



Vitry-sur-Seine

Atelier règlement – Compte-rendu 7 décembre 2024

Agir pour et avec vous

Jeudi 7 décembre 2023 – Atelier Règlement
Vitry-sur-Seine





UN ATELIER LUDIQUE POUR PENSER LES FUTURES REGLES DU PLUI :

L'ATELIER EN BREF :



13 personnes présentes pour
cet atelier convivial apéro
Lego, mené en étroite
collaboration avec :

- **Aire Publique**, assistant le Grand Orly Seine Bièvre sur la Concertation relative au PLUi, avec la présence de :
 - Kyvan FARZAMI, directeur d'études
 - Guillaume DEHEDIN, consultant en concertation
- Le **Grand Orly Seine Bièvre**, Etablissement Public Territorial, qui pilote le PLUi pour le compte des 24 communes représenté par :
 - Adrien FUTOL, chargé de mission PLUi
 - Haritsimba ANDRIANOELINA, alternant
- La **Ville de Vitry-sur-Seine**, qui a contribué à l'élaboration de l'atelier et à son organisation logistique avec :
 - Luc LADIRE, 1er adjoint au maire, en charge de l'accès au logement et à la vie citoyenne
 - Fabienne CLABAUT, chargée de projet PLUi accompagnée de Lorène PAPPALÉPORE, du service études urbaines et planification
 - Housseem DJABALI, du service vie de quartier

1 atelier en 3 temps :

- **Accueil par Luc LADIRE et rapide retour sur la démarche PLUi**



- **Présentation relative à l'Avenue Paul Vaillant Couturier par Fabienne CLABAUT, afin d'étudier les perspectives et le champ des possibles en atelier**
- **Echange suivi d'un atelier**





ELEMENTS DE CADRAGE : QU'EST-CE QU'UN PLUI ?



LE PLUI EN BREF :

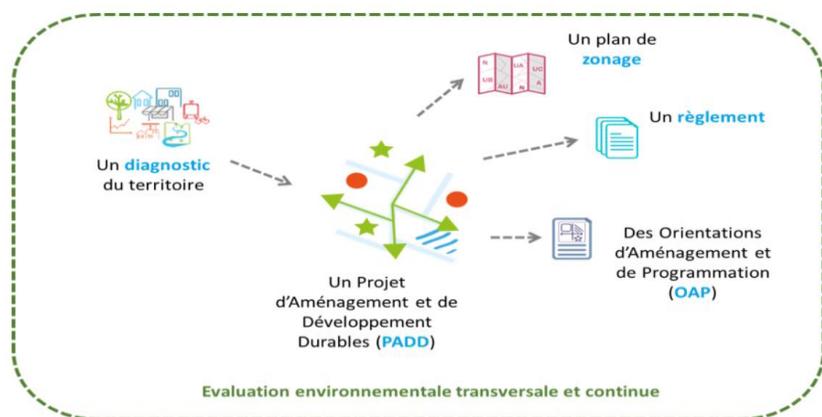
Kyvan FARZAMI, directeur d'études au sein de l'agence Aire Publique, **est revenu sur les différentes étapes du PLUi et ses composantes aux côtés d'Adrien FUTOL**, chargé de mission PLUi, pour le compte du Grand Orly Seine Bièvre.

Des questions et réaction ont été formulées sur :

- Les **orientations d'aménagement et de programmation** qui sont des focales thématiques, spécifiques à un secteur particulier ou plus transversales, afin de favoriser les continuités écologiques par exemple.
- L'**importance de prendre en compte les enjeux environnementaux** et climatiques (adaptation du bâti, des aménagements, etc. au dérèglement climatique), qui contribuent notamment à développer un urbanisme favorable à la santé, qui constitue un élément central du PLUi. C'est la raison pour laquelle cet élément a été distillé dans l'ensemble des dispositifs règlementaires du PLUi.

Le PLUi, kézako ? :

Il s'agit d'un document d'urbanisme qui fixe les orientations stratégiques et les règles d'aménagement et de construction. Il apporte une réponse aux besoins du quotidien tels que le logement, les déplacements, l'activité économique, tout en prenant en compte les aspirations des usagers et usagers du territoire.



L'AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER ET SES ABORDS : QUELLES ÉVOLUTIONS URBAINES ?

FOCUS SUR L'AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER ET VITRY-SUR-SEINE :



Fabienne CLABAUT, chargée de mission PLUi, à la Ville de Vitry-sur-Seine, est revenue sur l'Avenue Paul Vaillant Couturier, ses abords et les enjeux propres à cet axe avec :

- Un axe historique, riche en patrimoine bâti
- Des commerces et des services mêlés au logement
- Des jardins à préserver

En tant que représentant de la Ville, Luc LADIRE, 1^{er} adjoint, a rappelé l'importance du PLUi dans la construction de la ville de demain et la nécessité d'avoir des mesures de protections et réglementations adaptées aux besoins et spécificités du territoire.



Patrimoine protégé
des années 1930



Immeubles de rapport



Immeubles des années 1950



Pavillons avec jardin

La préservation des cœurs d'îlots est ressortie comme étant un élément éminemment important pour la Ville, et devant donc faire l'objet d'une attention particulière. Ceux-ci permettent de bénéficier d'espaces de respiration et de fraîcheurs nécessaires à l'écosystème local et au bien vivre.

DEBAT MOUVANT : PRÉSERVER OU FAIRE TABLE RASE DU PASSÉ ?

FAUT-IL AUTORISER LA DÉMOLITION DE BÂTIMENTS ANCIENS POUR CONSTRUIRE DU NEUF ?

Il faut donner la priorité à la préservation de l'existant, des formes (pour éviter de dénaturer, de déraciner des personnes, de reloger), mais ...

... même si la préservation de l'existant est certes un enjeu fort des évolutions pourraient toutefois être autorisées en fonction de: l'état du bâti, des objectifs recherchés / bénéfiques attendus, afin de renforcer la performance énergétique du bâti via une isolation par l'extérieur par exemple

Il faudra toutefois s'assurer de se rapprocher le plus possible du caractère originel et des ambiances présentes.



PENSER LES FUTURES REGLES DU PLUI

2 TABLES POUR PENSER ET MATERIALISER LES POSSIBLES :



A l'issue de ce temps de présentation et de retour l'Avenue Paul Vaillant Couturier, dont le futur Règlement devra apporter une attention particulière du fait de ses enjeux, il a été proposé de **travailler sur la définition des évolutions règlementaires envisageables le long de l'avenue et de ses abords** en termes de :

- Protection du patrimoine bâti
- Réhabilitation et/ou démolition-reconstruction de certains bâtiments
- Protection des jardins
- Architecture : hauteur, volume et toiture des bâtiments



1 heure pour :



→ Identifier et échanger sur les règles autour des maquettes



→ Matérialiser et faire évoluer les maquettes de parcelles



30 mins pour discuter des évolutions effectuées





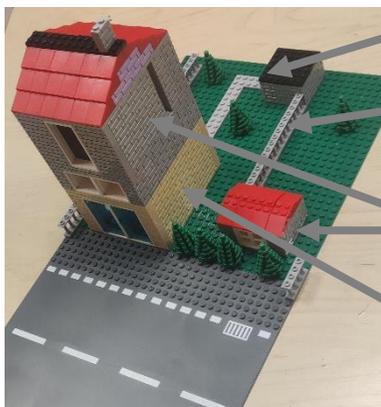
TABLE 1 : QUELLES EVOLUTIONS ?

DISCUSSION ET COMMENTAIRES DES PARTICIPANT·E·S SUR :

→ Quelles évolutions avec le scénario initial :

La présente représentation a souhaité mettre en avant :

AVANT



- Les fonds de jardin : pleine terre, abris, surfaces artificialisées, clôtures de fond de jardin...
- Les clôtures en limite séparative ajourées ou non
- Les formes urbaines et transitions (bâtiments hauts, suivis d'un espace vide et d'un petit bâti avec toits en pentes)
- Des rez-de-chaussée commerciaux
- Des alignements, retraits
- Des clôtures sur rue / haies

→ Les évolutions des bâtis ou des tissus bâtis existants :

Face aux enjeux climatiques et à la nécessité de préserver le portefeuille de chacun, les participants se sont orientés vers un juste équilibre à trouver entre préservation de l'existant, du cadre de vie et évolutions des tissus bâtis.

Pour cela, il a été proposé de permettre de **rendre le plus autonome possible les constructions** (par l'isolation, l'utilisation du potentiel des ressources via les énergies renouvelables, la récupération d'eau, la lutte contre les îlots de chaleur, en jouant sur l'exposition, les couleurs, matériaux...)

Des évolutions ont été proposées sur :

APRES



- Les formes urbaines et transitions :
 - Avec une réduction des différences de niveaux entre deux bâtiments (max. 2 fois la hauteur d'une construction de type pavillonnaire par exemple)
 - Un maintien de la vocation commerciale en rez-de-chaussée, sans pour autant conserver un linéaire. Les retraits permettent parfois de retrouver des espaces de respiration
 - Des alignements et retraits à renforcer et conserver en les rendant accessibles depuis la rue et favoriser du stationnement minute par exemple, pour ne pas obstruer davantage la rue.
- Des clôtures sur rue / haies à ne pas rendre systématique et des clôtures pouvant laisser passer la petite faune en fond de jardin et/ou limites séparatives.



TABLE 1 : LES CONTRIBUTIONS EN BREF

TOITURES

Les **TOITURES**, doivent pouvoir faire l'objet d'évolutions pour prévoir :

- des **INNOVATIONS** en matière de :
 - récupérations** des eaux de pluies, l'installation de panneaux photovoltaïques
 - lieux de :**
 - convivialité**
 - respiration en rendant possible la création d'espaces végétalisés**
- la possibilité de faire des **SURELEVATIONS**, pour lesquelles il a été demandé de :
 - s'assurer de l'homogénéité ou de la bonne intégration** des nouveaux éléments dans le prolongement de l'existant
 - prévoir des limites** (2 étages max. par rapport à l'existant et aux constructions environnantes) afin d'assurer l'harmonie et limiter la densification

LES CLOTURES / RETRAITS :

Les **CLOTURES** doivent permettre de laisser passer les **PERSPECTIVES** et être **PERMEABLES** avec :

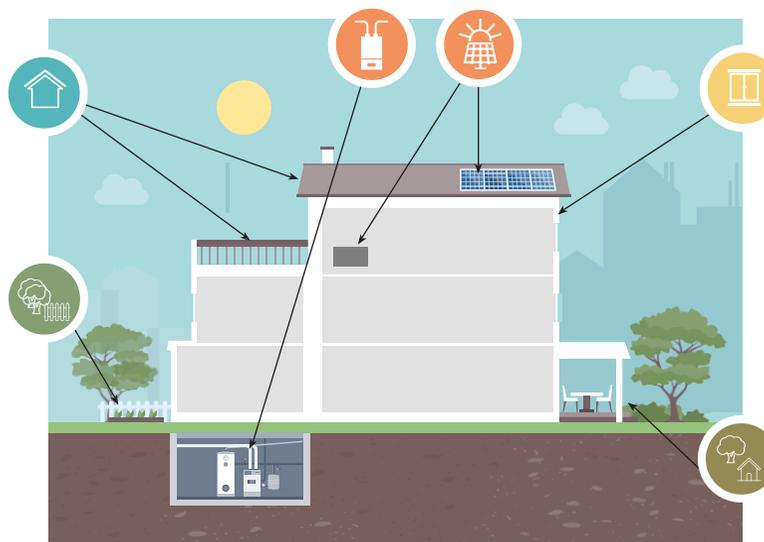
- l'absence de brise vue au profit de haies, d'une végétation** avec un cahier de préconisations d'essences, moins consommatrices en eau et qui peuvent être susceptibles de limiter le bruit et faire office de brise vue
- à maxima des **clôtures mixtes** avec **murs bahut et clôtures**, même si la mixité est toutefois jugée plus difficile sur le devant des parcelles.

Les **RETRAITS** doivent permettre à chacun d'avoir accès à des espaces de nature et de respiration en étant publics pour apporter un rythme : « il manque des îlots de respiration le long de l'avenue : tout est privé, sans bancs, avec des encombrants... », « l'avenue était un peur mortelle »

ENERGIES RENOUVELABLES

Les **PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES** sont jugés nécessaires, au même titre que l'ensemble des dispositifs permettant de réduire la consommation énergétique ou de **TIRER PROFIT DES RESSOURCES, comme l'eau**, avec des systèmes de récupération.

Les **POMPES A CHALEUR** jugées bénéfiques en pouvant exploiter les ressources du territoire, celles-ci sont toutefois jugées disgracieuses et porteuses de nuisances sonores notamment. Pour être autorisées, il conviendra de veiller à leur bonne intégration (ex. coffrage intégré / insonorisé aux couleurs du bâti)



FAÇADES ET OUVERTURES

Les **FAÇADES**, ont fait l'objet de nombreuses discussions, en tant qu'élément fort constitutif du patrimoine architectural et paysager.

L'**ISOLATION PAR L'EXTERIEUR** est jugée, par les personnes présentes, comme devant être permise :

- si il est prouvé que les technologies permettent de lutter contre la déperdition de chaleur, d'assurer une économie aux habitantes et habitants (par le biais d'un calcul cout / avantage – efficacité) → comme pour l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables
- si les aspects extérieurs, couverts par cette nouvelle isolation, sont reproduits

ESPACES EXTERIEURS / FONDS DE JARDINS ...

Les **ESPACES EXTERIEURS**, de partages sont à inciter autant que possible.

Ces derniers sont à préserver (notamment pour les îlots de chaleurs) et préserver car ils peuvent créer :

- des **cheminements aujourd'hui manquants**
- des **espaces de respiration**

Une **attention particulière doit être portée à la division parcellaire** qui pourrait, en plus d'occasionner des problématiques de stationnement, venir retirer de potentiels espaces de nature.



TABLE 2 : QUELLES EVOLUTIONS ?

DISCUSSION ET COMMENTAIRES DES PARTICIPANT·E·S SUR :

→ Quelles évolutions avec le scénario initial :

La présente composition a souhaité mettre en avant :



AVANT

- La végétalisation des toitures ;
- La préservation des espaces de nature en fond de parcelle ;
- Les transitions parfois abruptes entre deux formes de bâti mitoyens
- La protection des arbres proches du bâti ;
- L'orientation des et la forme des toitures, parfois variables d'un bâti à un autre ;
- L'aspect des clôtures séparatives, sur rue, en fond de parcelle ;
- Les différences de retrait parfois observées

Des évolutions ont été proposées sur :



APRES

- **La transition entre les différentes constructions présentes le long de l'avenue Paul Vaillant Couturier.** Les participants ont en effet suggéré le respect d'un épandage, c'est-à-dire de transitions douces entre les différentes hauteurs de bâtiments. En somme, permettre des hauteurs plus importantes afin de garantir ces transitions douces.
- Les toitures, dont l'aspect doit rester adaptable / libre en fonction de la forme du bâti.
- Le respect, autant que faire se peut, **des alignements** pour les nouvelles constructions
- Les typologies de clôtures :
 - A prévoir ajourées en fond de parcelle afin de faciliter le passage de la petite faune
 - A prévoir pleines en limite de parcelle pour des raisons d'intimité
 - Toutefois, un dissensus a été observé concernant les clôtures sur rue. Les participants ne sont pas arrivés à s'accorder sur le fait de proposer des clôtures pleines pour des raisons de sécurité ou « naturées » pour le passage de la petite faune et limiter l'effet couloir.



TABLE 2 : LES CONTRIBUTIONS EN BREF

TOITURES ET FORMES BÂTIES

Les **TOITURES**, doivent pouvoir faire l'objet d'adaptation :

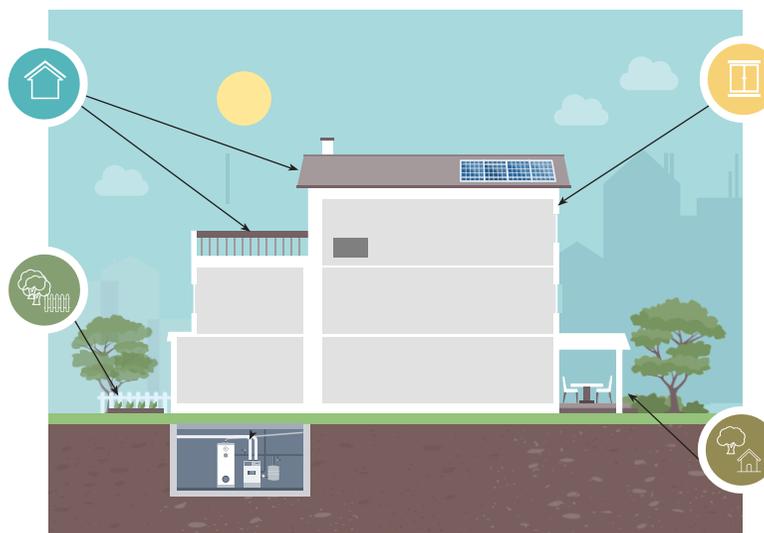
- **Privilégier le cas par cas concernant la végétalisation des toitures**, tout en portant une attention particulière à l'isolation (prévoir des revêtements adéquats). Ce point a par ailleurs fait l'objet de divergences au sein de la table.
- la possibilité de faire **des surélévations, tout en respectant le principe de l'épannelage** (avoir des constructions en escalier afin d'éviter les principes de « ruptures » de hauteurs).

LES CLOTURES / RETRAITS :

En fonction de l'implantation des clôtures, prévoir différentes possibilités :

- A prévoir ajourées en fond de parcelle afin de faciliter le passage de la petite faune
- A prévoir pleines en limite de parcelle pour des raisons d'intimité
- Toutefois, un dissensus a été observé concernant les clôtures sur rue. Les participants ne sont pas arrivés à s'accorder sur le fait de proposer des clôtures pleines pour des raisons de sécurité ou « naturelles » pour le passage de la petite faune et limiter l'effet couloir.

Concernant les limites séparatives, prévoir un minimum toutefois ajustable en fonction de la hauteur du bâti et de la présence ou non d'un mur aveugle.



FAÇADES ET OUVERTURES

Bien veiller à ce que le futur règlement facilite l'isolation thermique par l'extérieur, et voir dans quelle mesure cette isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée pour du bâti patrimonial.

Porter une attention particulière au choix de certains matériaux; Par exemple, il a été jugé que le bois pouvait être un matériau qui vieillit mal.

ESPACES EXTERIEURS / FONDS DE JARDINS ...

Les **ESPACES EXTERIEURS**, de partages sont à inciter **autant que possible**.

Ces derniers sont à préserver (notamment pour les îlots de chaleurs) et préserver car ils peuvent créer :

- des **cheminements aujourd'hui manquants**
- des **espaces de respiration**

Une **attention particulière doit être portée à l'impossibilité pour les futures constructions d'avoir une emprise au sol supérieure** par rapport à celle précédemment appliquée (auquel cas compenser).

Préserver les arbres autant que possible en fond de parcelle. En cas de danger pour le bâti / maladie nécessitant un abattage, prévoir une compensation au double et dans la mesure du possible au même endroit et avec des essences similaires.

