



LIVRY PARTICIPATIF

OBSERVATOIRE INDEPENDANT
DE LA DEMOCRATIE PARTICIPATIVE
ET DES QUARTIERS



PLUi

Grand Paris Grand Est

Réunion publique



Logement
Emploi
Protection zones naturelles
Mobilité
Santé environnementale
Patrimoine



Droits à construire

Continuités écologiques

Parc de la Poudrerie

Fort de Vaujours

Emplois à Gagny et zonage



Logement
Emploi

Protection zones naturelles

Mobilité

Santé environnementale

Patrimoine



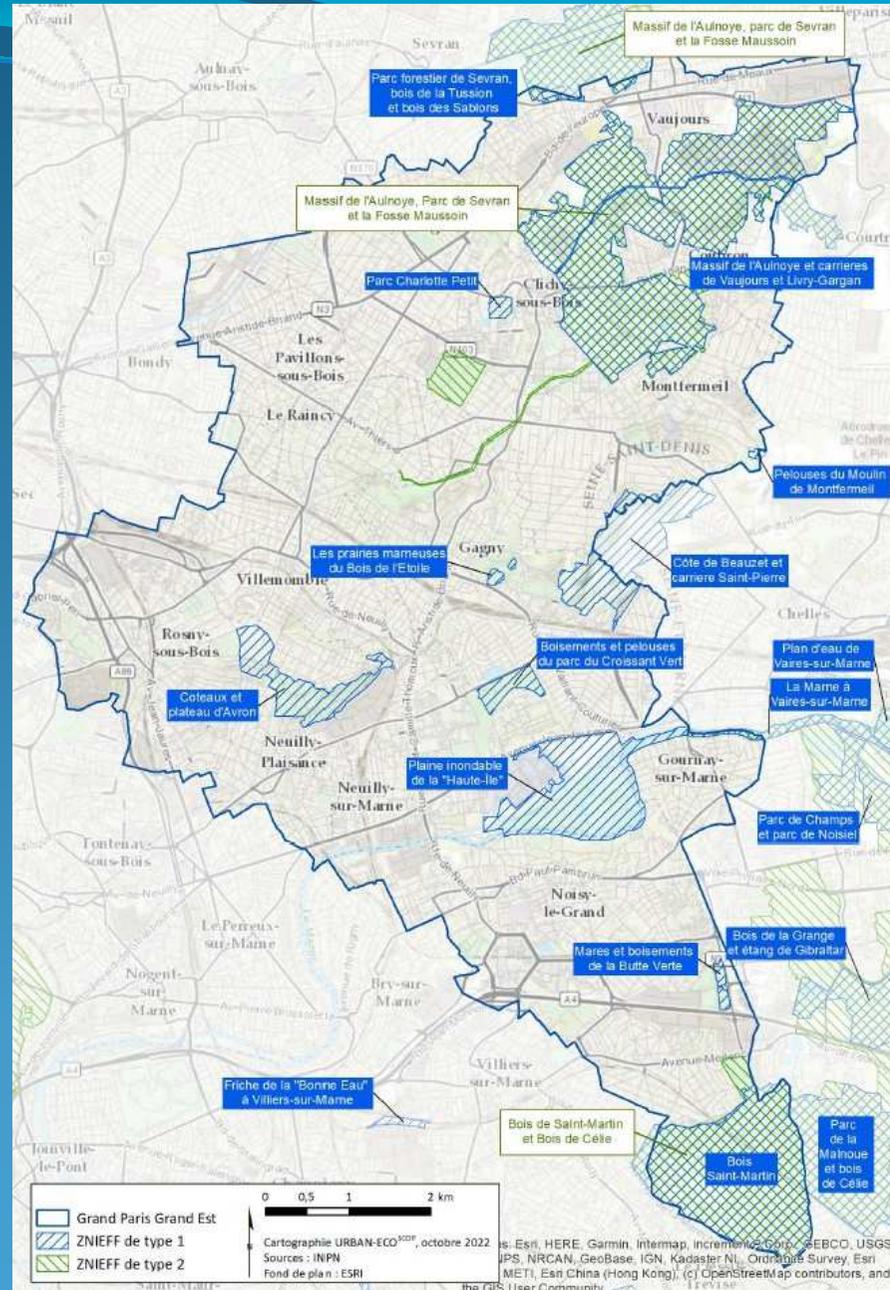
Nature en ville (*Emprise au sol et pleine terre*)

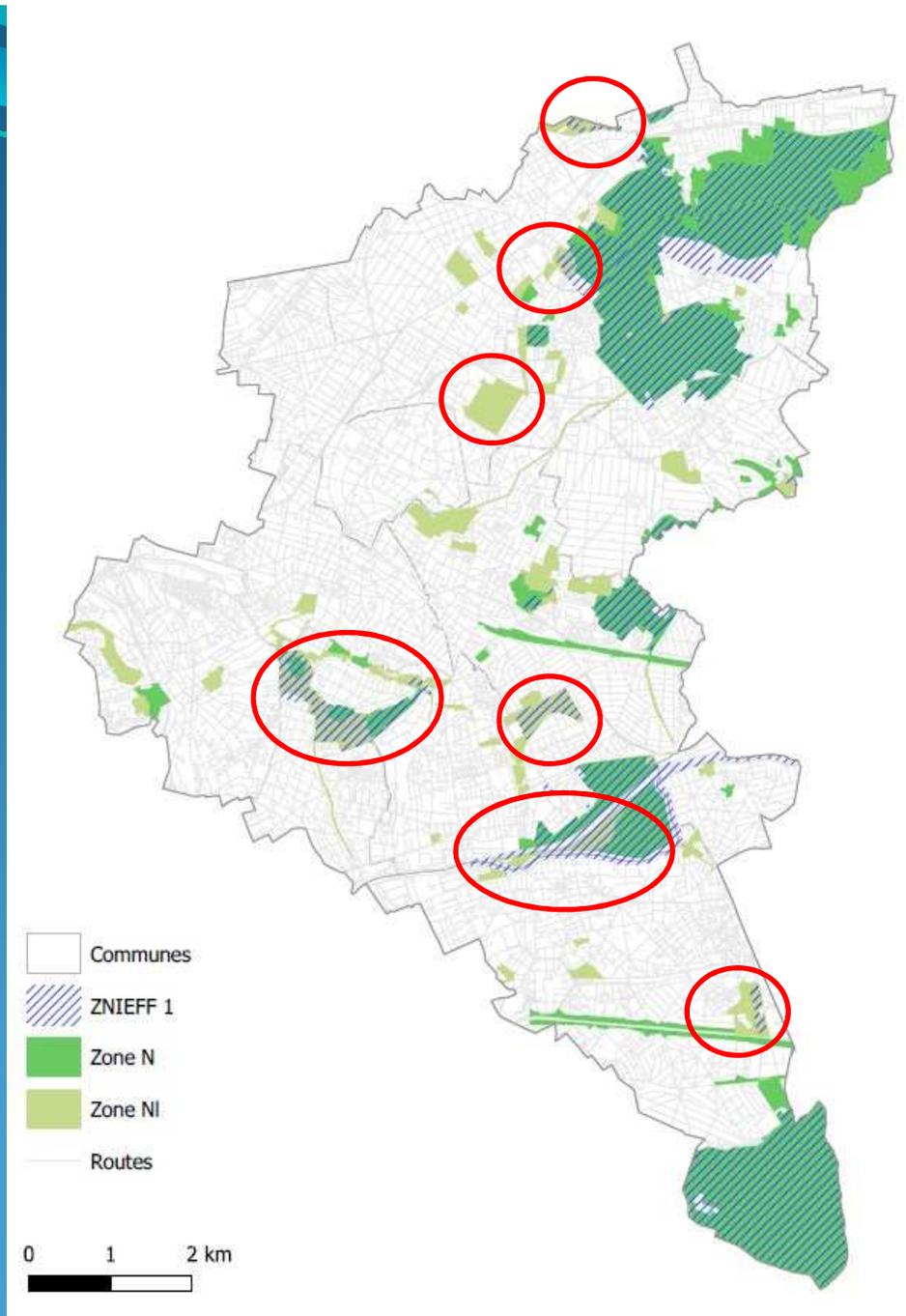
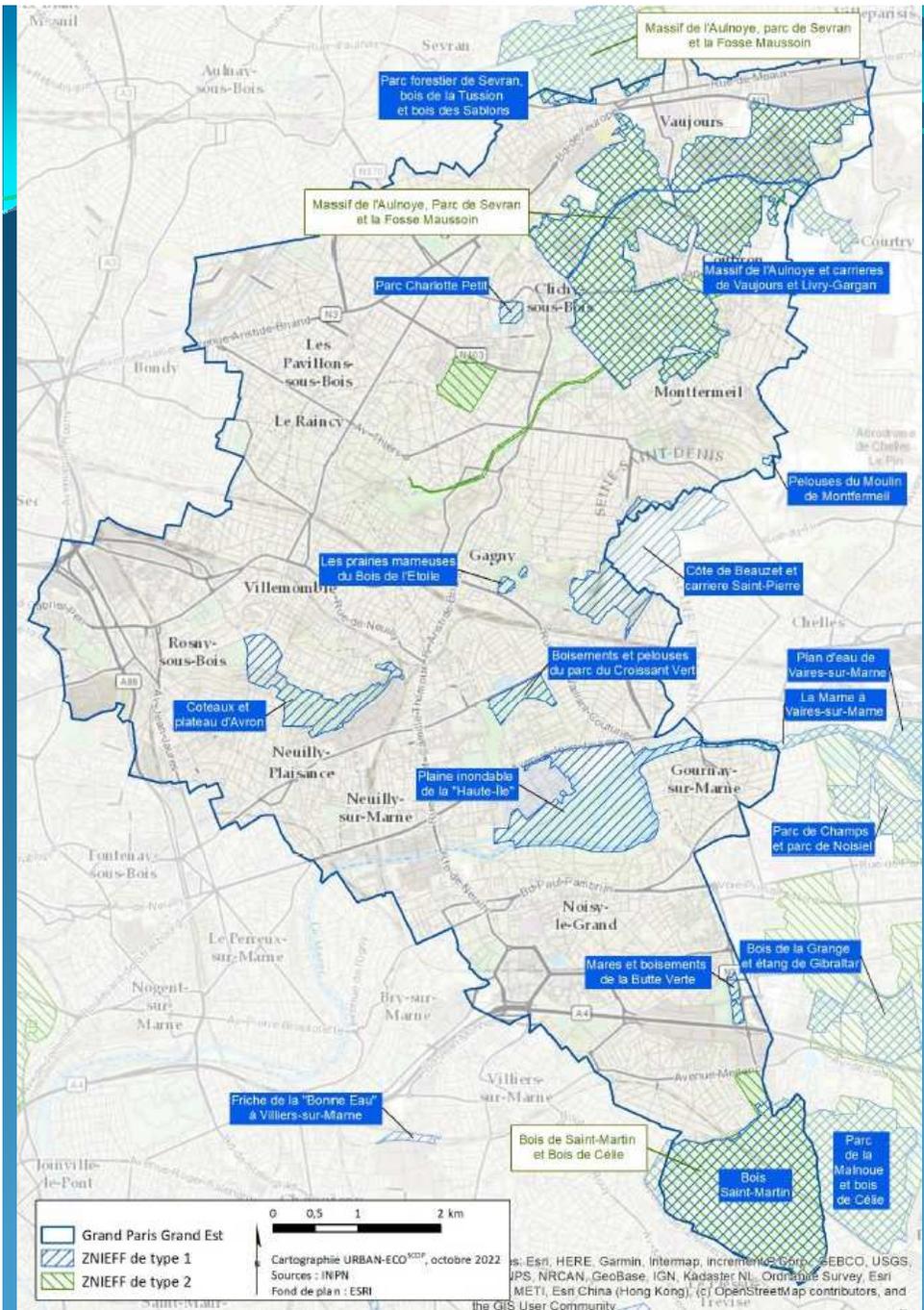


Zonage « N » ou « NI »
Espaces boisés classés (EBC)
Espaces verts Paysagers et Ecologiques (EVPE)
Cœurs d'îlots
Alignements d'arbres
Milieus humides
Secteurs d'attention écologiques
Bande de 50m en lisière des massifs boisés
Coefficient d'anticipation environnementale

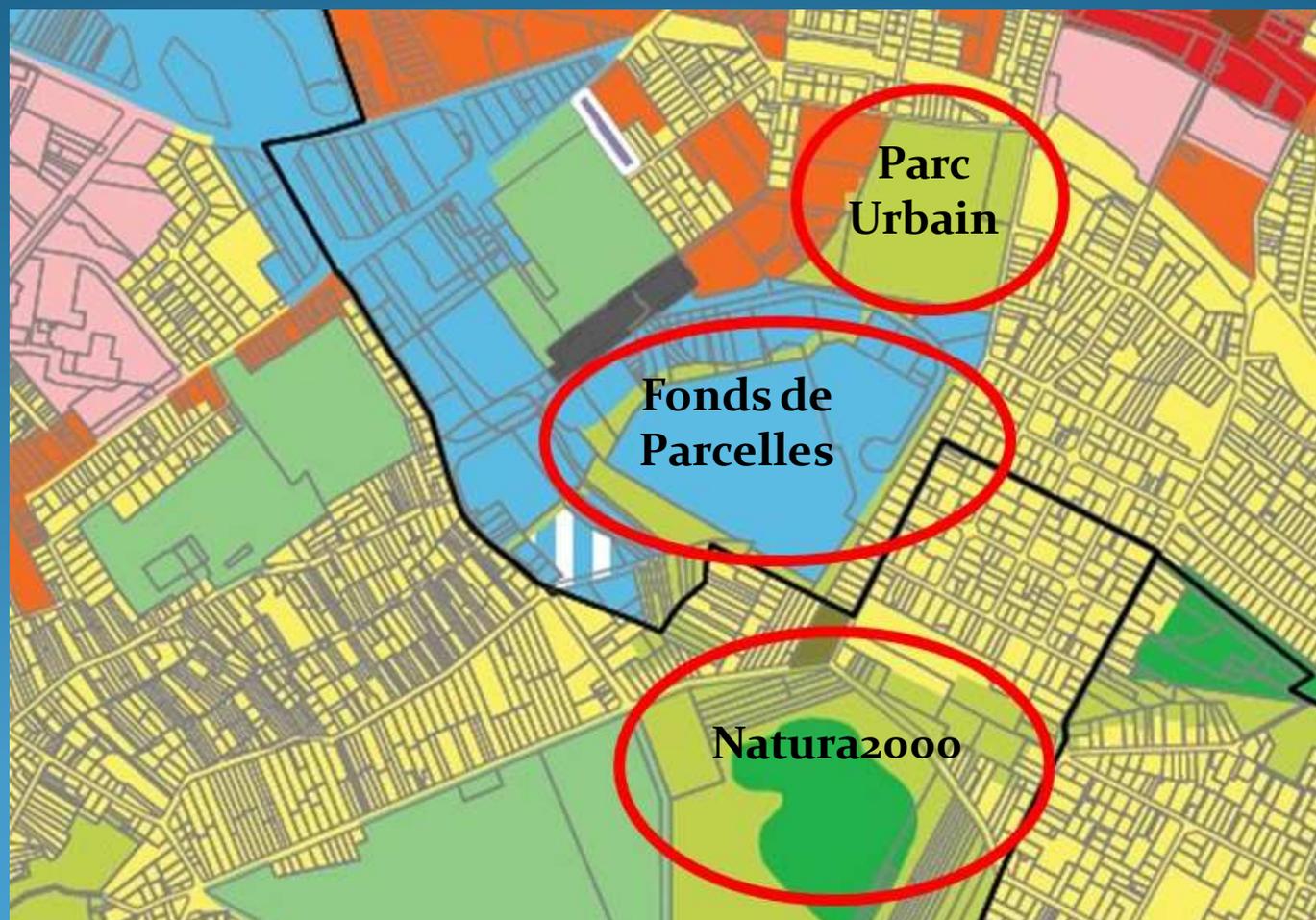
ZNIEFF

Zonage « N1 »
au lieu de « N »





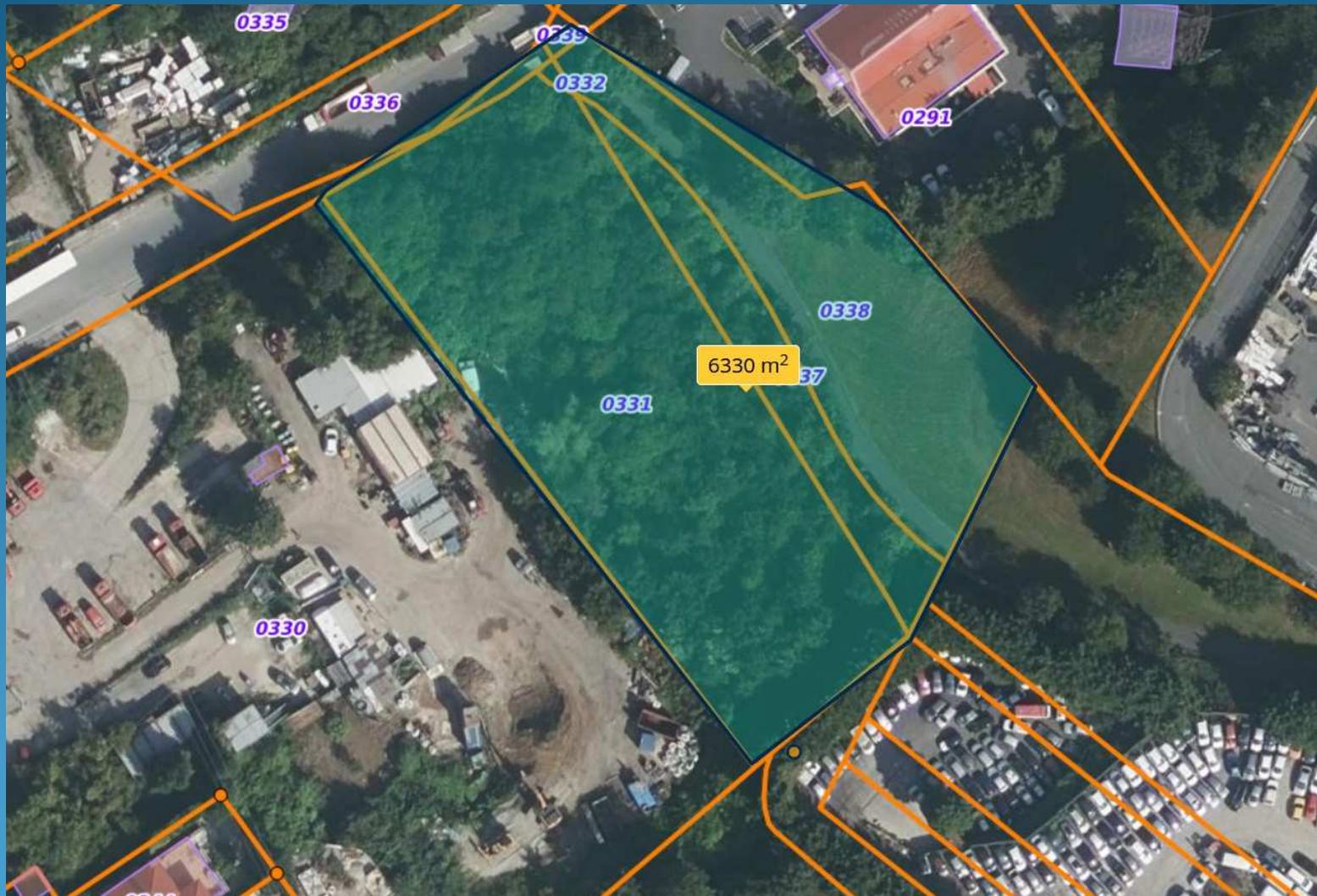
Incohérences du zonage « N1 » / Villemomble



Incohérences du zonage « N1 » / Villemomble



Incohérences du zonage « NI » / Villemomble





Préconisation :

*Réintégrer toutes les zones « NI »
recouvrant ZNIEFF et Natura2000
en zonage « N »*

Préconisation :

*Privilégier le zonage « NI » pour
les espaces de proximité préservés
pour les loisirs et la détente des
habitants*

Préconisation :

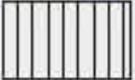
*Pour la zone « Castorama »,
classer les fonds de parcelle en
« continuité écologique » /
« Secteurs d'attention
écologique »*

Cœurs d'îlots

« Discriminatoire »

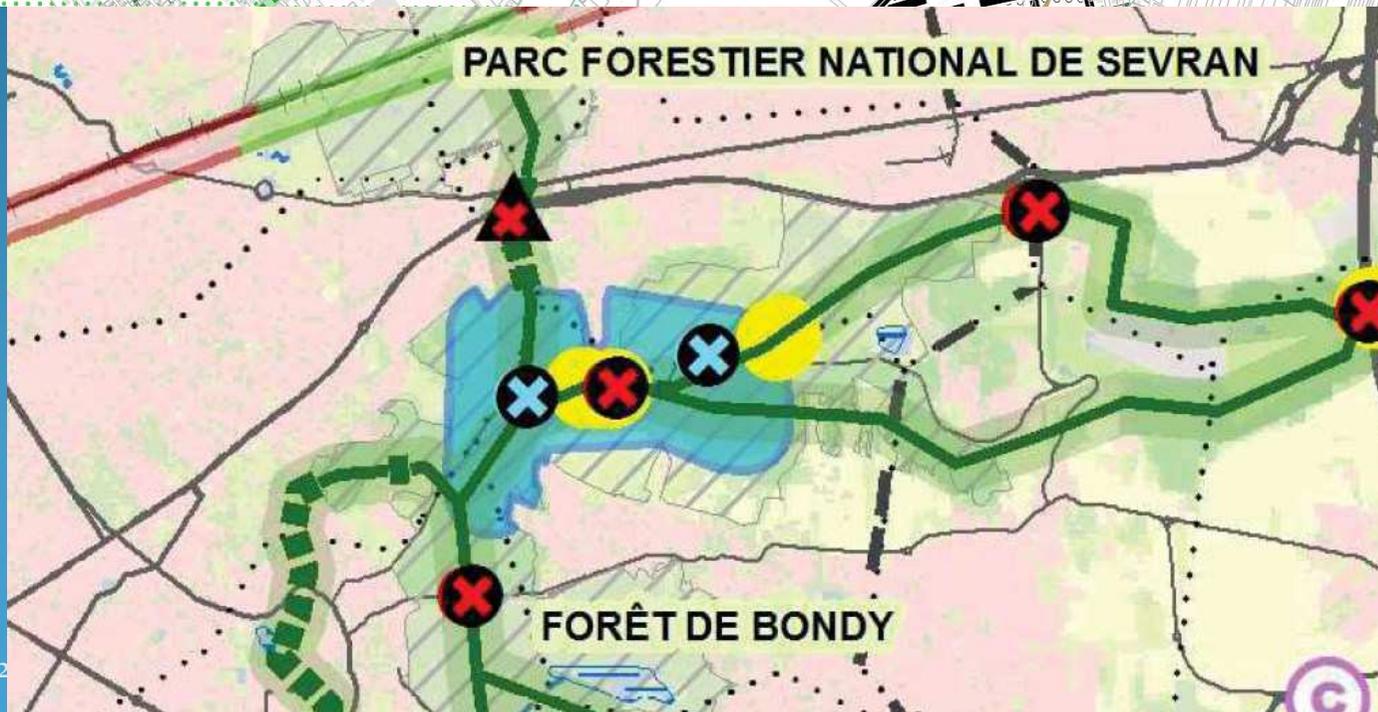
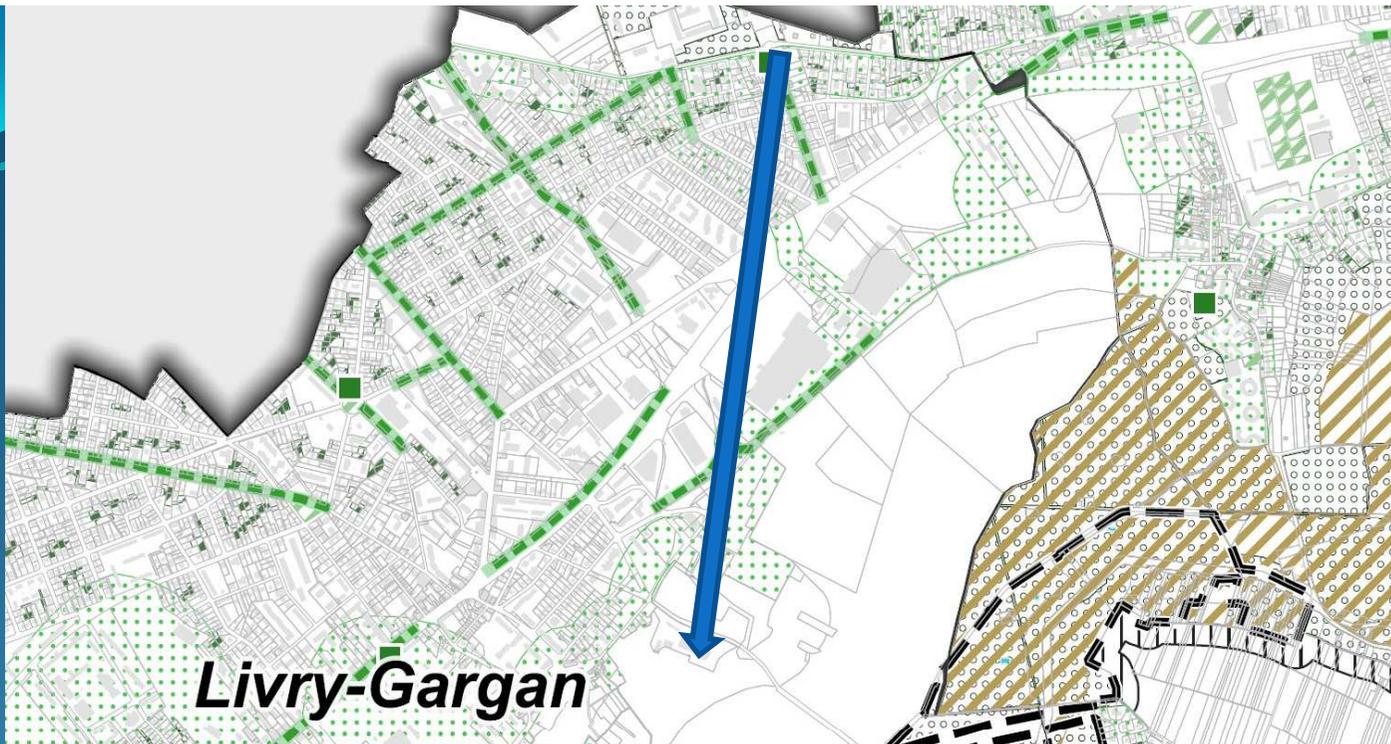
Trame brune ?

Protection du cadre naturel et paysager

-  Arbre ou groupe d'arbres remarquables
-  Alignement d'arbres
-  Retrait des berges
-  Périmètre de la forêt de protection (information SUP)
-  Espace Boisé Classé
-  Espace vert paysager et écologique
-  Cœur d'îlot
-  Jardin familial ou partagé
-  Lisière des massifs boisés de + 100 ha
-  Secteur d'attention écologique
-  Zone humide, mare ou plan d'eau

Observation :

*Pour la zone « Castorama »,
classer les fonds de parcelle en
« continuité écologique » /
« Secteurs d'attention
écologique »*



Emprise au sol et Pleine terre

En zone pavillonnaire

	PTerre	Emprise	
Clichy-sous-Bois	40%	40%	80%
Coubron	50%	40%	90%
Gagny	40%	40%	80%
Gournay-sur-Marne	40%	40%	80%
Le Raincy	50%	LR4	
Les Pavillons-sous-Bois	40%	40%	80%
Livry-Gargan	60%	40%	100%
Montfermeil	45%	40%	85%
Neuilly-Sur-Marne	50%	40%	90%
Neuilly Plaisance	40%	40%	80%
Noisy le Grand	40%	40%	80%
Rosny-sous-Bois	40%	40%	80%
Vaujours	50%	40%	90%
Villemomble	40%	50%	90%

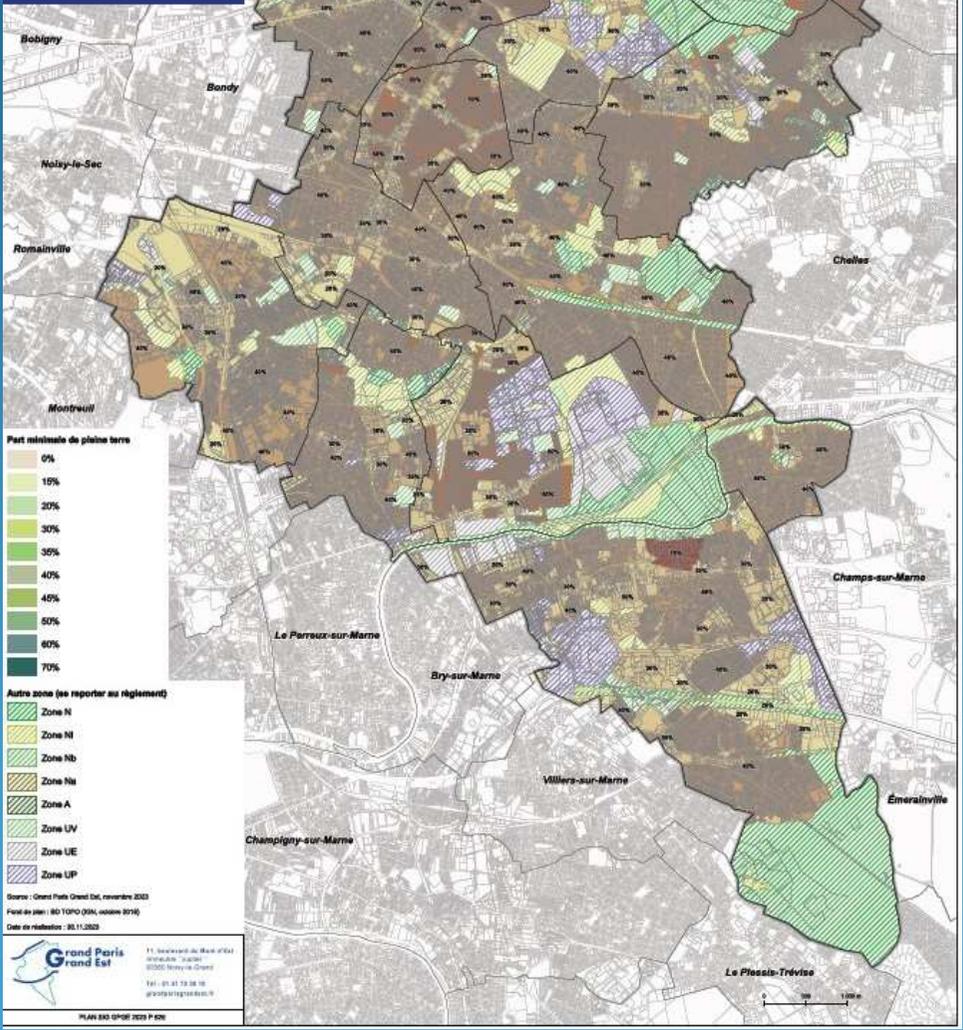


PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE
GRAND PARIS GRAND EST

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

4.2.3.2
PLAN DES PARTS MINIMALES DE PLEINE TERRE
LE TERRITOIRE

Vision pour être en Conseil de Territoire du 12 décembre 2023



Part minimale de pleine terre

0%
10%
20%
30%
40%
50%
60%
70%

Autre zone (se reporter au règlement)

Zone N
Zone NI
Zone Nb
Zone Na
Zone A
Zone UV
Zone UE
Zone UP

Source : Grand Paris Grand Est, novembre 2023
Projet de plan : 163 10100 0204, version 2016
Date de validation : 01.11.2023

Grand Paris Grand Est
11, boulevard du Maréchal de Lattre de Tassigny
93500 Noisy-le-Grand
Tel. : 01 47 19 38 10
grandparisgrandest.fr

PLAN 043 0203 2023 P 026



Observation :

Pour le zonage pavillonnaire, les
« trous » entre emprise au sol et
taux de pleine terre est ambigu

Préconisation :

L'emprise au sol doit intégrer la
totalité des ouvrages maçonnés,
la surface libre restante restant de
la pleine terre

*(Voir définition de l'emprise au sol du PLUi de Nantes
Métropole)*



Logement

Emploi

Protection zones naturelles

Mobilité

Santé environnementale

Patrimoine



Logements

70 000

2 300



Clichy-sous-Bois	109
Coubron	24
Gagny	183
Gournay-sur-Marne	10
Livry-Gargan	229
Montfermeil	147
Neuilly-Plaisance	105
Neuilly-sur-Marne	297
Noisy-le-Grand	570
Les Pavillons-sous-Bois	86
Le Raincy	58
Rosny-sous-Bois	309
Vaujours	39
Villemomble	134
	2 300



Dents creuses Intensification Zones de projets et OAP

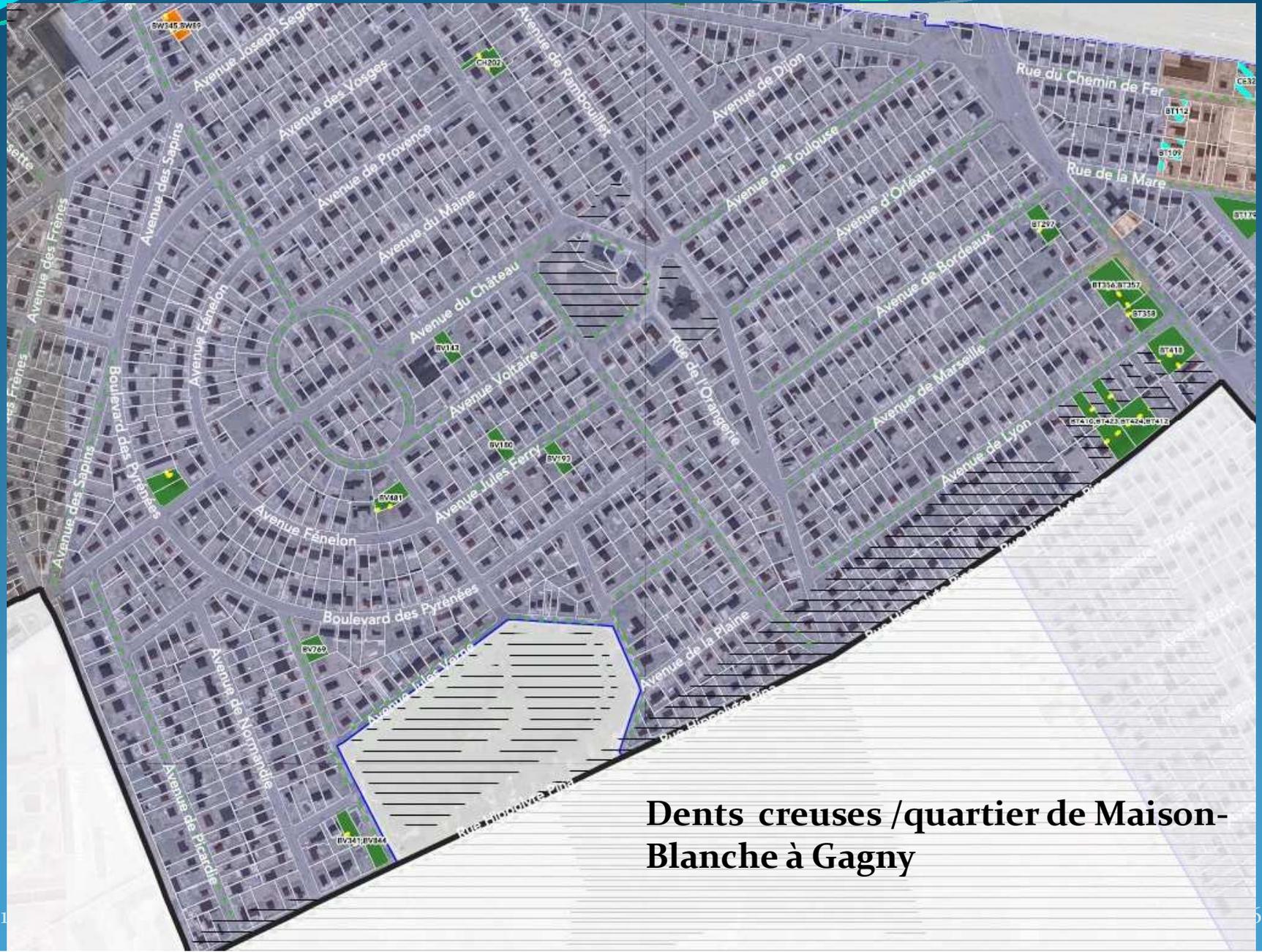
Documents 1.3.3 et 1.3.3.1 du dossier d'enquête publique

10 755

3 918

9 449

24 122



Dents creuses / quartier de Maison-Blanche à Gagny

Méthodologie d'identification des capacités d'intensification (densification et surélévation de parcelles déjà bâties)

Parcelles cadastrales au sein de secteurs denses dont la hauteur et/ou l'emprise au sol est largement inférieure à ce qu'autorise le règlement.

De par les contraintes architecturales que peuvent impliquer une surélévation et/ou l'ajout d'un nouveau bâtiment comprenant des logements sur une parcelle, celles-ci sont considérées comme difficilement mobilisables.

 Parcelle dont la hauteur des bâtiments est inférieure de 10m ou plus par rapport à ce qu'autorise le règlement.

 Parcelle dont l'emprise au sol est inférieure de plus de 500m par rapport à ce qu'autorise le règlement.

Opérations en cours de réalisation	Nombre de logements
Maison Blanche	2 940
Pôle Gare Noisy	1 600
Maille Horizon Nord	139
ZAC Bas heurts	900
ZAC Côteaux Beauclair	755
Ex ZAC Montauban	90
Montfermeil - ex ZAC Cœur de Ville	250
Opération en cours d'étude	Nombre de logements
ZAC Guérin	80
Maille horizon Sud	300
OAP contenant une programmation logements	Nombre de logements
OAP Neuilly-Plaisance	575
OAP de densification Noisy-le-Grand	420
OAP Centre-ville Livry-Gargan	600
OAP Chanzy Livry-Gargan	800
TOTAL	9 449



	TOL	Prévision construction	Performance vs TOL
Clichy-sous-Bois	109	554	51%
Coubron	24	292	122%
Gagny	183	1 665	91%
Gournay-sur-Marne	10	55	55%
Livry-Gargan	229	3 962	173%
Montfermeil	147	2 354	160%
Neuilly-Plaisance	105	1 020	97%
Neuilly-sur-Marne	297	3 508	118%
Noisy-le-Grand	570	6 645	117%
Les Pavillons-sous-Bois	86	472	55%
Le Raincy	58	718	124%
Rosny-sous-Bois	309	1 383	45%
Vaujours	39	299	77%
Villemomble	134	1 195	89%
	2 300	24 122	105%

Observation :

Il y a une trop forte disproportion
entre la construction de
logements entre les différentes
communes en particulier sur
Livry-Gargan et Montfermeil



Préconisation :

Réduire les droits à construire sur
les OAP sectorielles de
Livry-Gargan et Montfermeil



LIVRY PARTICIPATIF
OBSERVATOIRE INDEPENDANT
DE LA DEMOCRATIE PARTICIPATIVE
ET DES QUARTIERS



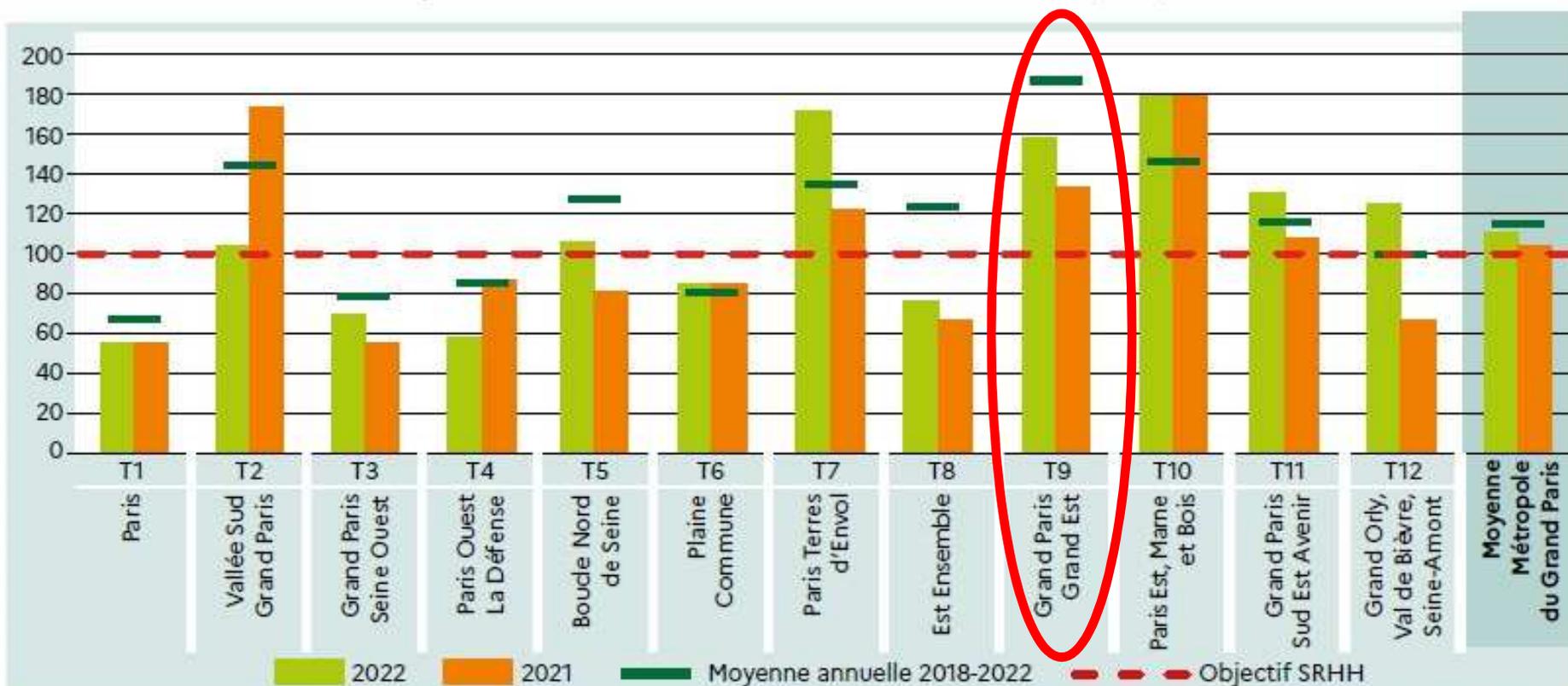
L'historique

Bilan à l'échelle des EPT et EPCI

Le nombre de logements autorisés et le taux de réalisation des objectifs du SRHH par intercommunalité en 2022, en 2021 et en moyenne annuelle sur la période 2018-2022, figurent dans le tableau détaillé à la fin du présent bilan. L'analyse ci-dessous est conduite pour les 3 ensembles de territoire définis par le SRHH.

Les territoires de la Métropole du Grand Paris

Taux de réalisation des objectifs du SRHH dans les territoires de la MGP (en %)



Source : Sit@del2, données en date réelle (01.08.2023) – traitement DRIEAT

	Droits à construire accordés de 2018 à 2022					
	2018	2019	2020	2021	2022	2018 à 2022
Clichy-sous-Bois	72	32	93	350	330	877
Coubron	31	15	9	11	7	73
Gagny	1 366	552	648	371	721	3 658
Gournay-sur-Marne	48	210	94	14	8	374
Livry-Gargan	896	389	195	104	12	1 596
Montfermeil	245	410	217	133	159	1 164
Neuilly-Plaisance	185	207	280	665	542	1 879
Neuilly-sur-Marne	1 170	283	26	46	121	1 646
Noisy-le-Grand	1 650	962	462	841	996	4 911
Les Pavillons-sous-Bois	321	162	286	57	131	957
Le Raincy	144	50	11	14	35	254
Rosny-sous-Bois	1 003	487	409	205	517	2 621
Vaujours	215	125	32	82	28	482
Villemomble	221	536	61	191	248	1 257
	7 567	4 420	2 823	3 084	3 855	21 749
TOL	2 300					
Performance vs TOL	329%	192%	123%	134%	168%	189%

TOL	Production vs TOL
109	161%
24	61%
183	400%
10	748%
229	139%
147	158%
105	358%
297	111%
570	172%
86	223%
58	88%
309	170%
39	247%
134	188%

	TOL	Prévision construction	Historique 2018 à 2022	Historique + PLUi	Performance vs TOL
Clichy-sous-Bois	109	554	877	1 431	88%
Coubron	24	292	73	365	101%
Gagny	183	1 665	3 658	5 323	194%
<i>Gournay-sur-Marne</i>	<i>10</i>	<i>55</i>	<i>374</i>	<i>429</i>	<i>286%</i>
Livry-Gargan	229	3 962	1 596	5 558	162%
Montfermeil	147	2 354	1 164	3 518	160%
Neuilly-Plaisance	105	1 020	1 879	2 899	184%
Neuilly-sur-Marne	297	3 508	1 646	5 154	116%
Noisy-le-Grand	570	6 645	4 911	11 556	135%
Les Pavillons-sous-Bois	86	472	957	1 429	111%
Le Raincy	58	718	254	972	112%
Rosny-sous-Bois	309	1 383	2 621	4 004	86%
Vaujours	39	299	482	781	134%
Villemomble	134	1 195	1 257	2 452	122%
	2 300	24 122	21 749	45 871	133%



Observation :

De 2018 à l'échéance à 10 ans du PLUi, la construction de logements en particulier sur les communes de Gagny, Livry-Gargan, Montfermeil, Neuilly Plaisance est inconsiderée

Préconisation :

Les droits à construire doivent
être réduits dans le règlement du
PLUi,
spécifiquement pour préserver le
secteur pavillonnaire



Les évolutions du zonage

Livry Gargan

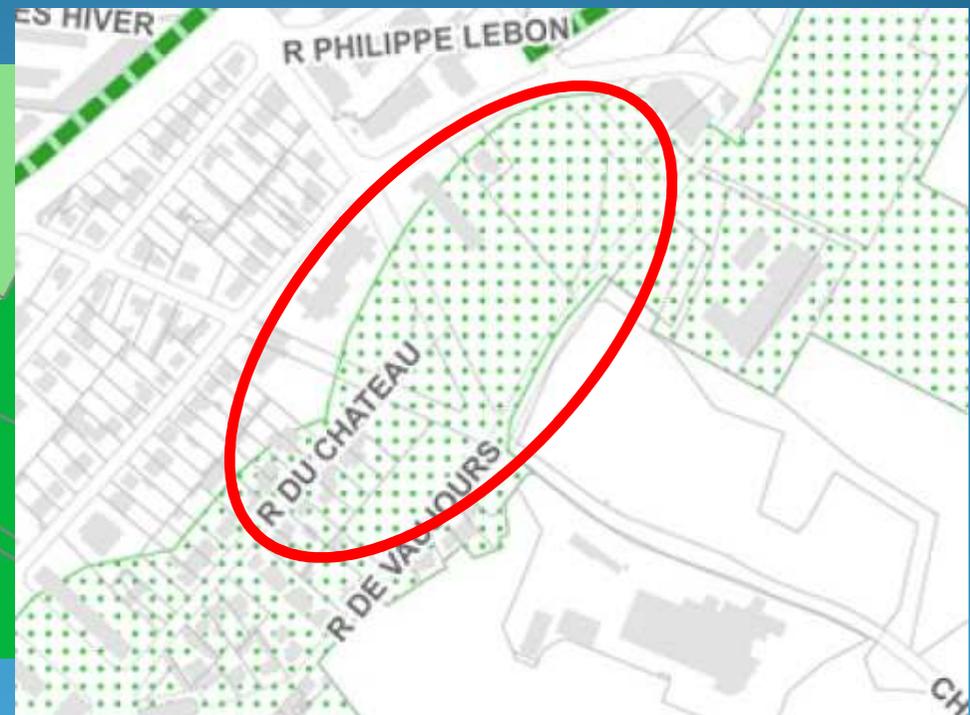
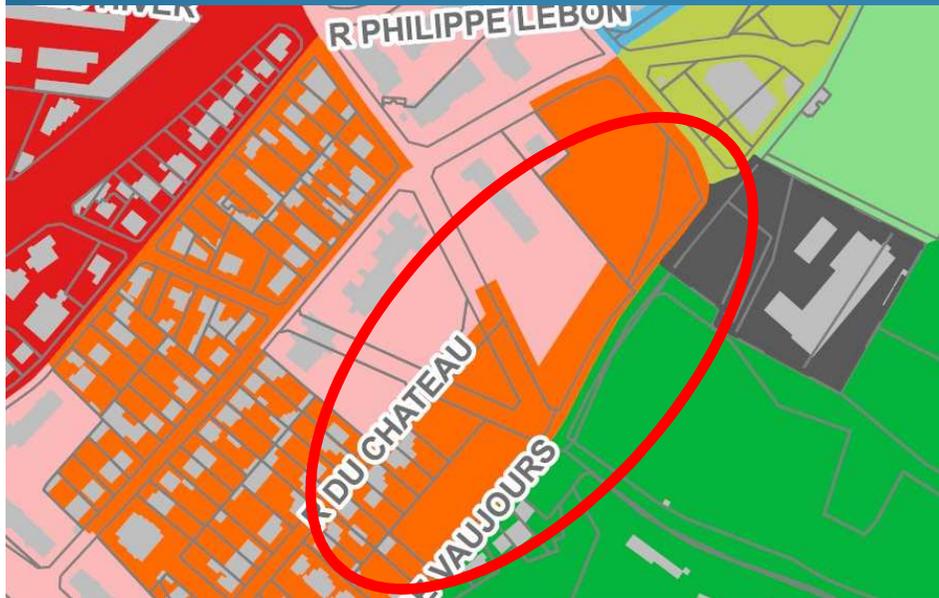
PLU		PLUi		Droits à construire			
				Superficie m2	Impact	Logements supplémentaires	
						Logements à l'hectare	Nombre de logements
N		UV		121 229			
		N		744 889			
UB	Zone Intermédiaire	UA	Centralités	5 042	Intensification	55	28
UE	Pavillonnaire			609			
UA	Centralité	UB	Zone Intermédiaire	49 758			
UE	Pavillonnaire			209 148	Densification	220	4 601
OAP Centre ville et Chanzy							-1 400
UA	Centralité	UC	Pavillonnaire	10 212			
UB	Zone Intermédiaire			45 722			
UA	Centralité	UG		2 729			
UE	Pavillonnaire	UV					
UI	Equipements	UE	Grands Equipements	8 794			
		UF	Grands Collectifs	269 468			
		UV		16 412			
UIa		UF	Grands Collectifs	68 656			
				1 552 668			
					3 229		



Préconisation :

OAP Chanzy / Livry-Gargan
Diminuer les « ponctions » sur le
secteur pavillonnaire

Livry-Gargan : Parc Georges Clémenceau

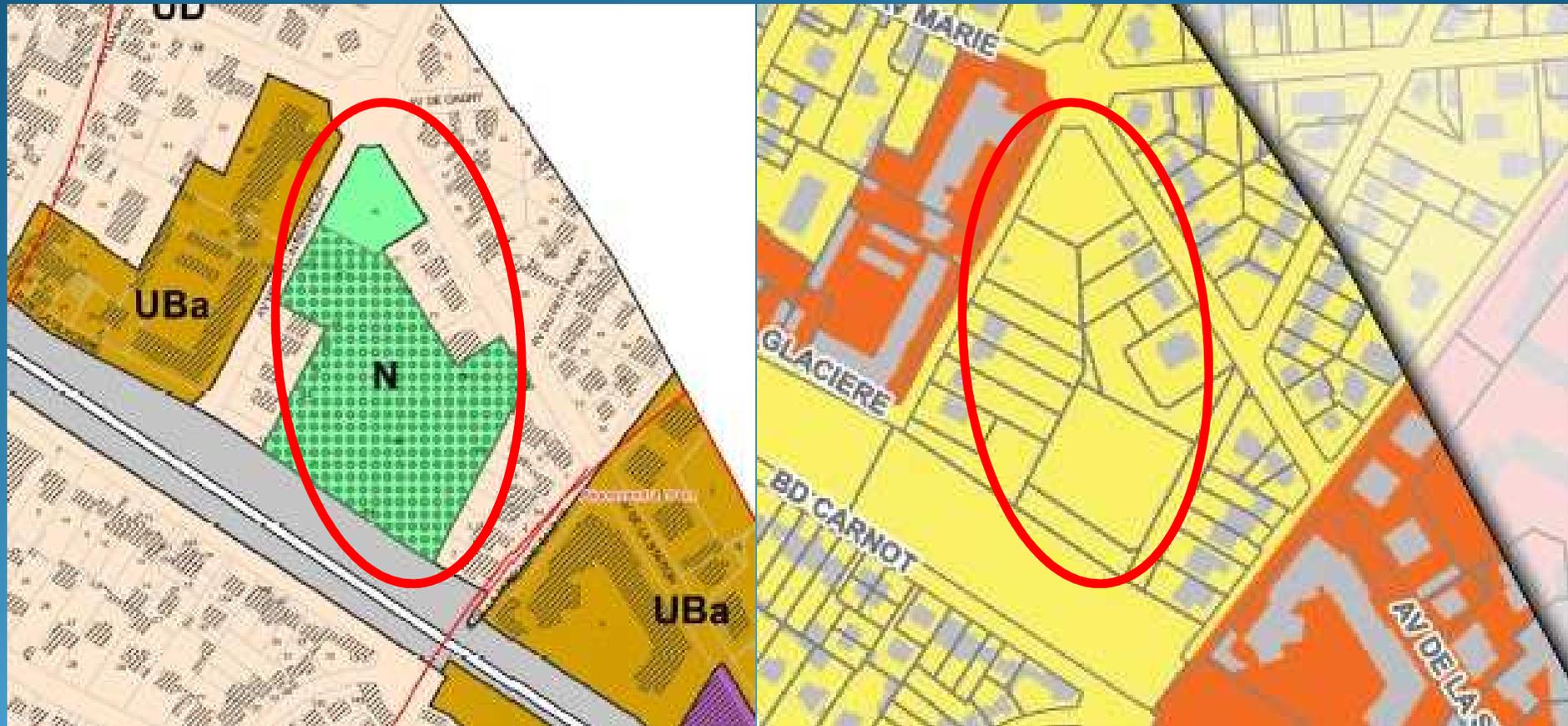




Préconisation :

Livry-Gargan :
Réintégrer le Parc G.Clémenceau
en zonage « N »

Villemomble : Parc René Martin





Préconisation :

**Villemomble :
Réintégrer le Parc R.Martin
en zonage « N »**



Logement
Emploi
Protection zones naturelles
Mobilité
Santé environnementale
Patrimoine



Emplacements réservés et mobilités actives



Emplacements réservés :

Elargissement de voiries : 19 hectares

Circulations douces : 2,9 hectares

Equipements publics : 10 hectares



Logement

Emploi

Protection zones naturelles

Mobilité

Santé environnementale

Patrimoine



Enjeux de l'Etat

Troisième territoire du département en termes de population avec environ 393 000 habitants, Grand Paris Grand Est est cependant l'EPT le moins pourvu en emplois, avec un peu plus de 104 000 emplois.

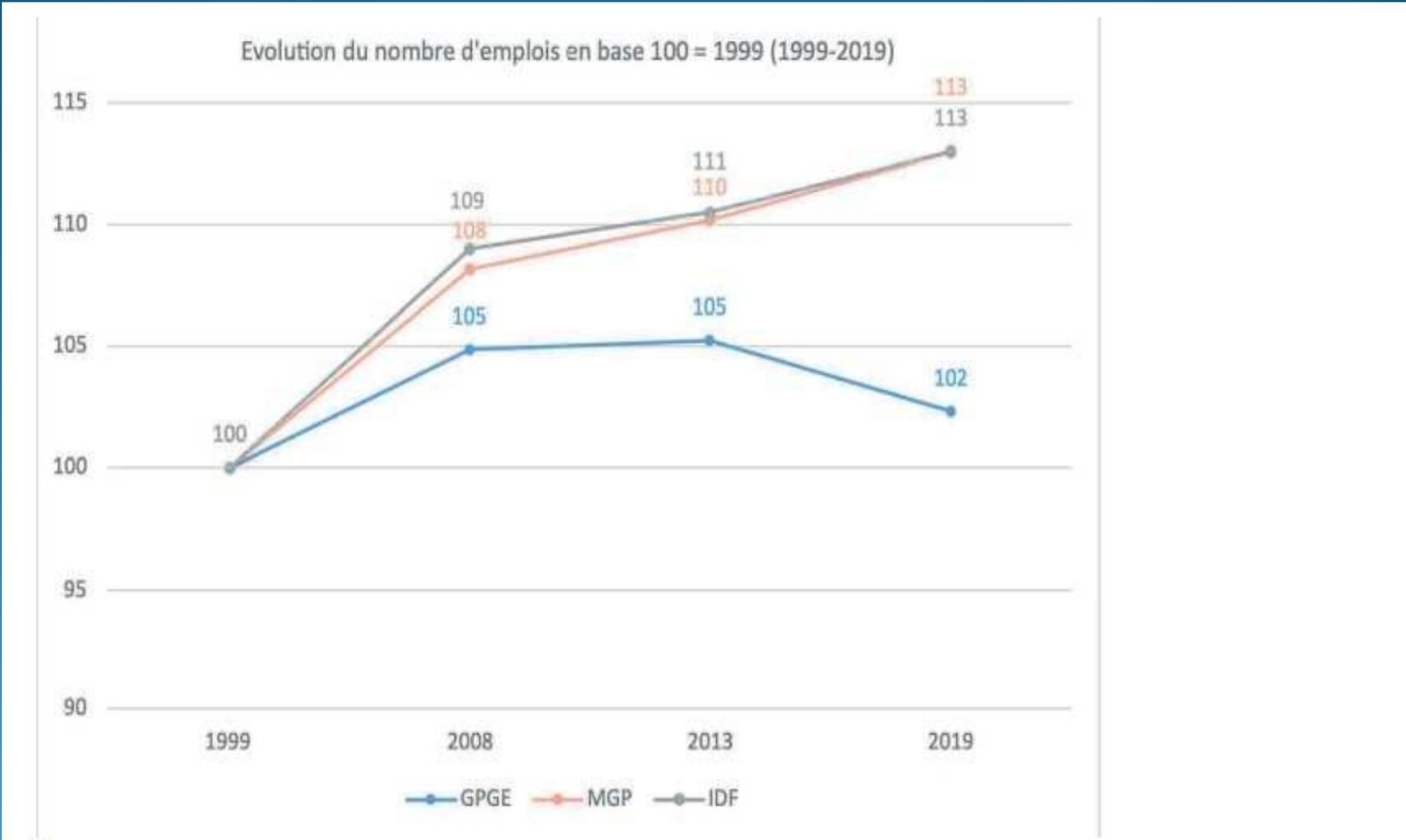


Figure 4.113 : évolution du nombre d'emplois (base 100 = 1999) dans le territoire et dans les territoires de référence (source INSEE, traitement atopia)



SCOT de la MGP

P136 Dans les **opérations d'aménagement*** le long d'axes de transports bruyants, privilégier les constructions à destination autre que le logement en premier rang, en tenant compte des projets engagés d'apaisement des voiries. Par ailleurs, des dispositifs de réduction du bruit doivent être mis en place le long de ces axes.





Droits à construire
Continuités écologiques
Parc de la Poudrerie
Fort de Vaujours
Emplois à Gagny et zonage





Logement
Emploi
Protection zones naturelles
Mobilité
Santé environnementale
Patrimoine



Contacts

<https://www.environnement93.fr/>
contact@environnement93.fr

livryparticipatif.fr



LIVRY PARTICIPATIF
OBSERVATOIRE INDEPENDANT
DE LA DEMOCRATIE PARTICIPATIVE
ET DES QUARTIERS

