



Révision du Plan Local d'Urbanisme – Phase de réalisation du règlement

Atelier de concertation

« Nos quartiers pavillonnaires »

13 février 2018

En introduction M le Maire rappelle qu'Herblay est une commune à dominante pavillonnaire et que le territoire fait l'objet d'une forte pression immobilière en raison des règles du PLU actuel. Cette situation actuelle nécessite maîtrise et encadrement de l'urbanisation.


L'objectif de l'atelier de travail porte sur la définition de règles du futur PLU permettant d'encadrer la densification des quartiers pavillonnaires.

Mme Porchez (élue à l'Aménagement, urbanisme et foncier) poursuit la présentation de l'atelier et laisse la parole au bureau d'études. Espace Ville présente des éléments de constat sur les quartiers pavillonnaires, rappelle les orientations définies dans le PADD sur cette thématique et précise le déroulement de l'atelier.


- Travail des participants afin de proposer des règles pouvant s'appliquer sur un terrain fictif, à partir de l'implantation souhaitable d'une ou plusieurs constructions nouvelles :
 - Hauteurs
 - Emprise au sol
 - Espaces verts et de jardin
 - Retraits (par rapport à la voie et par rapport aux limites séparatives (latérales et de fond de jardin)
- Travail des participants effectué à partir de « patches » de différentes tailles et couleurs pour l'emprise au sol maximale et les espaces de jardin garantis, baguettes de taille différente pour proposer des retraits nécessaires (possibilité de proposer des bandes de retrait par rapport à la voie).
- Priorisation des critères pour une préservation du tissu pavillonnaire.

Suite au travail par groupe, une restitution est effectuée pour chaque table.


Restitution du travail de la Table 1

Photographie du plan	Remarques	Règle prioritaire
	<p>Voie de 5 mètres de large en sens unique au nord du projet</p> <p>Hauteurs : R+1+C pour les maisons et R+2 pour les immeubles</p> <p>Retraits par rapport aux limites voisines : 5 mètres partout</p>	<p>Hauteur maximale des constructions à R+1+C ou R+2</p>


Restitution du travail de la Table 2

Photographie du plan	Remarques	Règle prioritaire
	<p>Le projet est organisé de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les deux blocs les plus à l'ouest sont des bâtiments comportant chacun 4 logements. • Le troisième bloc à l'ouest est un bâtiment de deux logements (en duplex) • Les petits blocs sont des pavillons • Le dernier bloc en cœur d'îlot est un bâtiment collectif en R+2 <p>En termes de retrait par rapport aux terrains voisins, les règles sont de 5 m et de 15 m pour le collectif</p>	<p>Rapport entre hauteur et distance par rapport aux terrains voisins</p>


Restitution du travail de la Table 3

Photographie du plan	Remarques	Règle prioritaire
	<p>Projet avec un cœur de vie vert</p> <p>Projet sans immeubles, que des pavillons (à l'est il s'agit bien de deux pavillons collés)</p> <p>Hauteur à R+1+C maximum</p>	<p>Emprise au sol (à 25 ou 30% maximum)</p> <p>Hauteur (R+1+C max)</p>


Restitution du travail de la Table 4

Photographie du plan	Remarques	Règle prioritaire
	<p>Projet comportant des pavillons ou des maisons collées, avec un seul collectif en cœur d'îlot</p> <p>Hauteur de R+1 pour le collectif, avec 10 maximum</p> <p>En termes de retrait par rapport aux terrains voisins, les règles sont de 5 m</p> <p>Emprise au sol de 30% maximum</p> <p>Cœur vert à préserver</p>	<p>Rapport entre hauteur et distance par rapport aux terrains voisins</p>

Restitution du travail de la Table 5

Photographie du plan	Remarques	Règle prioritaire
	<p>Hauteur maximale des constructions à R+1+C</p> <p>Retrait de 5 mètres par rapport à la rue</p> <p>Pavillonnaire à l'ouest et collectif à l'est</p>	<p>Mixité collectif et individuel</p>

Restitution du travail de la Table 6

Photographie du plan	Remarques	Règle prioritaire
	<p>Projet ne comprenant que des pavillons petits et moyens (environ une dizaine)</p> <p>Pas de voie traversante</p> <p>Parking en entrée du projet mais pas de voiture au cœur du projet</p> <p>Moins de 200 m entre les deux routes</p> <p>Hauteur maximum des constructions : R+1 ou R+C</p>	<p>Emprise au sol (à 30 ou 35% maximum)</p>

Les participants soulèvent un autre critère tout aussi important à prendre en compte lors de la construction de pavillons ou des immeubles : le stationnement. Le règlement du PLU fixe les normes de stationnement pour tout type de construction, mais ne répondra pas à la question de l' « usage » fait pour se stationner.

En conclusion, le bureau d'études précise que la restitution de chaque table de travail est riche et diversifiée. Les éléments forts ressortis des discussions réaffirment la nécessité de maîtriser la densité et les hauteurs des constructions, de favoriser le maintien et/ou la création d'espaces verts de taille importante et de définir des marges de recul suffisantes pour préserver les propriétés individuelles.

Mme Porchez conclut la séance, rappelle le deuxième atelier de travail en date du 6 mars (« Notre patrimoine bâti et naturel ») et remercie les participants.