



# ORGANISATION D'ATELIERS DE CONCERTATION EN VUE DE L'AMÉNAGEMENT DU QUARTIER DIT DES «BAS-HEURTS»

ATELIER THÉMATIQUE II : TYPOLOGIES ET FORMES URBAINES

01 FÉVRIER 2017



**SOCAREN**

ASPHALT  
ARCHITECTURE & URBANISME

## Introduction

Objectifs de la ville

Présentation de la démarche de concertation et du programme des journées

- Présentation de la concertation
- Présentation des documents de planification

Tour de table de présentation

## Un projet pour le quartier des Bas-Heurts

1. *Le projet des Bas-Heurts au sein de la métropole du Grand Paris*

- Des enjeux démographiques qui génèrent une demande importante
- Une offre de logement qui ne répond pas à la demande
- L'attractivité de la banlieue proche
- Le projet comme enjeu écologique
- Un équilibre financier indispensable

2. *Les Bas-Heurts*

- Un quartier de transition
- Un parcellaire en lanières représentatif du tissu préexistant
- Des voies aux différents gabarits et usages
- Un quartier à l'identité marquée
- Un quartier en friche à aménager
- Des aménités présentes dans le quartier.

3. *Invariants et enjeux du projet*

- Le périmètre du projet et le bâti existant
- Une nouvelle voirie indispensable
- Un espace vert central qui s'inscrit dans la trame verte de Noisy-le-Grand...
- ...et à largeur variable pour respecter le bâti existant.
- Une considération du bâti existant
- Un réseau de circulations douces internes
- Synthèse

Visite

# SOIR 1

Lundi 23 Janvier 2017

## Voiries, espaces publics et mobilités

### 1. Dimensions et typologies

- Les différents éléments de voiries
- Typologie de voies
- Les voiries du quartier
- La question des transports

### 2. Un espace public majeur, le parc central

- Une variation de largeur pour s'adapter à l'existant...
- Une diversification des usages possibles

### 3. La question des mobilités

- Typologie
- Une diversification des usages possibles

## Ateliers

- Une temps d'échange en plan pour évoquer les thématiques liées aux grands principes urbains, aux usage et aux espaces publics

# SOIR 2

Mercredi 01 Février 2017

## Typologies et formes urbaines

### 1. Typologies de logement

- Le logement individuel
- Le logement intermédiaire
- Le logement collectif
- La densité
- Dimension de logement
- Le type de programme

### 2. Quelques notions

- Notions architecturales
- Notions réglementaires

### 3. Références

## Ateliers

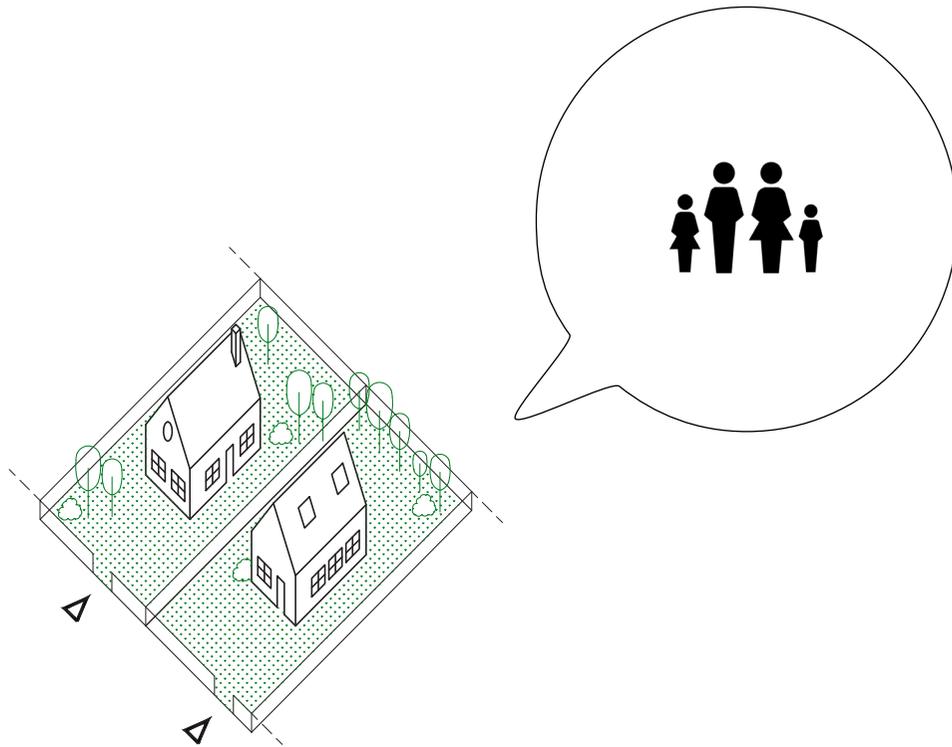
- Une application en maquette pour évoquer la question des gabarits de bâti

# **TYPLOGIES ET FORMES URBAINES**

# 1. TYPOLOGIES DE LOGEMENT

Comprendre les différentes typologies de bâtis que l'on trouve dans la ville

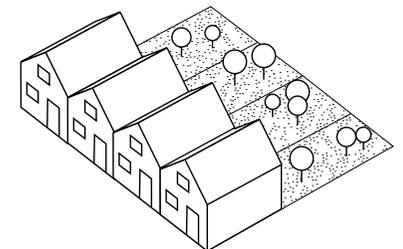
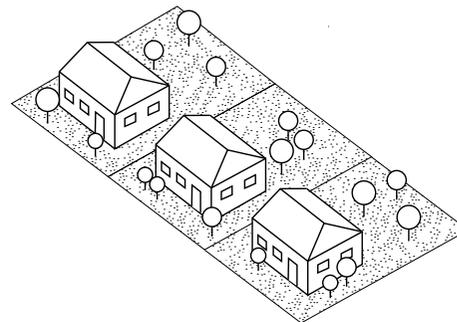
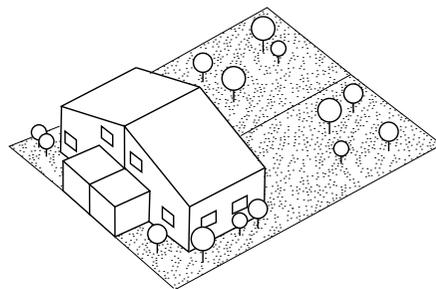
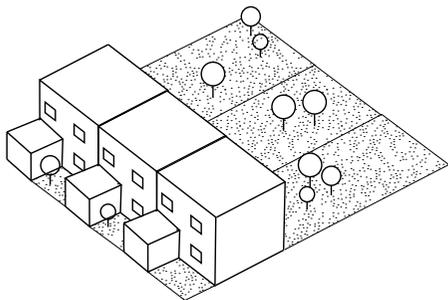
# 1. LE LOGEMENT INDIVIDUEL



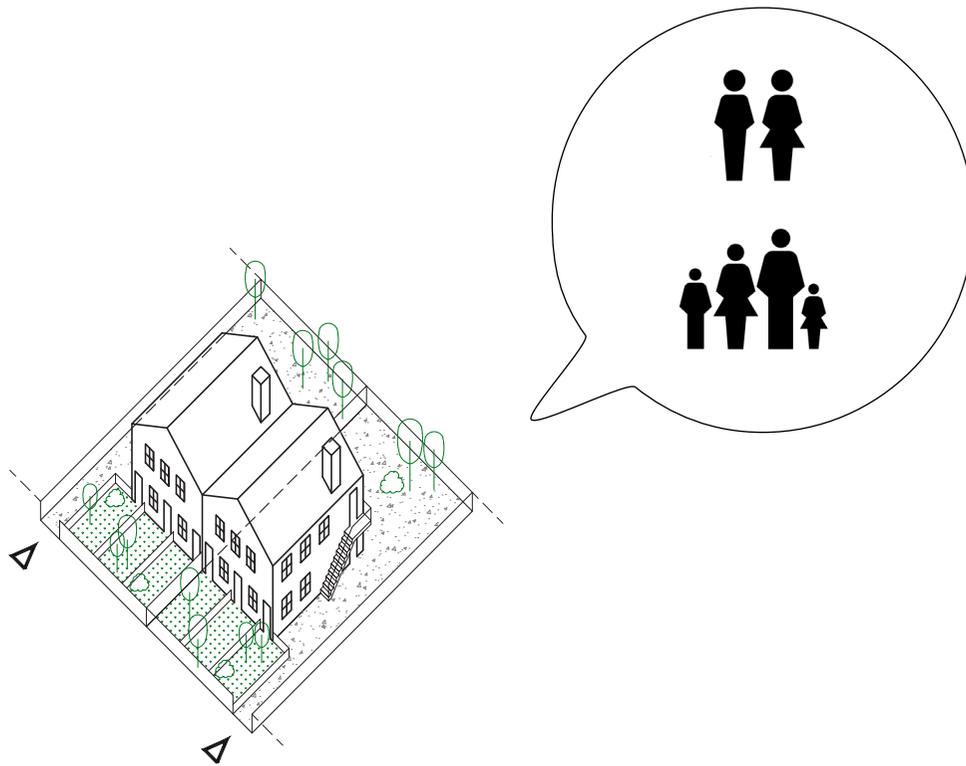
Il abrite une unité de foyer unique et l'ensemble de ses espaces extérieurs sont privés.

# 1. LE LOGEMENT INDIVIDUEL

Aux formes urbaines variables :



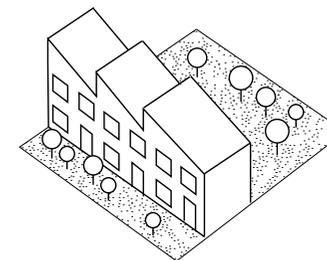
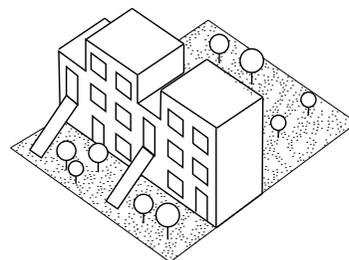
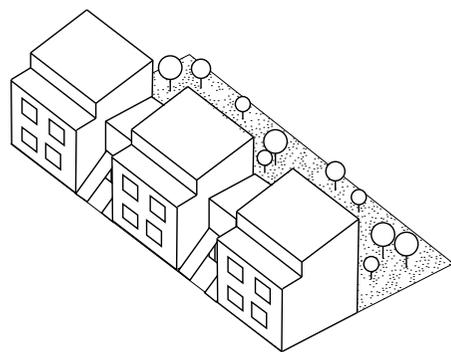
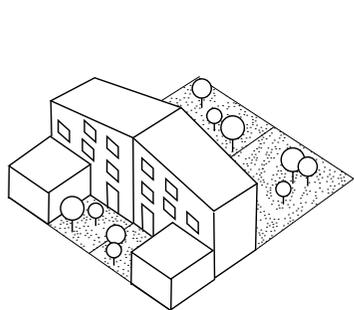
## 2. LE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE



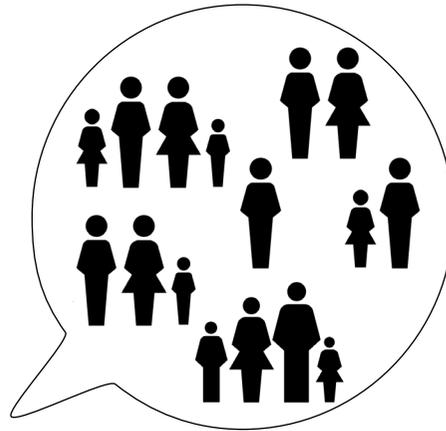
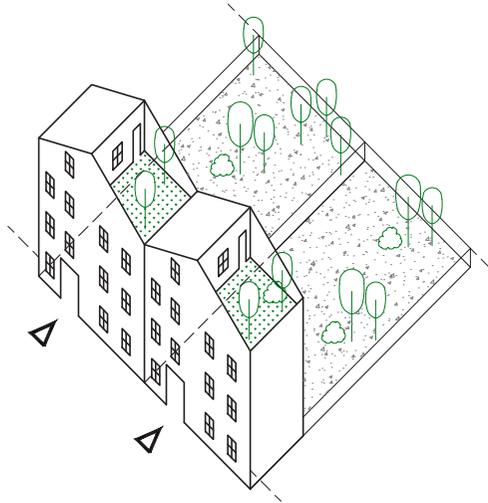
Se caractérise par un accès individuel à chaque logement et une mutualisation de certains locaux.

## 2. LE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE

Aux formes urbaines variables :



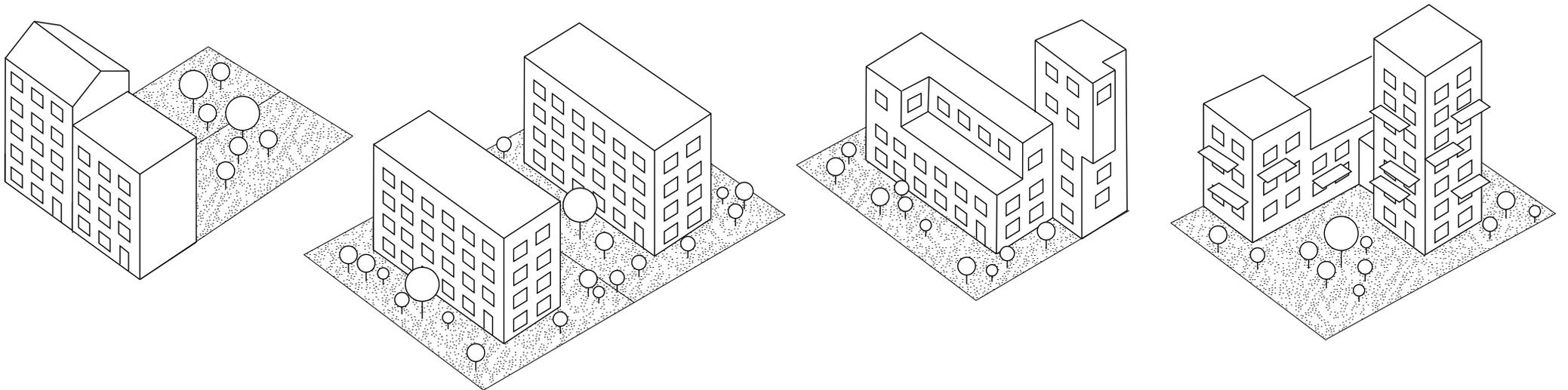
# 3. LE LOGEMENT COLLECTIF (1/2)



Se caractérise par un partage des circulations verticales (cages d'escaliers, ascenseurs...) et des locaux (ordures ménagères, vélos...).

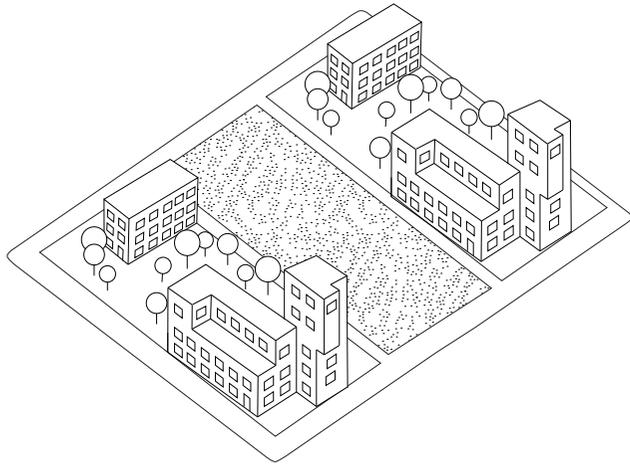
# 3. LE LOGEMENT COLLECTIF

Aux formes urbaines variables :



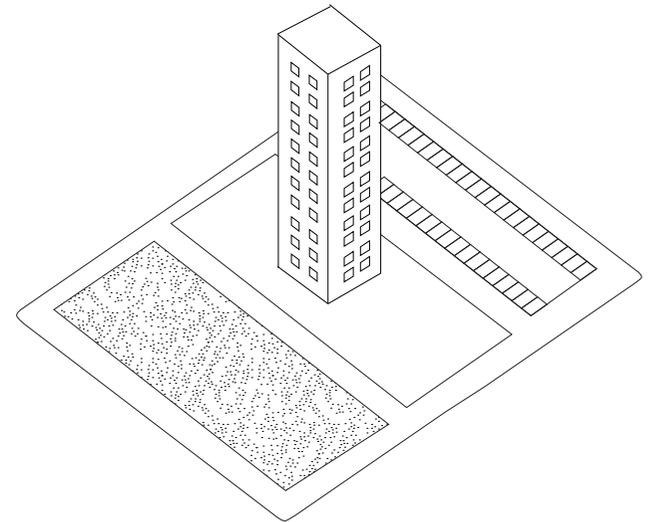
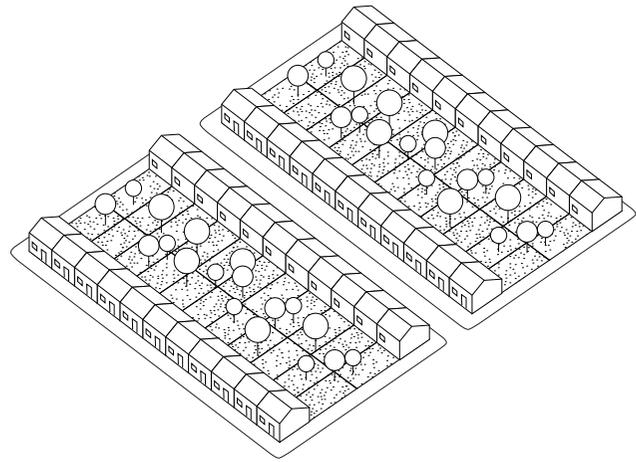
# 4. LA DENSITÉ

1. 44 logements individuelles occupe l'ensemble de la surface disponible. C'est une typologie consommatrice d'espace.



2. Le logement collectif permet de construire 44 logements sur une emprise au sol moins importante à surface équivalente. Cela assure la possibilité de créer des espaces verts publics à proximité.

3. Une tour permet de construire 44 logements sur une faible emprise au sol à surface équivalente. Cependant, elle contraint les espaces alentours.



# 5. LES DIMENSIONS DE LOGEMENT

Répartition du nombre de logements neufs  
vendu en Seine-Saint-Denis en 2015

(Source : Observatoire du logement neuf des ADIL d'Ile-de-France)  
Les dimensions sont des moyennes indicatives

<b>T1</b> (30M2)	<b>10%</b>
<b>T2</b> (45M2)	<b>28%</b>
<b>T3</b> (60M2)	<b>39%</b>
<b>T4</b> (75M2)	<b>19%</b>
<b>T5</b> (95M2)	<b>4%</b>

On observe donc que les **T2-T3** représentent plus de **65% des logements vendus** en Seine-Saint-Denis lors de l'année 2015

# 6. LES TYPES DE PROGRAMME DE LOGEMENT : LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

## PLAI

### *Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration*



Destiné aux personnes en situation de précarité (sans condition de ressource)

€

Loyer maximal de  
4,83 €/m<sup>2</sup> en île-de-France

## PLUS

### *Le Prêt Locatif à Usage Social*



Destiné aux personnes en difficulté (sans condition de ressource)

€

Loyer maximal de  
6,19 €/m<sup>2</sup> en île-de-France

## PLS

### *Le Prêt Locatif Social*



Destiné aux familles dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux locations sociales ordinaires, mais trop bas pour pouvoir se loger dans le secteur privé

€

Loyer maximal de  
8,32 €/m<sup>2</sup> en île-de-France

# 6. LES TYPES DE PROGRAMME DE LOGEMENT : LE LOGEMENT LOCATIF LIBRE

## PLI

*Le Prêt Locatif Intermédiaire*



Destiné aux familles dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux locations sociales ordinaires, mais trop bas pour pouvoir se loger dans le secteur privé



Loyer maximal de  
14.67 €/m<sup>2</sup> en île-de-France

## CLASSIQUE



Géré par le secteur privé, il n'y a pas de plafond de ressources pour accéder à ces logements. Ils sont destinés au marché libre



Loyer moyen d'environ  
17.4 €/m<sup>2</sup> en île-de-France

# 6. LES TYPES DE PROGRAMME DE LOGEMENT : ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

## LE LOGEMENT EN ACCESSION

Désigne les logements qui sont destinés au marché libre que ce soit pour vivre ou investir.

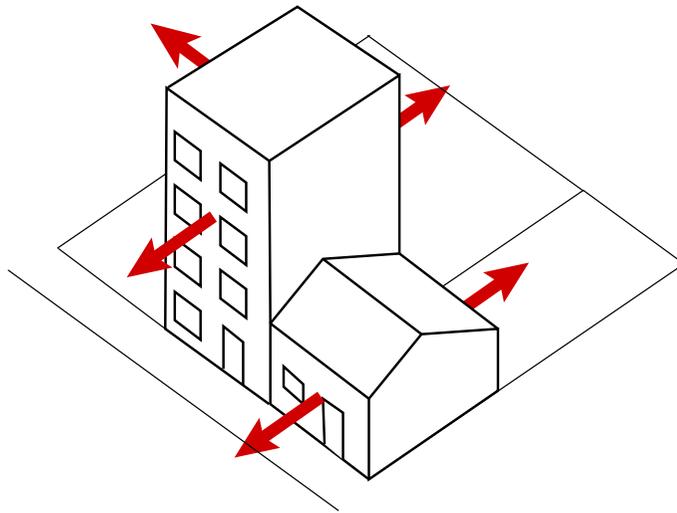
## LE LOGEMENT EN ACCESSION AIDÉE OU MAITRISÉE

Des accords entre les collectivités et les promoteurs permettent de mettre en vente des logements à un prix inférieur à ceux du marché destinés à des primo-accédants aux revenus plafonnés, grâce à différents dispositifs de financement (prêt à l'accession sociale, prime à l'achat, TVA réduite...)

## 2. QUELQUES NOTIONS

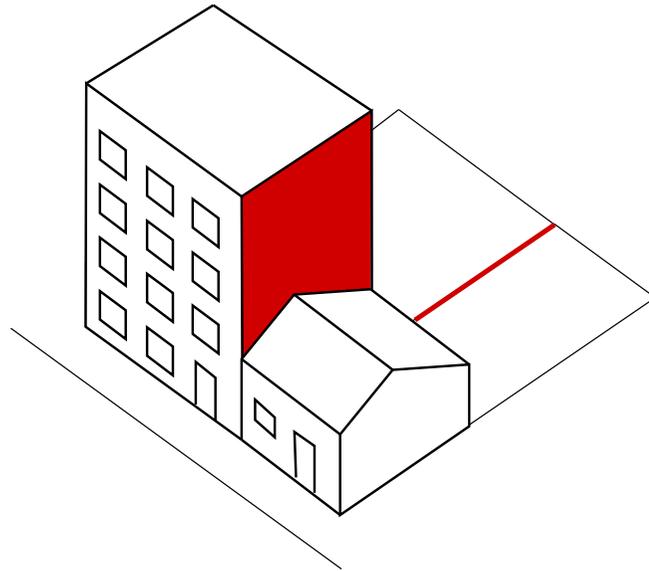
Comprendre les enjeux du logement au travers des notions architecturales et règlementaires...

# DES NOTIONS ARCHITECTURALES



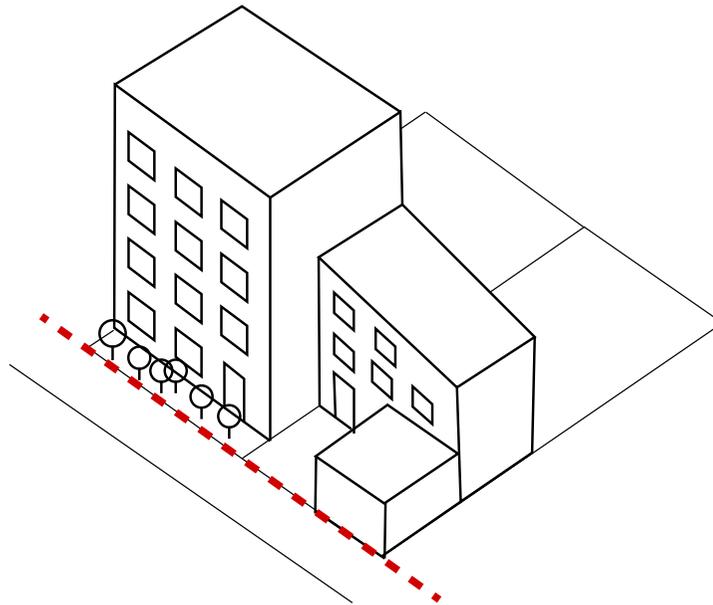
- L'orientation

# DES NOTIONS ARCHITECTURALES



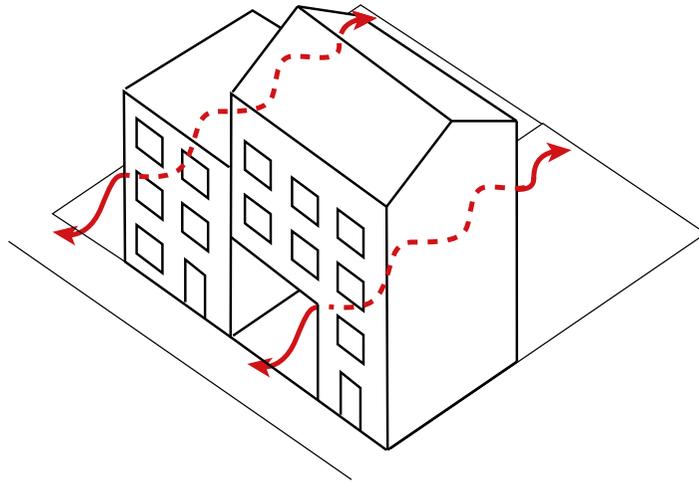
- Mitoyenneté / transition urbaine

# DES NOTIONS ARCHITECTURALES



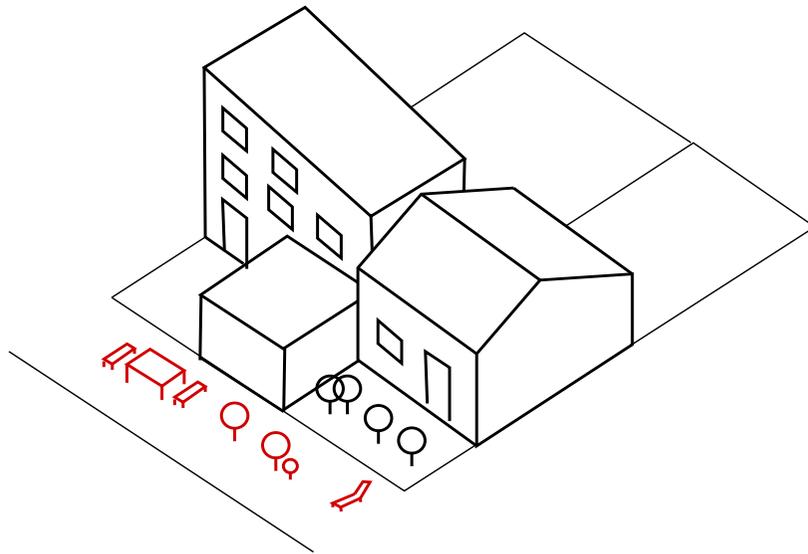
- L'alignement

# DES NOTIONS ARCHITECTURALES



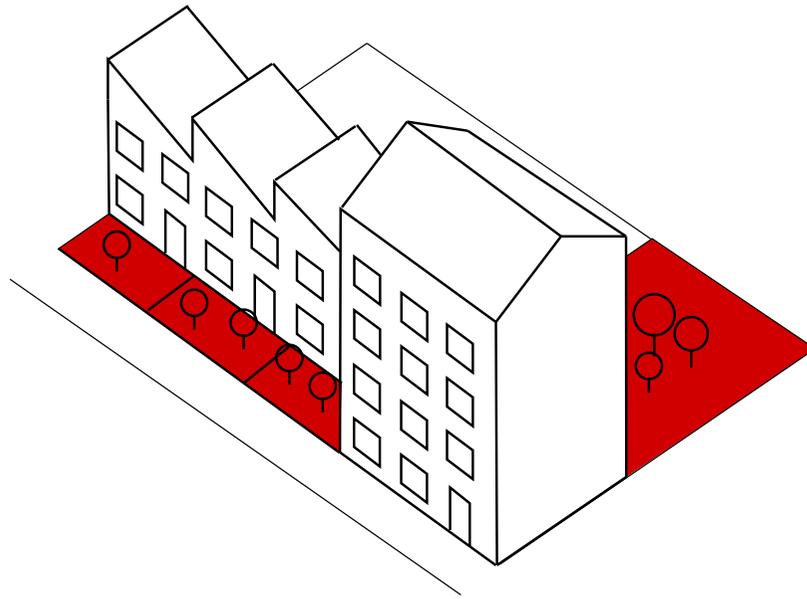
- La porosité

# DES NOTIONS ARCHITECTURALES



- Le seuil

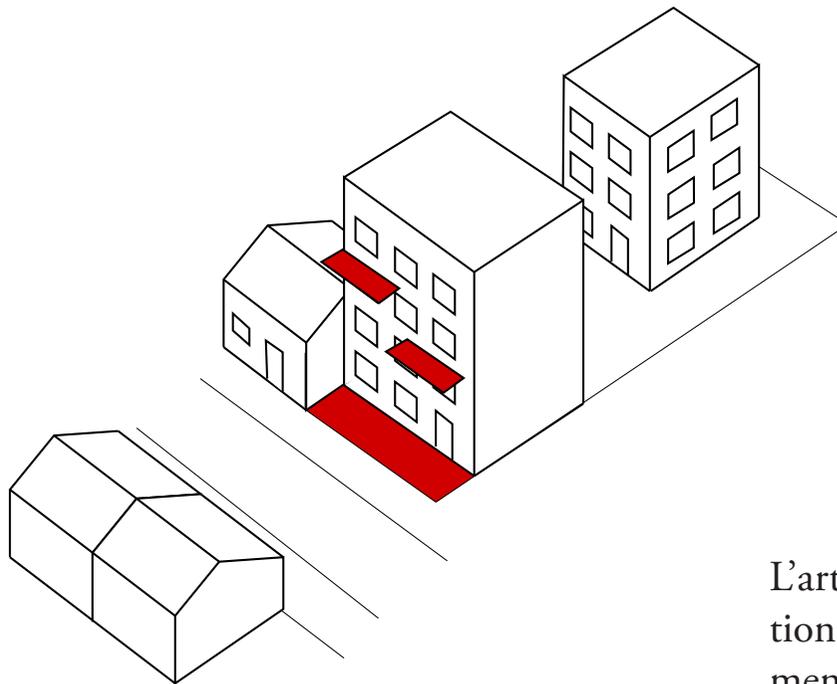
# DES NOTIONS ARCHITECTURALES



- L'espace individuel ou collectif

# DES NOTIONS RÉGLEMENTAIRES

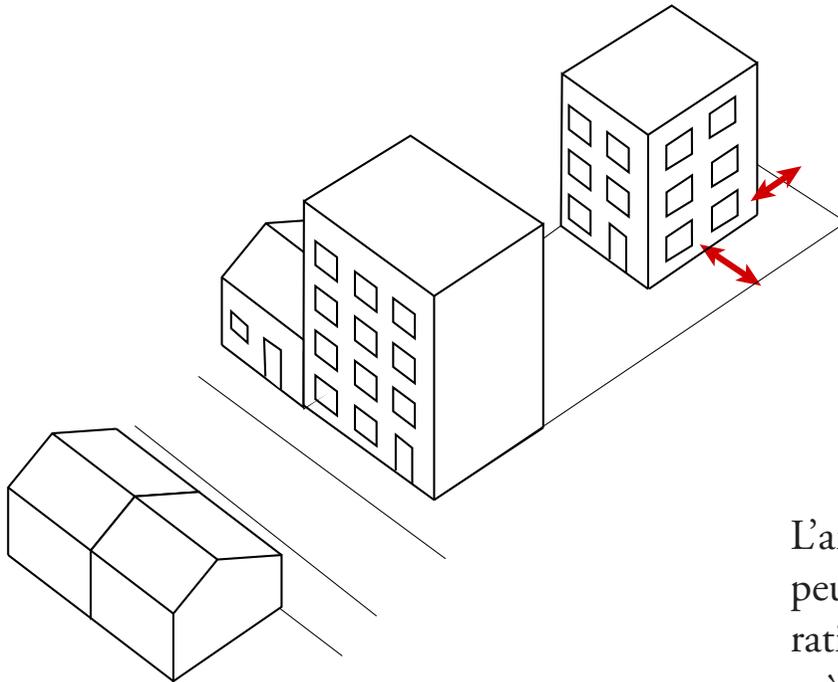
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies



L'article 6 du projet de révision du PLU en consultation : les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 1mètre minimum

# DES NOTIONS RÉGLEMENTAIRES

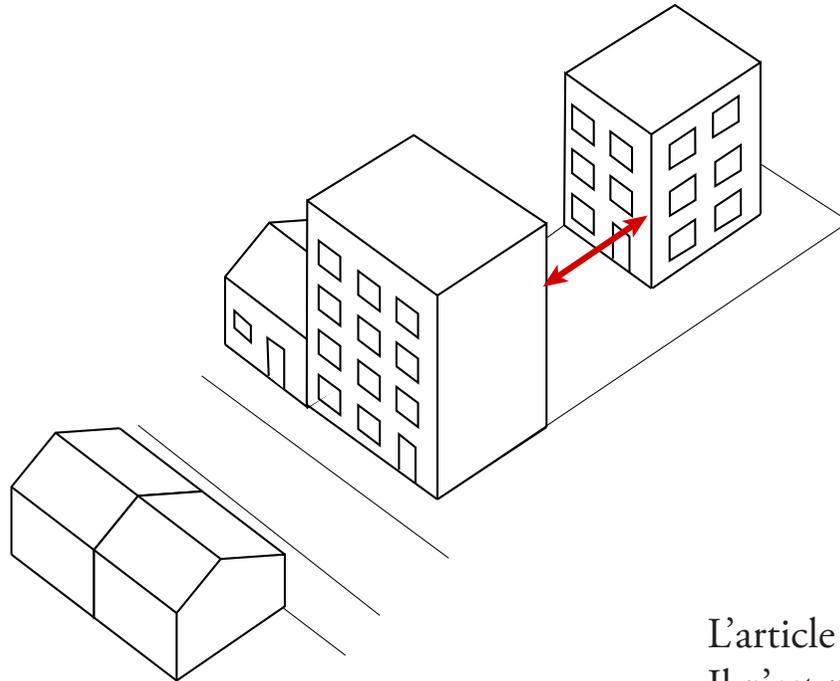
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



L'article 7 du projet de révision PLU : les constructions peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives ou en retrait. La marge de retrait est fixée à 1 mètre minimum

# DES NOTIONS RÉGLEMENTAIRES

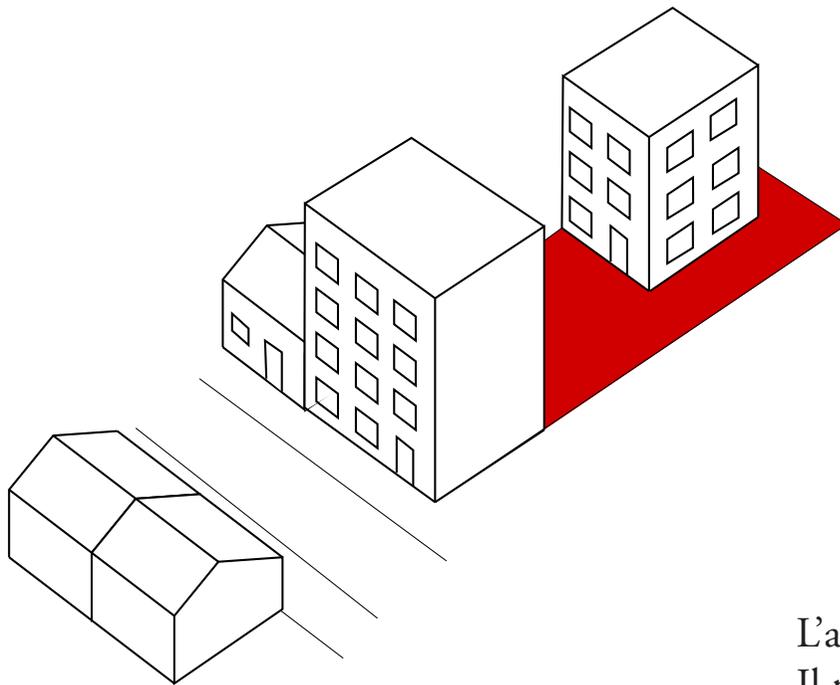
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



L'article 8 du projet de révision du PLU :  
Il n'est pas fixé de règle

# DES NOTIONS RÉGLEMENTAIRES

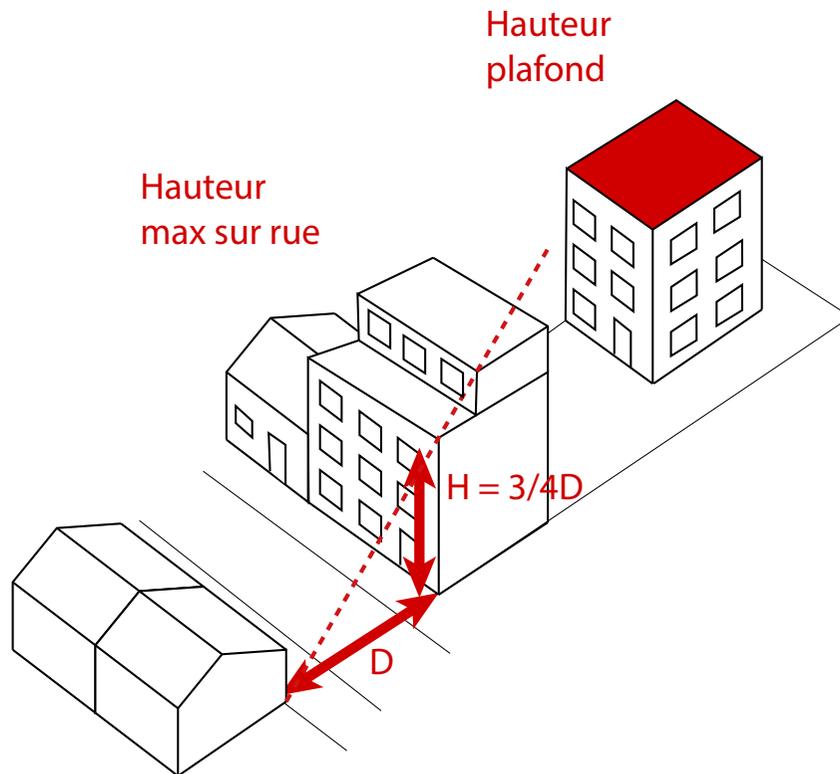
Emprise au sol des constructions



L'article 9 du projet de révision du PLU :  
Il n'est pas fixé de règle

# DES NOTIONS RÉGLEMENTAIRES

## Hauteur maximale des constructions



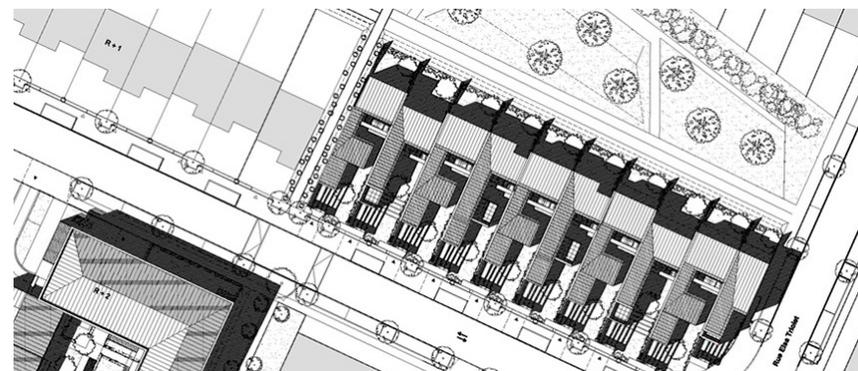
L'article 10 du projet de révision du PLU :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 18 mètres soit R+4+combles ou attique.

-Si la limite de l'emprise publique ou de voie correspond à la limite avec une zone UC, la hauteur de la construction ne devra pas dépasser les  $3/4$  de la distance par rapport à l'alignement opposé.

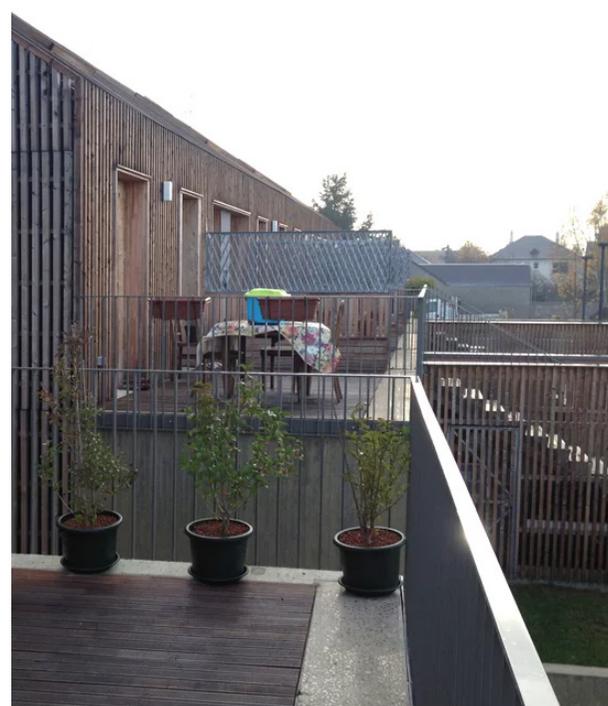
# 3. PRÉSENTATION DE RÉFÉRENCES

Faire la synthèse des notions présentées par l'analyse de projets réalisés



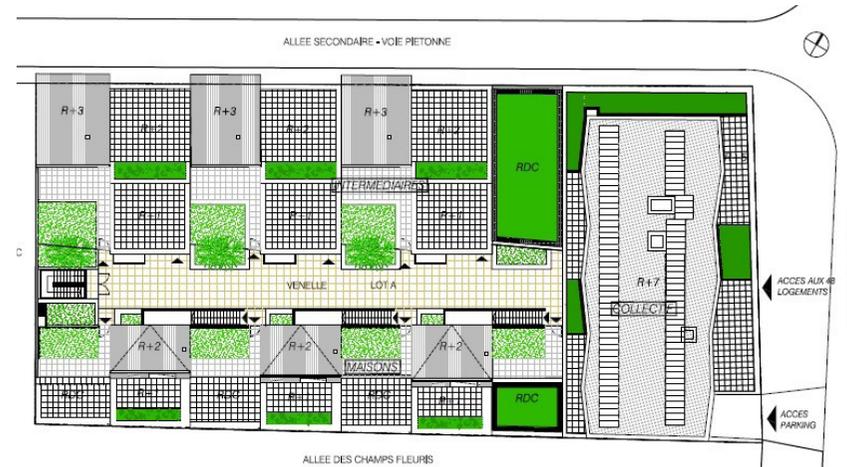
# 1. LE LOGEMENT INDIVIDUEL

49 logements sociaux à Saulx-les-Chartreux, par Jean et Aline Harari, 2015



## 2. LE LOGEMENT INTERMEDIAIRE

44 logements dont 34 pour Senior et une salle multi-usages à Vineuil par l'agence BNR Architectes, 2011



### 3. LE LOGEMENT COLLECTIF

48 logements sociaux à Vitry-sur-Seine  
par Gaëtan Le Penhuel & Associés, 2013

# CARTE DE L'OAP PRÉSENTÉE DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLU DE NOISY-LE-GRAND



-  Développer une offre à dominante de logement (maisons, intermédiaire, collectifs) avec une variabilité des hauteurs allant de R+1+c à R+4 et ponctuellement R+4+c en tenant compte des constructions basses existantes, par un abaissement des hauteurs des constructions voisines.
-  Prendre en compte les quartiers limitrophes
-  Principe de création d'un espace public
-  Principe de création d'un espace vert public
-  Principe de création d'un équipement public
-  Prolonger le Parc de Maille Horizon Nord par la création d'un espace public central
-  Renforcer le maillage du quartier entre la rue Aulnettes et l'Avenue Montaigne
-  Requalifier les voies existantes. Élargir la rue des Aulnettes, pour en assurer la qualité des circulations des véhicules et des piétons.
-  Principes de circulations piétonnes