser la découverte et renaturer, si possible, le réseau des anciens rus

- Consolider la trame verte**
- Conforter et relier les continuités écologiques du territoire
  - Maintenir les espaces naturels et boisés
  - Préserver et renforcer la trame d'espaces verts privés, support de biodiversité
  - Préserver les parcs et squares, lieux de respiration et de nature en ville
  - Protéger les espaces naturels des îles
  - Renforcer la trame verte en s'appuyant sur les alignements d'arbres
  - Prendre en compte les aires de ZNIEFF
  - Protéger les espaces naturels sensibles

**Affirmer l'ambition environnementale du territoire face au changement climatique**

- Améliorer le fonctionnement de l'écosystème urbain**
- Sensibiliser aux risques d'inondations
  - Limiter l'imperméabilisation des sols et maintenir les espaces de pleine terre
  - Lutter contre les îlots de chaleur urbains
  - Valoriser les réseaux d'énergie renouvelable (géothermie, biomasse)

- Prévenir les risques et privilégier un urbanisme favorable à la santé**
- Maîtriser le trafic aux abords des infrastructures afin de réduire la pollution de l'air, sonore et des eaux
  - Prévenir les risques liés aux anciennes carrières et à la présence des argiles
  - Anticiper les risques dans leur diversité : inondation, cavités souterraines, etc.



Source: PAP, IDP, BPA, SADE BPC3 et Réalisation : URBANISME et VILLES, septembre 2021

## VOLET 3 • LES DÉFIS ENVIRONNEMENTAUX

### 3.1. Protéger et conforter les trames écologiques, révéler et valoriser les corridors environnementaux

#### Protection des arbres et des espaces verts

- Préserver en limitant la constructibilité
- Favoriser l'entretien et le renouvellement des arbres et espaces végétalisés



#### ZONAGE RÉGLEMENTAIRE

■ N - Zone naturelle

■ Espace boisé classé

■ Espace paysager protégé

■ Groupe d'arbres d'intérêt

■ Jardins et cœurs d'îlot protégés

■ Secteur parc à préserver

★ Arbre remarquable à préserver

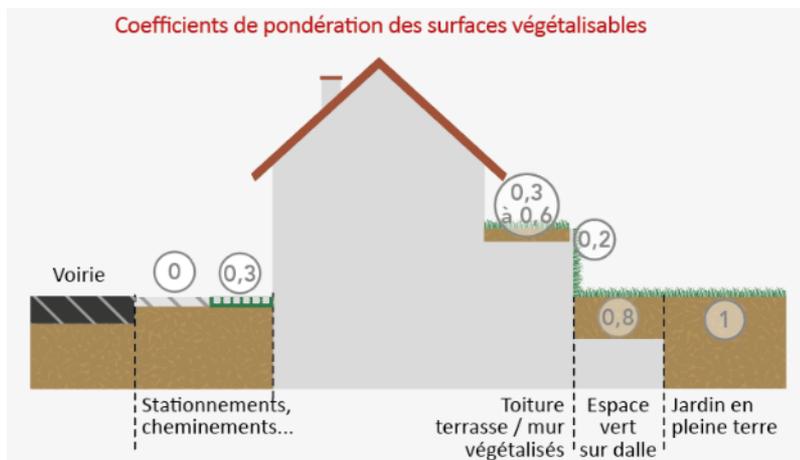
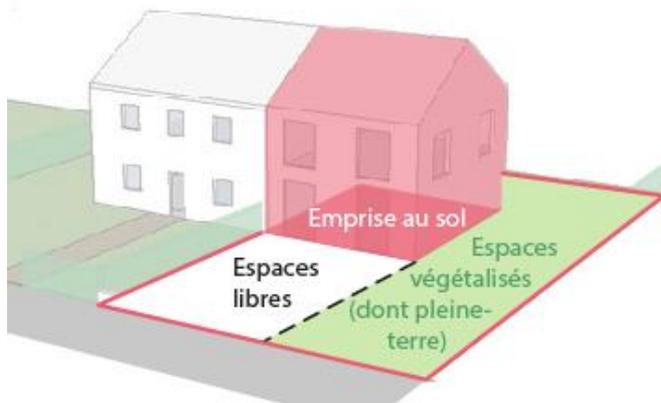
★ Arbre remarquable à préserver

— Alignements d'arbres à préserver

----- Clôtures protégées

## VOLET 3 • LES DÉFIS ENVIRONNEMENTAUX

### 3.1. Protéger et conforter les trames écologiques, révéler et valoriser les corridors environnementaux



#### A l'échelle des parcelles

- Définition d'un **pourcentage minimal de « pleine-terre »**
- Le « **coefficient de biotope par surface** » : assurer la diversité et la qualité des espaces végétalisés dans les nouveaux projets de construction

## VOLET 3 • LES DÉFIS ENVIRONNEMENTAUX

### **3.2. Développer un environnement urbain de qualité, adapter le territoire au changement climatique**

#### **ZOOM OAP TRAMES ÉCOLOGIQUES, RISQUES ET MODES DOUX**

#### **Contexte et objectifs de l'OAP**

- Un territoire densément anthropisé,
- Diversité des tissus et des milieux, biodiversité riche
- 4 caractéristiques du territoire : le rapport à l'eau, aux vues, la proximité de plusieurs masses boisées, les ressources constructives

Plusieurs facteurs de vulnérabilité :

- Risques d'inondation, carrières et cavités souterraines, argiles...
- Risques liés à l'urbanisation, aux infrastructures

Modes doux :

- Support de biodiversité
- Actions d'apaisement et de végétalisation des espaces publics

## VOLET 3 • LES DÉFIS ENVIRONNEMENTAUX

### 3.2. Développer un environnement urbain de qualité, adapter le territoire au changement climatique

#### ZOOM OAP TRAMES ÉCOLOGIQUES, RISQUES ET MODES DOUX

##### Les objectifs de l'OAP

Orienter la conception des projets et des aménagements dans une perspective territoriale globale

- Comment le projet permet-il de minimiser ses impacts sur l'environnement ?
- Comment restaure-t-il et/ou complète les trames naturelles ?
- Comment maximise-t-il la prévention des risques ?
- Comment contribue-t-il à l'amélioration des modes doux et du traitement des espaces publics ?

⇒ **Des orientations et préconisations d'aménagement**

⇒ **Déclinées spatialement dans une carte**

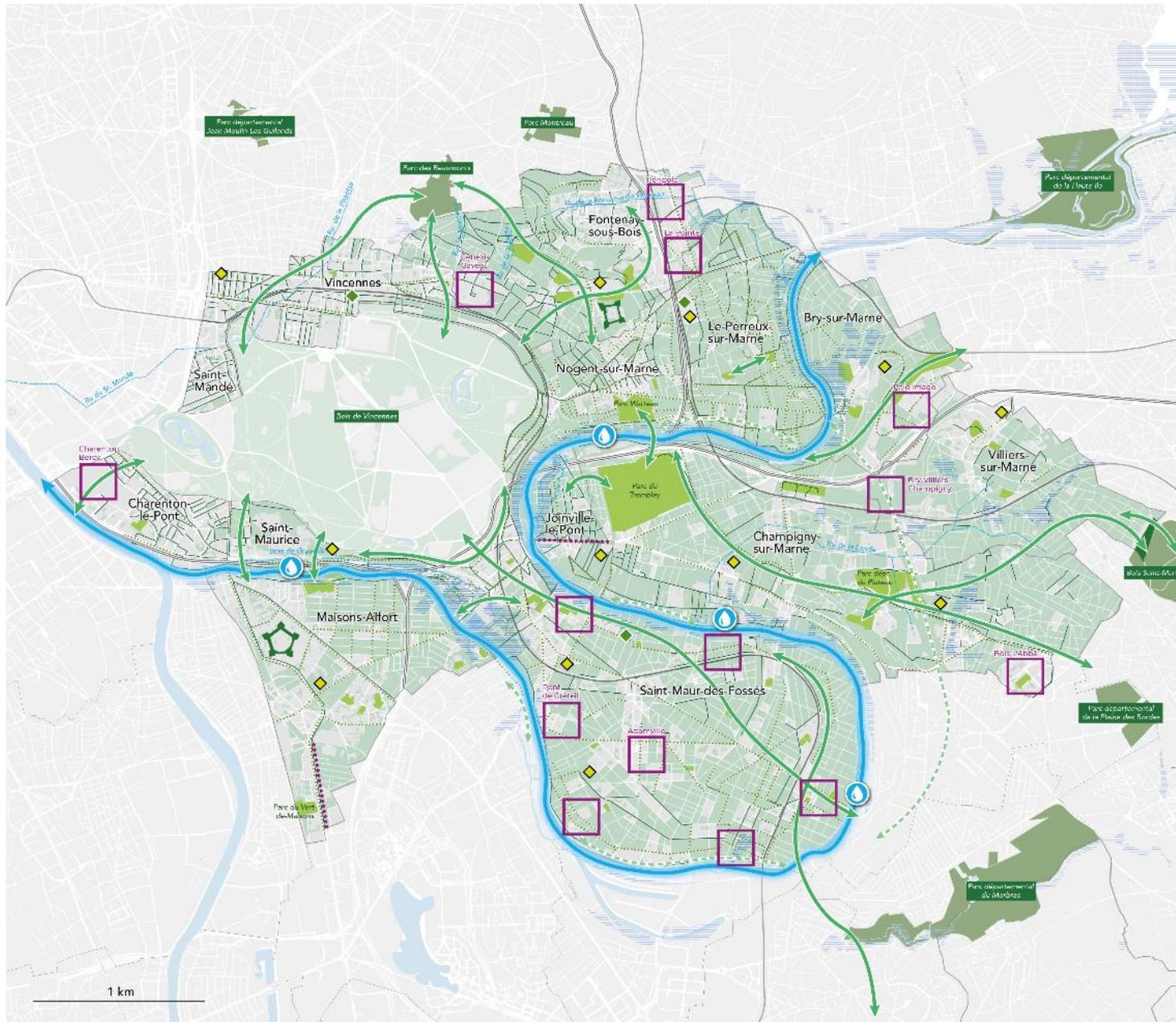
## VOLET 3 • LES DÉFIS ENVIRONNEMENTAUX

### **3.2. Développer un environnement urbain de qualité, adapter le territoire au changement climatique**

#### **ZOOM OAP TRAMES ÉCOLOGIQUES, RISQUES ET MODES DOUX**

Trois axes de l'OAP :

1. Trames écologiques, biodiversité et nature en ville
2. Gestion des risques et nuisances
3. Cheminements et modes doux



**Renforcer les espaces de nature et préserver leur valeur écologique**

- Protéger la trame de jardins des pavillons et des grands ensembles
- Valoriser les parcs et squares et améliorer leur accessibilité
- S'appuyer sur les autres espaces supports de nature et valoriser les délaissés des infrastructures

**Entreprendre ou conforter la végétalisation des cimetières**

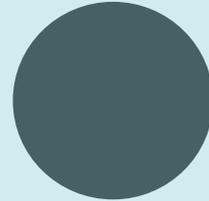
- ◆ Cimetières à végétaliser
- ◆ Cimetières végétalisés

**Faire vivre la trame bleue tout en préservant la qualité de ses milieux**

- ↔ Concilier les vocations de la Marne, ouverture au public et biodiversité
- ⋯ Prendre en compte le tracé des ruis lors des projets d'aménagement
- ⊙ Restaurer le bon état des eaux pour un retour à la baignade
- ▨ Préserver, restaurer, développer les zones humides dans les projets d'aménagement

**Sanctuariser les espaces stratégiques et développer de nouvelles liaisons**

- Zones prioritaires de renaturation et de renforcement de la trame verte
- ↔ Renforcer les corridors écologiques
- ⋯ Traiter les coupures et les sections prioritaires identifiées au SRCE
- Poursuivre l'amélioration et le développement des aménagements cyclables
- ⋯ Axe à pacifier et végétaliser
- ⋯ Protéger les alignements d'arbres existants sur l'espace public et développer de nouveaux corridors plantés



# VOLET IV

## LA QUALITÉ DE L'OFFRE URBAINE

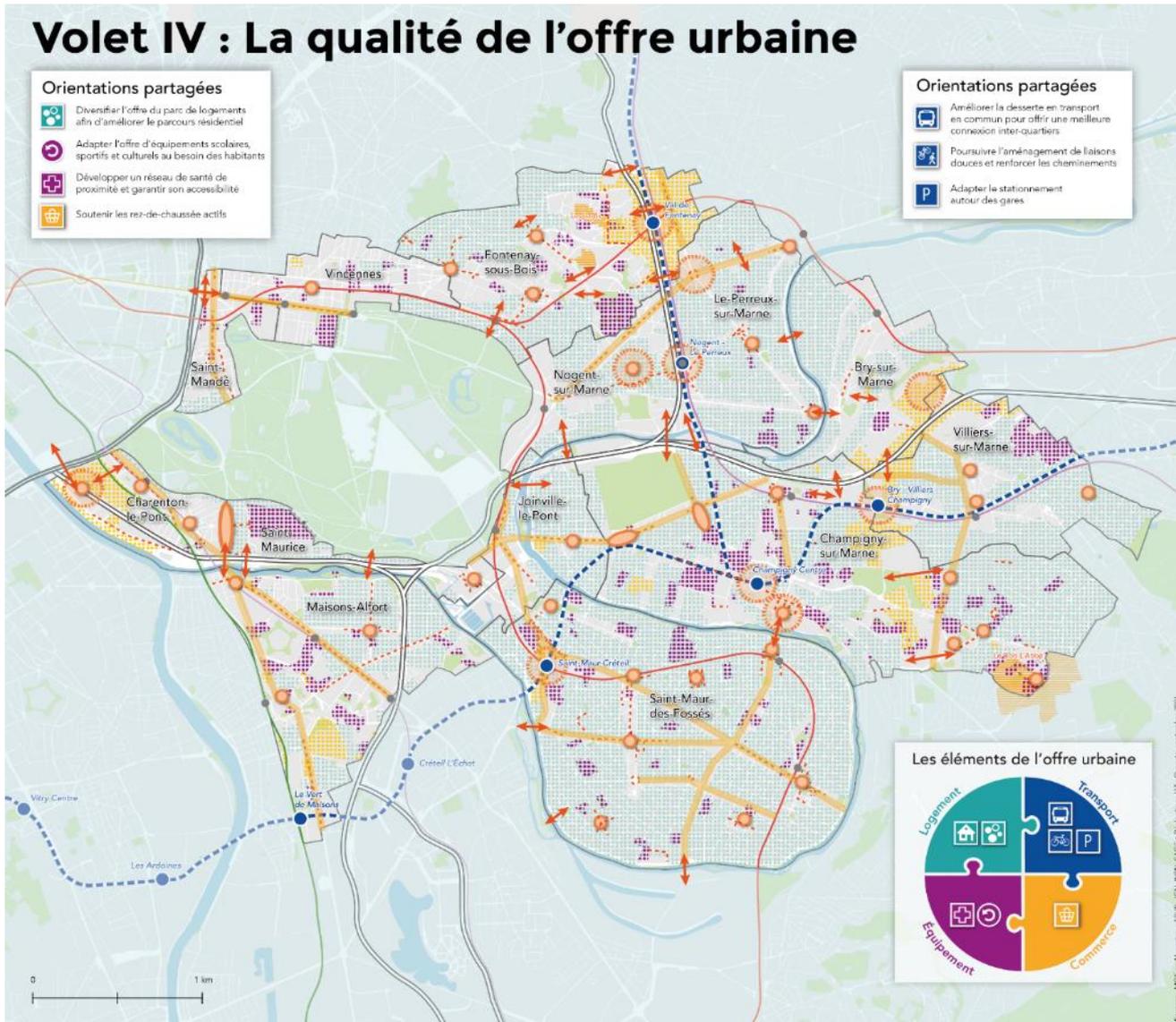
# Volet IV : La qualité de l'offre urbaine

## Orientations partagées

- Diversifier l'offre du parc de logements afin d'améliorer le parcours résidentiel
- Adapter l'offre d'équipements scolaires, sportifs et culturels au besoin des habitants
- Développer un réseau de santé de proximité et garantir son accessibilité
- Soutenir les rez-de-chaussée actifs

## Orientations partagées

- Améliorer la desserte en transport en commun pour offrir une meilleure connexion inter-quartiers
- Poursuivre l'aménagement de liaisons douces et renforcer les cheminements
- Adapter le stationnement autour des gares



## Conforter les centralités et anticiper celles à venir

- Consolider les centralités existantes et animer commercialement les lieux de vie
- Accompagner la programmation des nouvelles centralités

- Grand Paris Express    Réseau actuel
- Ligne
  - Gare
  - Gare

## Renforcer l'offre de logements qualitativement

- Diversifier l'offre du parc de logements afin d'améliorer le parcours résidentiel
- Préserver la qualité du parc de logements des quartiers pavillonnaires
- Conforter les fronts bâtis des axes urbains structurants
- Accompagner le renouvellement urbain des quartiers prioritaires pour améliorer la qualité de vie des habitants

## Renforcer et équilibrer l'offre en équipements sur le territoire

- Adapter l'offre d'équipements scolaires, sportifs et culturels au besoin des habitants
- Valoriser les équipements et équilibrer leur répartition
- Développer un réseau de santé de proximité et garantir son accessibilité aux habitants du territoire

## Préserver et diversifier le commerce de proximité

- Soutenir les rez-de-chaussée actifs
- Protéger les linéaires commerciaux
- Conforter les zones d'activités économiques

## Développer les modes actifs et la desserte des quartiers

- Améliorer la desserte en transport en commun pour offrir une meilleure connexion inter-quartiers
- Poursuivre l'aménagement de liaisons douces et renforcer les cheminements
- Adapter le stationnement autour des gares
- Créer des franchissements piétons et vélos de part et d'autre des infrastructures

## Les éléments de l'offre urbaine



Sources : M2S en 11 communes, voir l'URL, IGN, INPN, S.A.C. • Révision : V. Le Clément, septembre 2021

## VOLET 4 • LA QUALITÉ DE L'OFFRE URBAINE

### 4.1. Conforter les centralités et anticiper celles à venir

Préserver et diversifier les commerces de proximité



▲ Équipement commercial ou logistique à préserver

— Linéaire de préservation et de développement de la diversité\*\* commerciale

— Linéaire de préservation et de développement de la diversité\*\* commerciale restreint

— Linéaire de préservation et de développement de la diversité\*\* commerciale possible

- Deux types de linéaires commerciaux pour assurer le maintien et la diversité des cellules commerciales
- De nouvelles règles pour répondre à des problématiques récurrentes (ex. dark-store)

## VOLET 4 • LA QUALITÉ DE L'OFFRE URBAINE

### 4.2. Optimiser l'offre de logements qualitativement

Encadrer l'intégration qualitative des futures constructions :



Emplacement réservé

- Adapter les règles pour un développement cohérent et harmonieux des différentes zones
- Préserver des emplacements réservés anticipant les besoins futurs

Assurer la qualité environnementale des constructions



## VOLET 4 • LA QUALITÉ DE L'OFFRE URBAINE

### 4.2. Optimiser l'offre de logements qualitativement

#### ZOOM OAP CONSTRUCTION DURABLE

##### Les objectifs de l'OAP

Définir les invariants de ce qui caractérise une « construction durable »

- Comment s'assurer que le projet s'inscrive durablement dans son contexte environnemental ?
- Quelles exigences avoir au regard de la qualité environnementale et architecturale des constructions ?
- Quelles attentes de confort d'usage pour les futurs habitants et usagers le projet doit-il satisfaire ?

⇒ **Constituer une aide au raisonnement dans la conception du projet en proposant des « valeurs constructives » à décliner de manière raisonnée en fonction du contexte et des possibilités offertes par le site ainsi que l'existant.**

⇒ **S'inscrire en complémentarité des autres OAP et des chartes promoteurs et cahier de recommandations.**

# VOLET 4 • LA QUALITÉ DE L'OFFRE URBAINE

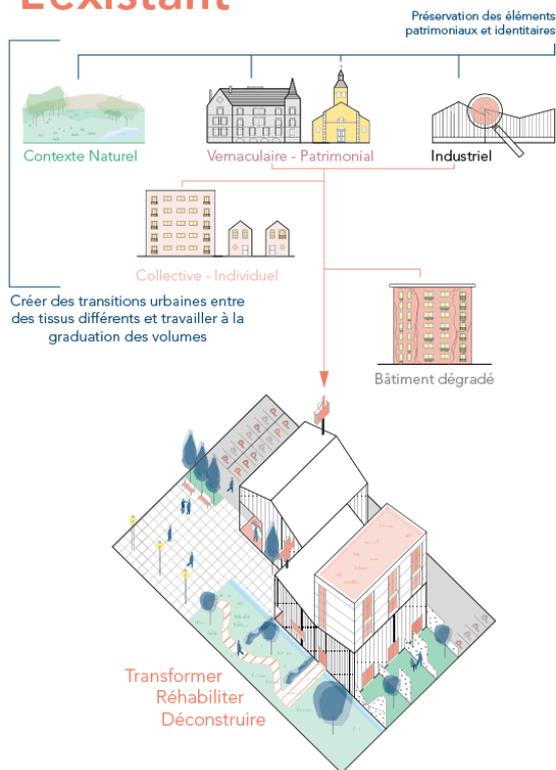
## 4.2. Optimiser l'offre de logements qualitativement

### ZOOM OAP CONSTRUCTION DURABLE

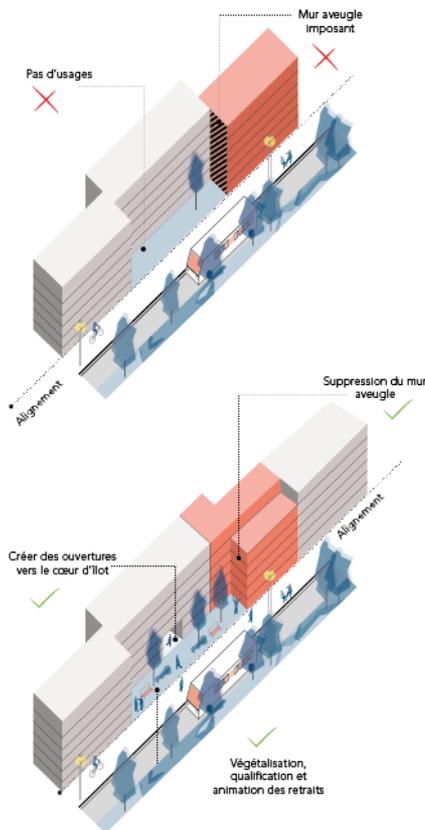
#### 1. Qualité paysagère, urbaine et architecturale

Faire avec

### L'existant



Faire avec l'existant



Limiter les fronts urbains continus

## VOLET 4 • LA QUALITÉ DE L'OFFRE URBAINE

### 4.2. Optimiser l'offre de logements qualitativement

#### ZOOM OAP CONSTRUCTION DURABLE

##### 2. Qualité environnementale des opérations

- Conception durable et de qualité
- Ressources constructives et matériaux
- Sobriété énergétique et EnR&R
- Gestion de l'eau et biodiversité

##### 3. Qualité d'habiter et confort d'usage

- (Re)nouveau et évolutivité des usages
- Confort d'habiter / de travailler
- Mobiliser les communs

**2**

# **LA SUITE**

## **Les prochaines étapes du PLUi**

# Le PLUi, où en est-on ?

2021

2022

2023

Phase 1

Phase 2

Phase 3

Phase 4

ANCIENS  
DOCUMENTS  
D'URBANISM  
E

DIAGNOSTIC

ENJEUX  
OBJECTIFS

PADD

OAP  
REGLEMENT  
ZONAGE

DOSSIER  
DU PLUI

> Lancement du projet par la délibération du Conseil de Territoire du 08.12.2020

> Choix du bureau d'études

> Elaboration du diagnostic



6 ateliers techniques



13 rencontres communales

> Définition des grandes orientations du PADD



6 ateliers techniques



13 rencontres communales



6 voyages



Forum en ligne

> Elaboration des OAP thématiques et sectorielles

> Traduction réglementaire en zonage et règlement

> Arrêt du projet de PLUi en Conseil de Territoire



10 ateliers techniques



13 rencontres communales



Cartographie interactive



Réunion publique

**ARRÊT PLUi :**  
13 décembre 2022

> **Phase de consultation** de l'avis des partenaires institutionnels

> **Phase d'enquête publique**  
Juin 2022

> **Approbation du PLUi** par le Conseil de Territoire  
Décembre 2023



# **TEMPS D'ÉCHANGE**

## **Questions et réponses**