



DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'URBANISME

# Élaboration du PLUi

3<sup>ème</sup> réunion publique  
Ville de Neuilly-  
Plaisance

*Présentation du  
dispositif réglementaire*

27 MARS 2023



**Christian DEMUYNCK**

**Maire de Neuilly-Plaisance**

**Vice-Président en charge des opérations d'aménagement**



# Brigitte MARSIGNY

1<sup>ère</sup> Vice-Présidente déléguée au PLUi  
Maire de Noisy-le-Grand



## Déroulement de la réunion

- Introduction : rappel de la démarche d'élaboration du PLUi
  1. Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
    - OAP thématiques
    - OAP sectorielles
  2. Présentation des enjeux réglementaires par grande famille de zones
  3. Présentation des principales thématiques traitées par le règlement
  
- Temps d'échange



## INTRODUCTION

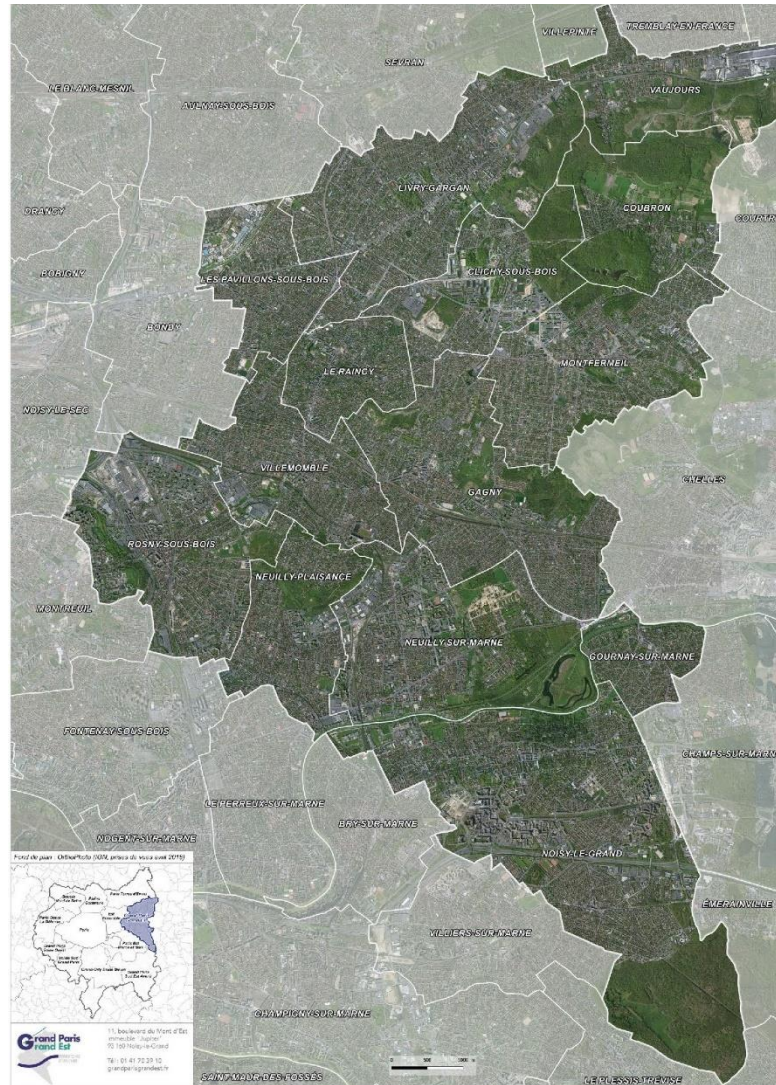
# Le PLUi de Grand Paris Grand Est

# Grand Paris Grand Est

Etablissement Public Territorial créé le 1er janvier 2016

## 14 communes de la Seine-Saint-Denis :

Clichy-sous-Bois, Coubron, Gagny, Gournay-sur-Marne, Livry-Gargan, Montfermeil, **Neuilly-Plaisance**, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Les Pavillons-sous-Bois, Le Raincy, Rosny-sous-Bois, Vaujours, Villemomble



Un Conseil de Territoire composé de 80 élus communaux :

- **Président : Xavier Lemoine**, Maire de Montfermeil
- **1<sup>ère</sup> Vice-présidente déléguée au PLUi : Brigitte Marsigny**, Maire de Noisy-le-Grand
- **Vice-président en charge des opérations d'aménagement : Christian Demuynck**, Maire de Neuilly-Plaisance

EPT Grand Paris Grand Est

11 boulevard du Mont d'Est 93160 Noisy-le-Grand

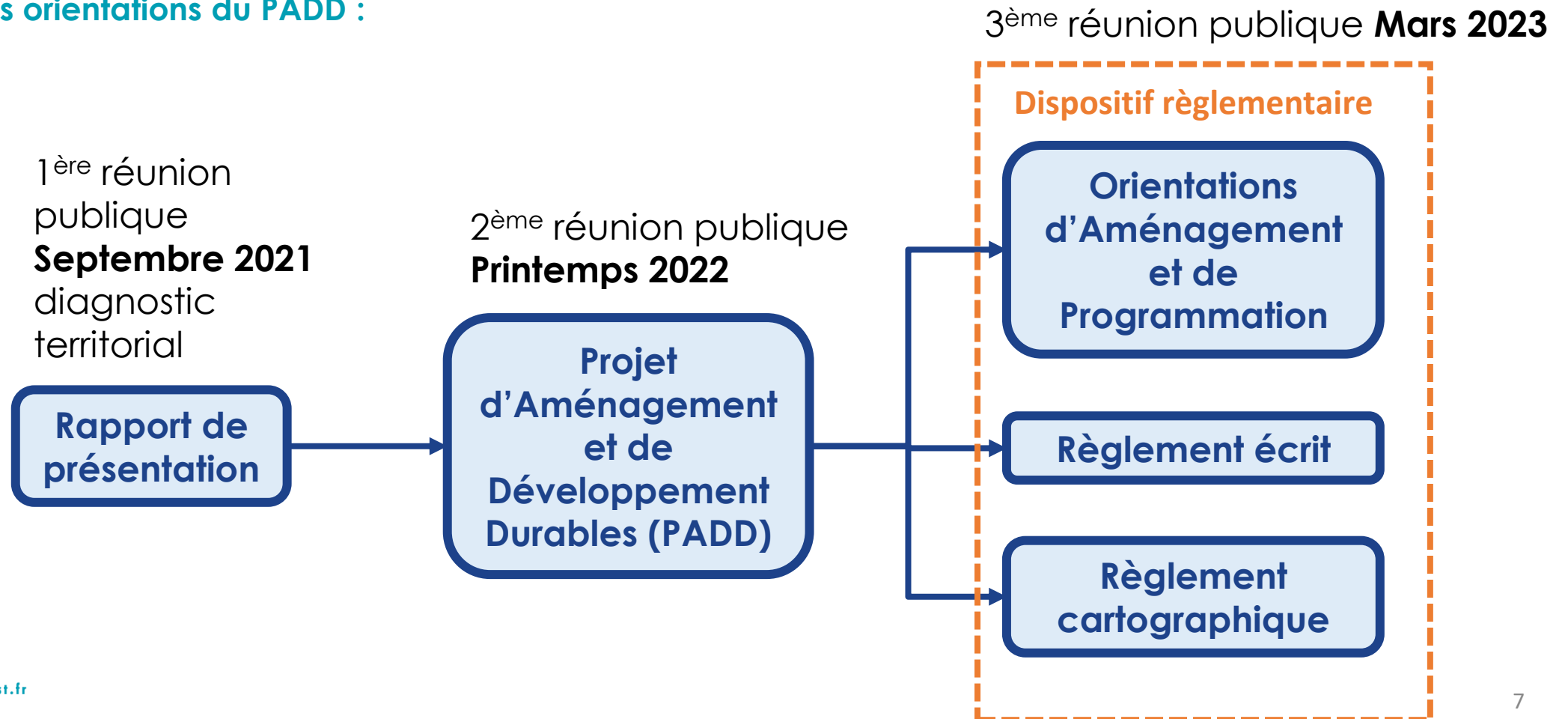
T. 01 41 70 39 10

[grandparisgrandest.fr](http://grandparisgrandest.fr)

# → Présentation du dispositif réglementaire

Le PLUi se substituera aux PLU communaux actuellement en vigueur. Il encadrera tout aménagement ou construction à compter de son approbation (permis de construire etc.).

L'objet du troisième cycle de réunions publiques est de présenter le dispositif réglementaire, qui traduit les orientations du PADD :



# Les modalités de la concertation

Modalités fixées par la délibération du 3 juillet 2018 :

**42** réunions publiques

**1** adresse mail : [plui.concertation@grandparisgrandest.fr](mailto:plui.concertation@grandparisgrandest.fr)

**14** registres de concertation dans les mairies

Consulter les documents disponibles en ligne :  
[www.grandparisgrandest.fr](http://www.grandparisgrandest.fr) / Rubrique « PLUi »

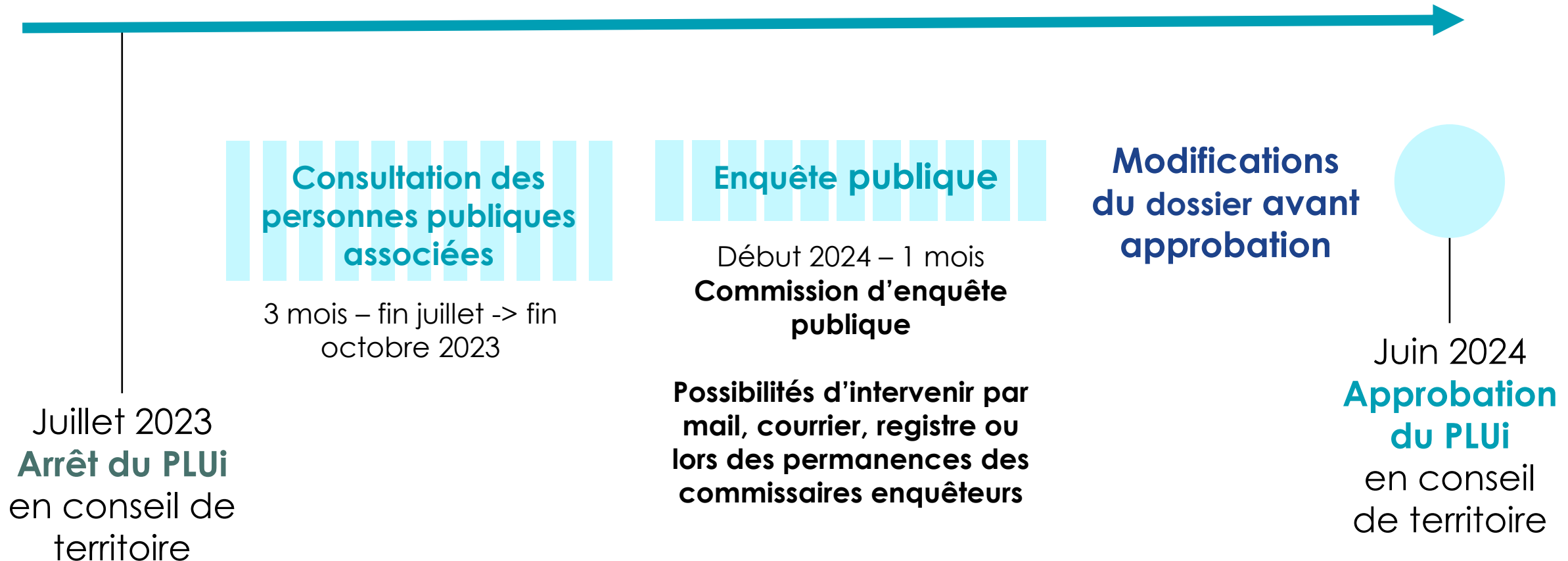
**Les réunions publiques, les contributions des habitants, usagers et associations alimentent l'élaboration du PLUi sur des sujets qui peuvent être généraux et thématiques ou plus sectorisés.**

**Les grandes thématiques recensées :**

- Attention à porter à la déclinaison réglementaire de l'ambition environnementale du PADD
- Volonté de protection des quartiers pavillonnaires
- Inquiétudes concernant le développement urbain et son insertion urbaine et architecturale (qualité de l'habitat, etc.)
- Maintien du cadre de vie et de la qualité des espaces publics



# La procédure d'élaboration du PLUi jusqu'à l'approbation



Juillet 2023  
**Arrêt du PLUi**  
en conseil de  
territoire

**Consultation des  
personnes publiques  
associées**

3 mois – fin juillet -> fin  
octobre 2023

**Enquête publique**

Début 2024 – 1 mois  
**Commission d'enquête  
publique**

**Possibilités d'intervenir par  
mail, courrier, registre ou  
lors des permanences des  
commissaires enquêteurs**

**Modifications  
du dossier avant  
approbation**

Juin 2024  
**Approbation  
du PLUi**  
en conseil  
de territoire



## PARTIE 1

# Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

# Une OAP, qu'est-ce que c'est ?

Les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, sont des **outils souples de préprogrammation** sur des **secteurs particuliers** (OAP sectorielles) et de **prescription** traitant de **thématiques territoriales** (OAP thématiques).

Le PLUi comporte **3** OAP thématiques

- **Une OAP Socle Ecologique et Santé Environnementale**
- **Une OAP Mobilités**
- **Une OAP Habitat**

# OAP Socle écologique et santé environnementale

Elle vise à anticiper et limiter les effets du dérèglement climatique sur l'environnement, la santé et le bien-être grâce en particulier à des propositions visant à une meilleure préservation des sols, de la biodiversité et du cycle de l'eau

Deux axes majeurs déclinés en 54 prescriptions et 24 recommandations :

## ● Protéger et renforcer le socle écologique du territoire

- > Prise en compte des **sols vivants**
- > Protection de la **biodiversité**
- > Protection et valorisation des ressources en **eau**

## ● Protéger la *santé* et le *bien-être* de tous

- > L'atténuation et l'**adaptation** au dérèglement climatique
- > Le développement et l'**enrichissement** de l'**offre de nature**
- > La prise en compte des **nuisances**

## → Protéger et renforcer le socle écologique du territoire – sélection de prescriptions

### ➤ **Prise en compte des sols vivants**

**P1** Pour les nouvelles opérations d'aménagement créées à partir de l'approbation du PLUi, prévoir 30% et tendre vers 40% de sols non artificialisés ou renaturés à l'échelle de l'opération dans sa globalité

**P5** A l'occasion de projets, désartificialiser et renaturer les emprises foncières publiques et privées en priorité dans les secteurs identifiés sur la cartographie de l'OAP

### ➤ **Protection de la biodiversité**

**P9** Dans les espaces publics, prévoir pour toute requalification un minimum de 20% d'espaces arborés et végétalisés de manière diversifiée, étagés, répondant aux besoins d'une pluralité espèces faunistiques et floristiques

**P15/P16/P20** Dans les secteurs de renforcement écologique, autour des noyaux primaires de biodiversité et dans les corridors, les obligations de végétalisation sont renforcées pour tendre entre 30 et 40%

# → Protéger et renforcer le socle écologique du territoire – sélection de prescriptions

## > Protection et valorisation des ressources en eau

**P28** Rendre cohérentes sur les parcelles la gestion des eaux pluviales et les zones de biodiversité, afin de créer des milieux naturels favorables au développement d'une flore fraîche et humide, niche écologique par ailleurs, particulièrement intéressante pour le rafraîchissement

**P31** Faire revivre les cours d'eau enterrés, par une ouverture chaque fois que possible ; à défaut, les aménagements ne doivent pas contrarier une réouverture ultérieure des cours d'eau.

## > L'atténuation et l'adaptation au dérèglement climatique

**P36** Concevoir tout projet en prenant en compte les données environnementales et climatiques envisagées en 2050 (niveaux de référence)

**P39** Intégrer une approche bioclimatique lors de la conception des nouvelles constructions afin d'assurer la cohérence entre les préoccupations énergétiques et celles de confort. La maîtrise des besoins énergétiques doit être prioritairement assurée par l'optimisation des morphologies urbaines (orientations, épaisseurs des volumes, épannelage des hauteurs, distance des constructions...) et la valorisation des atouts climatiques (vent, soleil, lumière)

**P42** Dans les nouvelles opérations d'aménagement, assurer un Indice canopée maximum (soit 1), au minimum sur 50% de la totalité des espaces végétalisés, quand les arbres auront atteint l'âge adulte, par opération.

Indice de canopée



75%                      50%                      <20%



## → Protéger la *santé* et le *bien-être* de tous – sélection de prescriptions

### ➤ Le développement et l'enrichissement de l'offre de nature

**P47/P48** Offrir de nouveaux espaces de nature accessibles au public et renforcer l'offre en espaces verts de proximité notamment dans les secteurs présentant un déficit

**P52** Dans les futures opérations à partir de 50 logements, prévoir des espaces dédiés à l'agriculture urbaine

### ➤ La prise en compte des nuisances

**P53** Réduire l'impact réel et perçu des nuisances sonores dans les projets à proximité des axes routiers et ferrés, par la stratégie végétale et les formes urbaines (organisation du bâti et des pièces à vivre)





# OAP Mobilités

## Objectifs de l'OAP Mobilités



- Améliorer la desserte en transports en commun et réaliser les grands projets de transports collectifs, dans les délais les plus courts
- Développer d'une manière cohérente l'ensemble des autres modes en particulier actifs de déplacement sur le territoire
- Accompagner la gestion du stationnement, en particulier aux abords des pôles d'intermodalité et d'attractivité
- Anticiper les nouveaux modes de déplacements et la conception des futurs espaces publics




## Faire des projets de transports en communs lourds une priorité

-  Prolonger la ligne de métro 11 jusqu'à Noisy-Champs
-  Réaliser le TZEN 3 jusqu'à la station Gargan aux Pavillons-sous-Bois et le prolonger à Vaujours
-  Réaliser pour 2030 le « Bus bords de marne » sur l'ex RN34
-  Réaliser le bouclage nord du T4 à Montfermeil

## Accompagner les projets de transport structurants

-  Ligne RER E (prolongement à l'ouest et cadence améliorée sur le territoire)
-  Accompagner l'arrivée du Grand Paris Express (lignes 15 Est, ligne 15 Sud, ligne 16)

## Accompagner les projets d'infrastructure et de transports en communs par un volet «espaces publics» ambitieux

-  Accompagner les Projets « Bus Bords de Marne » sur l'ex-RN34 et TZEN 3 sur l'ex-RN 3 d'un projet d'aménagement des espaces publics, apaisé, végétalisé, renaturé et support de mobilités alternatives

## Accompagner l'aménagement des pôles-gares existants ou la réalisation des pôles-gares en projet, par la prise en compte de leur intégration urbaine et fonctionnelle dans leur environnement (accessibilité, etc.)

-  Prévoir et accompagner le réaménagement des pôles de gares RER

 Accompagner la réalisation des pôles d'échange multimodaux structurants

 Contribuer à la réalisation du Centre Opérationnel Bus

## Développer, promouvoir et renforcer la desserte bus, les mobilités alternatives et leur continuité

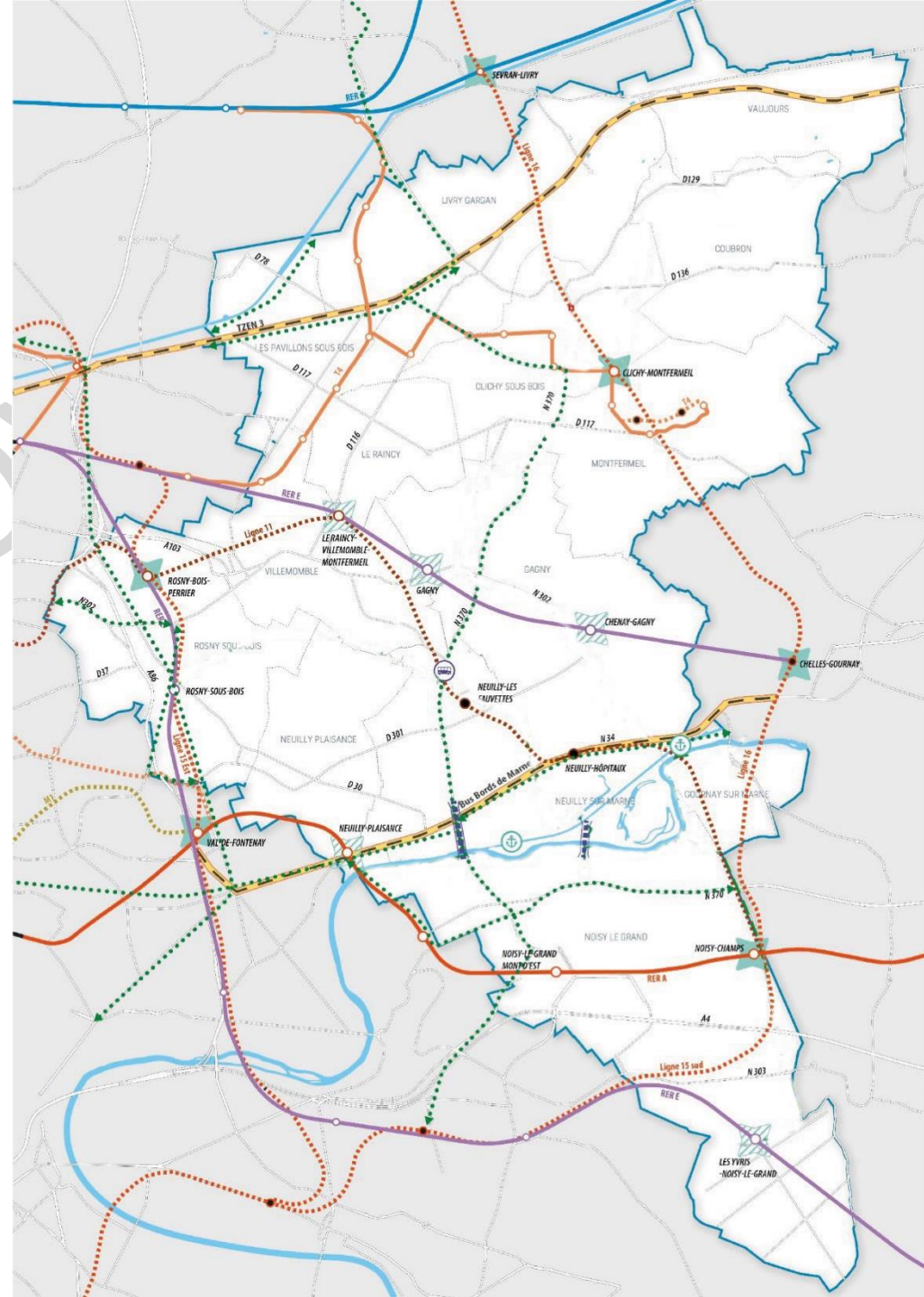
 Prévoir les franchissements nécessaires à la continuité des cheminements piétons/vélos

 Promouvoir les possibilités de développement de déplacements par voies d'eau

 Structurer et compléter les parcours piétons et les parcours vélo du territoire (RER V, plan départemental et métropolitain...)

### Fond de plan

-  Station en projet
-  Station existante
-  RER A
-  RER B
-  RER E
-  Tramway (T1 et T4)
-  Limites de Grand Paris Grand Est
-  Cours d'eau



# OAP Habitat




## Objectifs de l'OAP Habitat



- Maîtriser le développement de l'offre de logements et encourager son bon équilibre à l'échelle du territoire
- Améliorer la qualité de l'habitat au service de la qualité de vie des habitants



# L'équilibre de l'offre de nouveaux logements et sa répartition

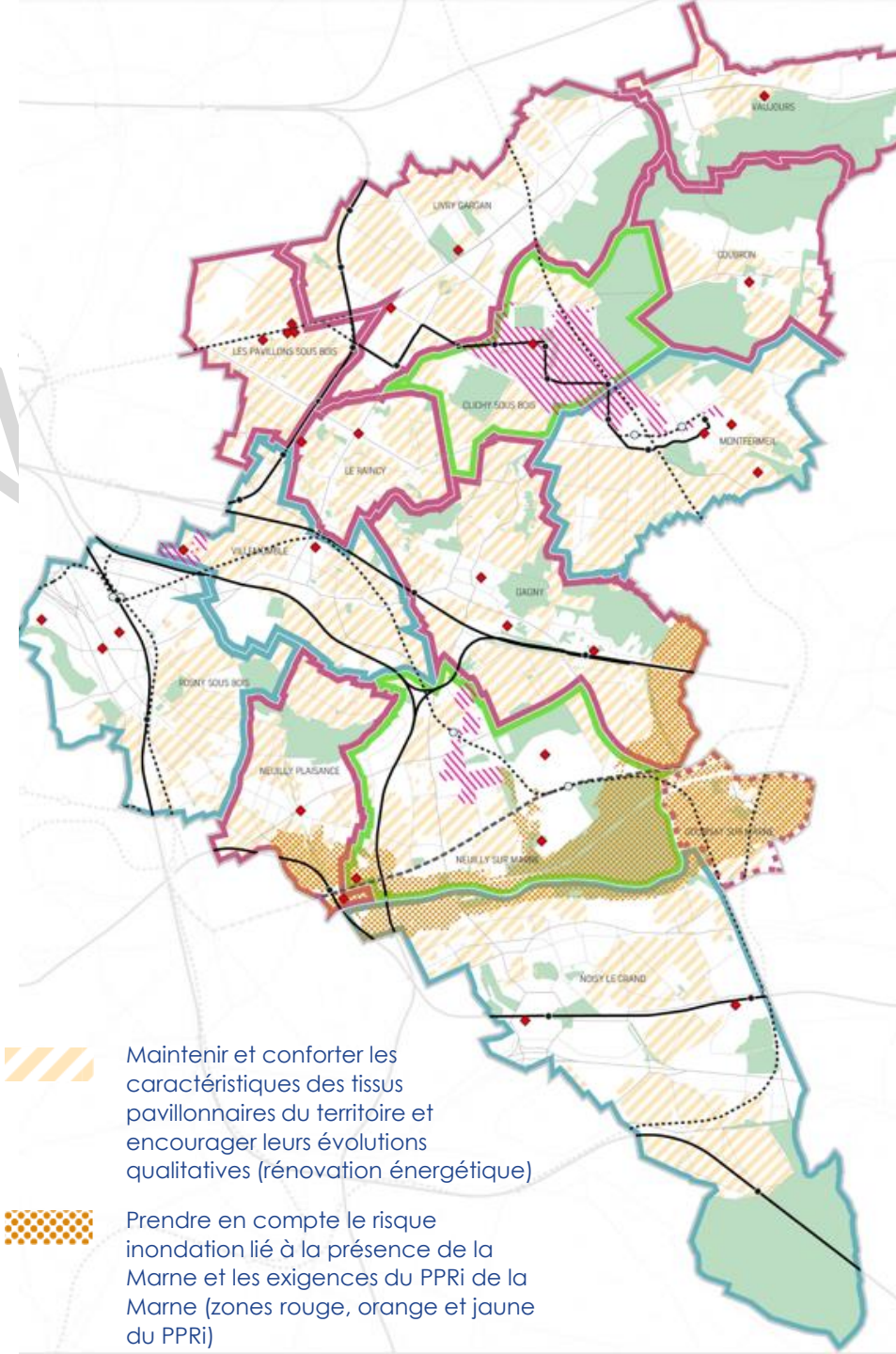
## Sélection de prescriptions

- **Rénover le parc ancien et produire de nouveaux logements de manière équilibrée à l'échelle du Territoire**
  - **Construction** de **2 300** logements/an en moyenne, dont 104 pour la commune de Neuilly-Plaisance
  - **Rénovation** d'environ **1 000 logements sociaux** et **4 600 logements en copropriétés**
  - **Rénovation énergétique** d'environ **8 000** logements cibles du PREP (parcours de rénovation énergétique du pavillonnaire)
- **Accompagner la diversification de l'offre de logement**
  - Répondre à l'objectif de la loi SRU de **25% de logements sociaux par commune d'ici 2025**, dans la mesure où les contraintes naturelles le permettent (PPRI, etc)
  - **Accompagner le développement de logements spécifiques (personnes âgées, personnes en situation de handicap, étudiants, etc.)**

-  Poursuivre un objectif de diversification de l'offre de logement
-  Poursuivre un objectif de maintien de la diversité de l'offre de logement
-  Poursuivre un objectif de rattrapage de la part de logements locatifs sociaux visée par la loi SRU

-  Ville en situation de carence de logement social confrontée à des contraintes PPRI sur 80% du territoire communal.
-  Diversifier l'offre de logement dans les opérations de renouvellement urbain

-  Maintenir et conforter les caractéristiques des tissus pavillonnaires du territoire et encourager leurs évolutions qualitatives (rénovation énergétique)
-  Prendre en compte le risque inondation lié à la présence de la Marne et les exigences du PPRI de la Marne (zones rouge, orange et jaune du PPRI)

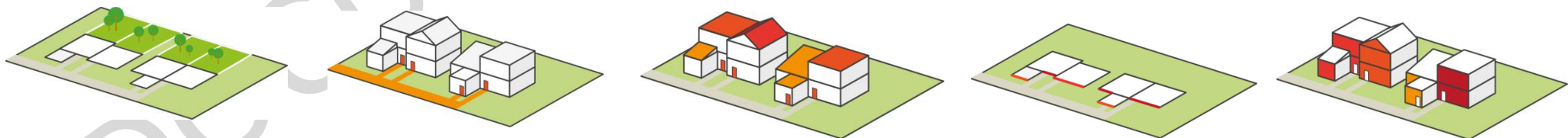


# La qualité de l'habitat

- Les opérations d'ensemble de logements collectifs en accession à la propriété ou de logements locatifs sociaux s'attacheront à intégrer une diversité de logements tant en tailles qu'en typologies, à l'exception des opérations de la destination « hébergement ».
- Des espaces extérieurs à vivre, confortables et agréables pour les logements (jardin privatif ou collectif, balcon, loggia, terrasse), seront intégrés à l'opération. Les logements de 3 pièces et plus devront comporter un espace extérieur individuel (jardin privatif, balcon, loggia, terrasse) de minimum 6 m<sup>2</sup>.
- Au sein même du logement, favoriser des principes constructifs et architecturaux permettant une réversibilité des pièces et leur changement d'usage (par exemple en conservant des possibilités de création ou suppression d'une chambre, en conservant la possibilité de créer un studio et un T2 au sein d'un T3 avec des accès distincts, en prévoyant des volumes capables d'optimiser l'espace du logement, notamment à destination d'espaces de rangement...).

# La qualité de l'habitat

- Afin de favoriser une desserte des logements à taille humaine, chaque palier devra, dans la mesure du possible, être limité à la desserte de 5 logements. Chaque cage d'escalier devra quant à elle, autant que possible, desservir au maximum une vingtaine de logements.
- Garantir une bonne intégration urbaine des nouvelles opérations d'habitat intermédiaire en zone pavillonnaire en :
  - Privilégiant la création d'accès indépendants depuis l'extérieur pour chaque logement
  - Réalisant un espace extérieur (jardin ou terrasse) par logement
  - Concevant des façades rythmées en y intégrant des éléments de césure et d'animation





## PARTIE 1 – LES OAP

# OAP sectorielles

# Neuilly-Plaisance – les OAP sectorielles

Les Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles permettent de traduire des objectifs plus précis d'aménagement sur un ou plusieurs secteurs de projet en particulier.

A Neuilly-Plaisance, 2 OAP sectorielles sont prévues :

## 1. Vers l'affirmation d'un axe stratégique aux ambiances différenciées (secteur avenue du maréchal Foch)

L'avenue est décomposée en trois séquences :

### Séquence 1 : vers une entrée de ville structurante

Permettre le **développement urbain** via des projets de logements collectifs en prévoyant un épannelage à partir de l'avenue, aménager les **espaces publics** pour favoriser les **déplacements cyclistes**, travailler la composition paysagère et la **présence de la végétation** de façon à inscrire le secteur dans la **trame verte et bleue**.

### Séquence 2 : un centre-ville élargi garant d'une intensité urbaine de qualité

Conforter l'**intensité urbaine** en facilitant la réalisation d'un front bâti tout en favorisant la **mixité des usages** (commerces, équipements publics, lieux de rencontre). Aménager les espaces publics pour favoriser les mobilités actives



### Séquence 3 : un centre-ville témoin de l'esprit village et de la ville jardin

Poursuivre la **renovation des espaces publics** et préserver les **linéaires commerciaux**. Prévoir le **réaménagement urbain** de l'îlot mairie et de la place du marché.

## 2. Pour une centralité sud confortée autour d'un projet de renouvellement ambitieux (Secteur gare RER)

Permettre le développement d'un **quartier vivant et multifonctionnel** en développant l'offre de **logements** (sociaux y compris) en harmonie avec la morphologie urbaine de l'entrée de ville. **Redynamiser** la fonction d'activité en favorisant l'implantation de **commerces et entreprises**, et en renforçant les **logiques intermodales** (pôle gare RER)). Ces aménagements devront être réalisés dans le respect des principes du **développement durable**.

## PARTIE 2

# Enjeux réglementaires par grande famille de zone

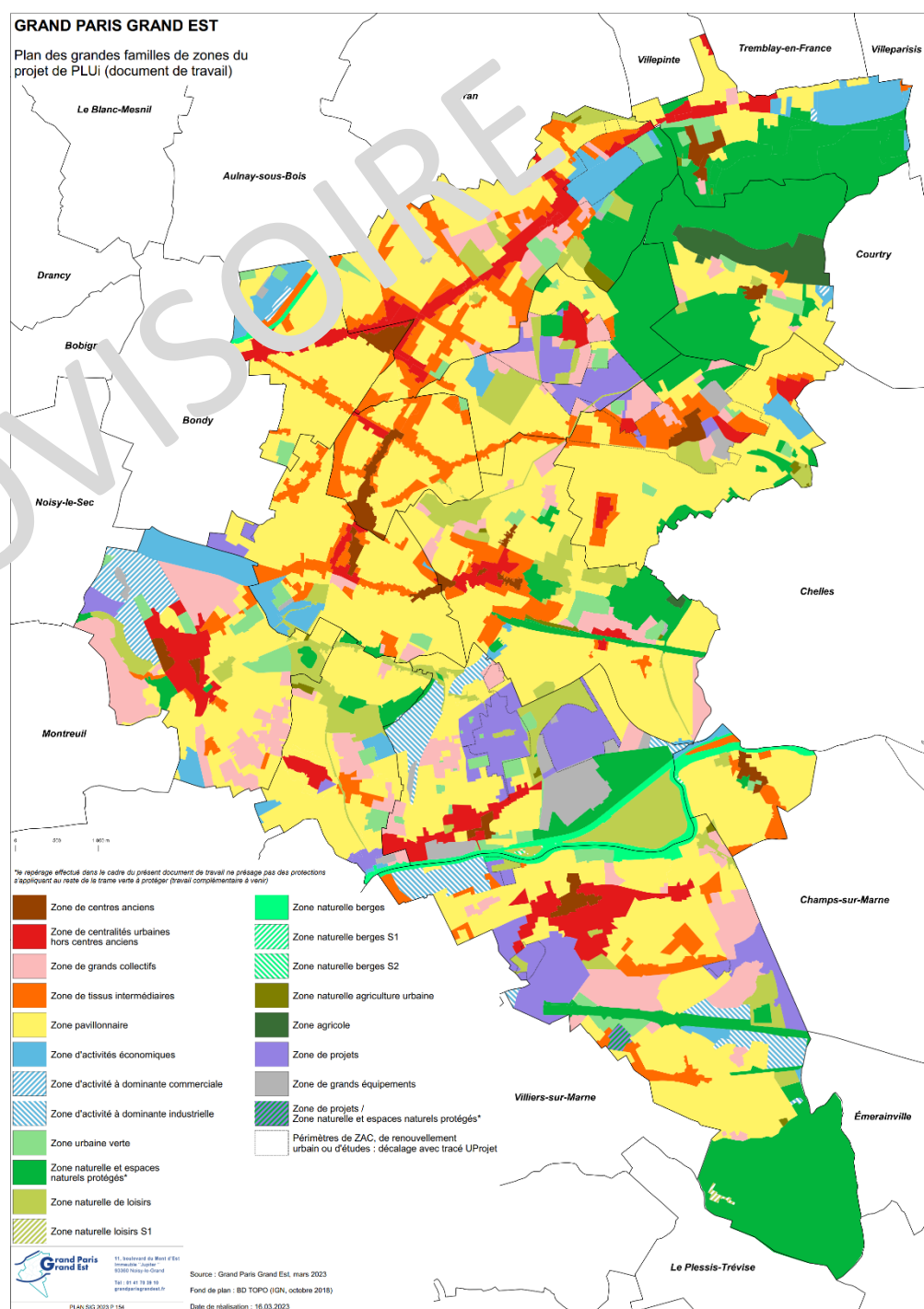
EPT Grand Paris Grand Est

11 boulevard du Mont d'Or 93160 Noisy-le-Grand

T. 01 41 70 39 10

### GRAND PARIS GRAND EST

Plan des grandes familles de zones du  
projet de PLUi (document de travail)

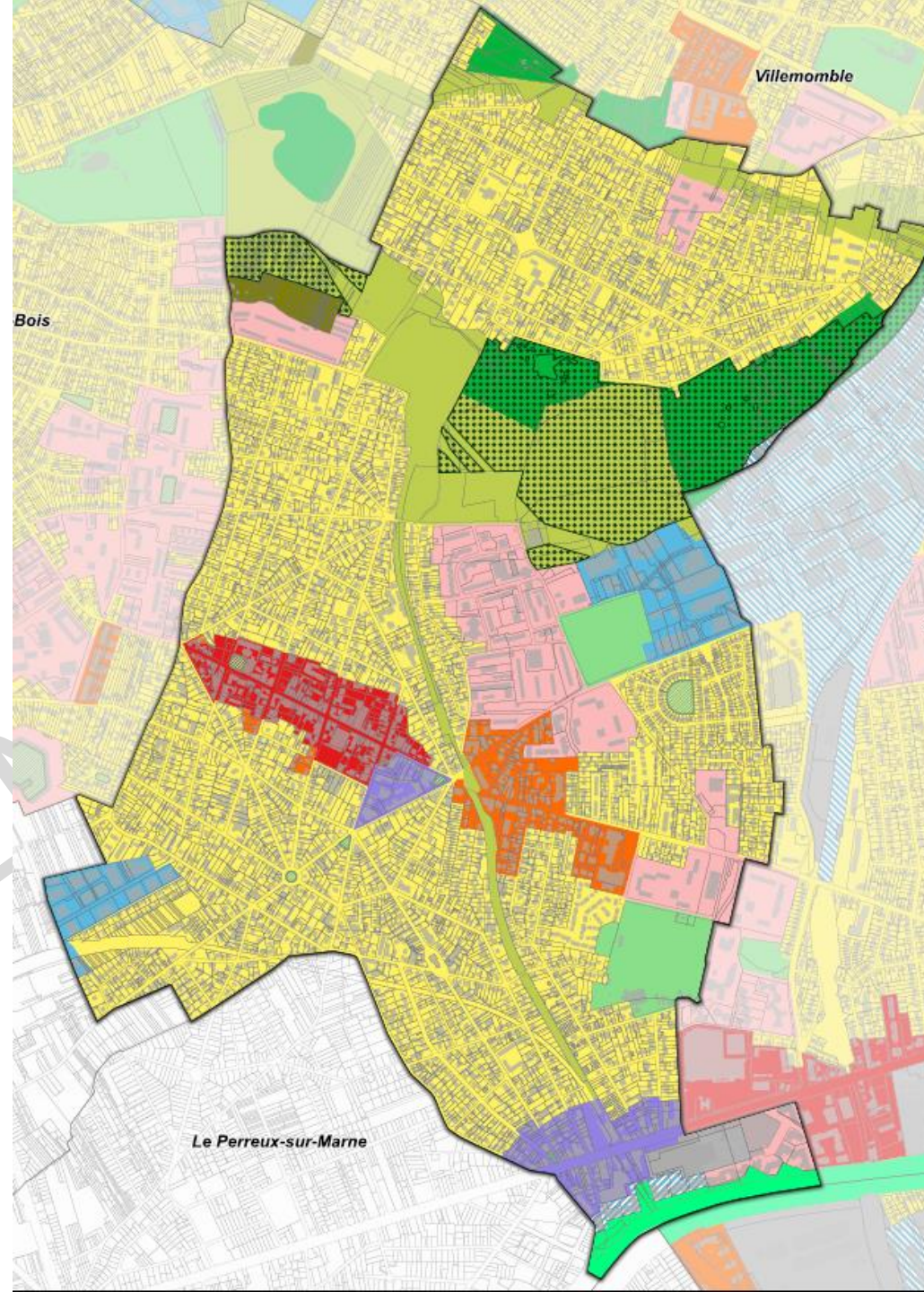











## Les grandes familles de zones composant le territoire

### Définition de **11 grandes familles d'espaces** :




- 2 types d'espaces naturels ou agricoles
- 9 grands types d'espaces urbains (secteurs résidentiels, équipements et activités, centres-villes et polarités...)



# Objectifs des zones naturelles et agricoles




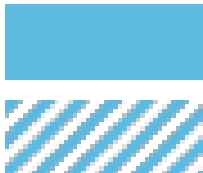
Légende	Description	Objectifs du règlement
	Zone naturelle (N)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver le patrimoine naturel du territoire et sa capacité à limiter à la fois les effets du changement climatique et la dégradation de la biodiversité.</li> <li>Offrir un cadre de vie et de loisirs de qualité aux habitants du territoire.</li> <li>Favoriser la préservation et la santé environnementale sur le territoire</li> </ul>
	Zone naturelle de loisirs (NI)	
	Zone naturelle des berges protégées (Nb)	
	Espaces boisés classés	
	Espaces verts paysagers et écologiques	
	Zone naturelle d'agriculture urbaine (Na)	
	Zones urbaine vertes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offrir un cadre de vie et des équipements en particulier de loisirs et de sports de qualité aux habitants du territoire.</li> </ul>

# Objectifs des zones urbaines denses et semi-denses

Légende	Description	Objectifs du règlement
	Zone de centralités urbaines	<ul style="list-style-type: none"><li>• Conforter les polarités existantes en encourageant la mixité des usages (habitats, bureaux, commerces...).</li><li>• Accueillir les logements et les équipements à créer</li></ul>
	Zones intermédiaires	<ul style="list-style-type: none"><li>• Assurer une transition respectueuse entre les centres-villes et les quartiers pavillonnaires</li><li>• Accueillir les logements en intégrant ce principe de transition.</li><li>• Assurer des fonctions intermédiaires par rapport aux centralités en matière de service, de commerces et d'équipements</li></ul>
	Zones de projet	<ul style="list-style-type: none"><li>• Poursuivre le développement des projets d'aménagement et de renouvellement en cours et à venir</li></ul>

👉 Ce sont les zones denses et semi-denses qui porteront l'essentiel des créations de logements sur le territoire de la commune.

# Objectifs des autres zones urbaines

Légende	Description	Objectifs du règlement
	Zones pavillonnaires	<ul style="list-style-type: none"><li>Préserver les qualités d'habitat et de paysage propres aux quartiers pavillonnaires : hauteurs, implantations, présence de la végétation.</li></ul>
	Zones de grands collectifs	<ul style="list-style-type: none"><li>Maintenir la qualité paysagère de ces espaces d'habitat collectif et permettre la rénovation des bâtiments et l'accueil de nouveaux logements</li></ul>
	Zones de grands équipements	<ul style="list-style-type: none"><li>Faciliter l'exploitation et le développement des grands équipements (hôpitaux, usines des eaux, déchetteries...)</li></ul>
	Zones d'activités Zone d'activité à dominante commerciale	<ul style="list-style-type: none"><li>Assurer le maintien et le développement des activités économiques</li></ul>



**Par rapport au PLU communal, le PLUi étend la zone pavillonnaire sur des secteurs classés auparavant en zone intermédiaire.**

# Une nature protégée sur tout le territoire

Au-delà du repérage des zones naturelles et agricoles via le plan de zonage, d'autres outils sont mobilisés pour compléter la protection de la nature en ville

- Les **espaces boisés classés** protégeant les boisements
- Les **espaces verts paysagers et écologiques** (parcs, squares, etc)
- Les **cœurs d'ilots** (ensemble de jardins formant un ensemble cohérent) et jouant un rôle écologique
- Les **jardins collectifs** (familiaux, partagés...)
- Les **arbres remarquables**, au sein des parcelles privées ou publiques, par leur âge, envergure ou essence ; jouant un rôle écologique et paysager
- Les **alignements d'arbres** implantés le long des voies publiques
- Les **corridors écologiques, abords des réservoirs de biodiversité et secteurs de renforcement**
- Les **mares et les zones humides** du territoire
- Les **abords des cours d'eau et canaux**





## PARTIE 3

# VOLET ENVIRONNEMENTAL - Les règles principales

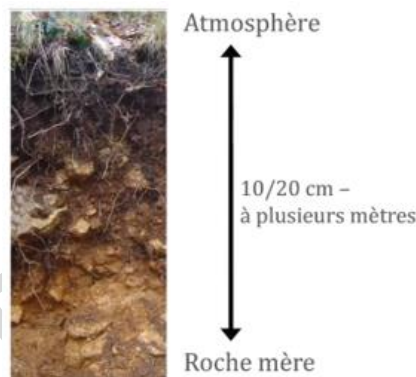
# Les dispositions visant à mettre en œuvre le principe d'anticipation environnementale

## 1- LA PRESERVATION DE LA PLEINE TERRE

### Qu'est-ce que la pleine-terre ?

« Les espaces libres ne comportant aucune construction en surélévation comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales. Les espaces de pleine terre sont composés de terre végétale et sont caractérisés par un traitement en surface végétalisée, à l'exclusion de tout autre aménagement de types gravillons, ardoises, briques pilées, paillis en bois, dalles engazonnées ou encore lames et dalles de bois.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. »



### Pourquoi la préserver ?

- > Protéger la biodiversité au sein des tissus urbains,
- > Maintenir des îlots de fraîcheur lors des épisodes caniculaires,
- > Limiter le risque inondation en absorbant les eaux pluviales au lieu de les laisser ruisseler,
- > Assurer la recharge des nappes souterraines.



AVANT / APRES PLUI

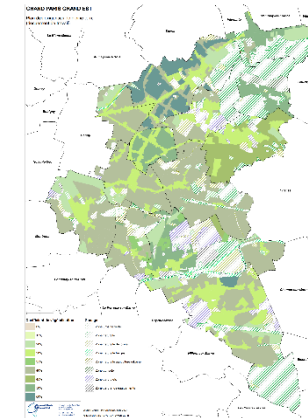
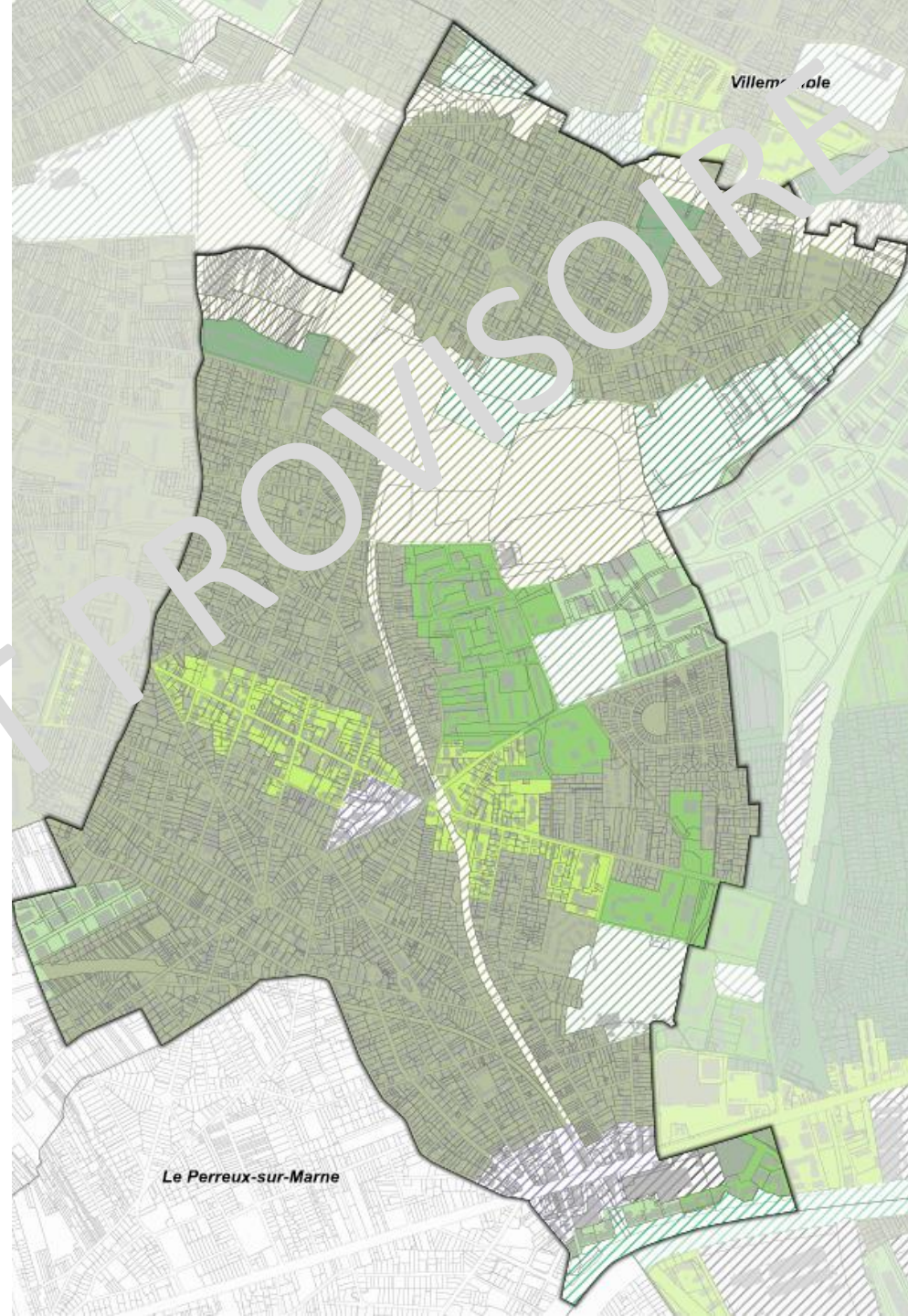
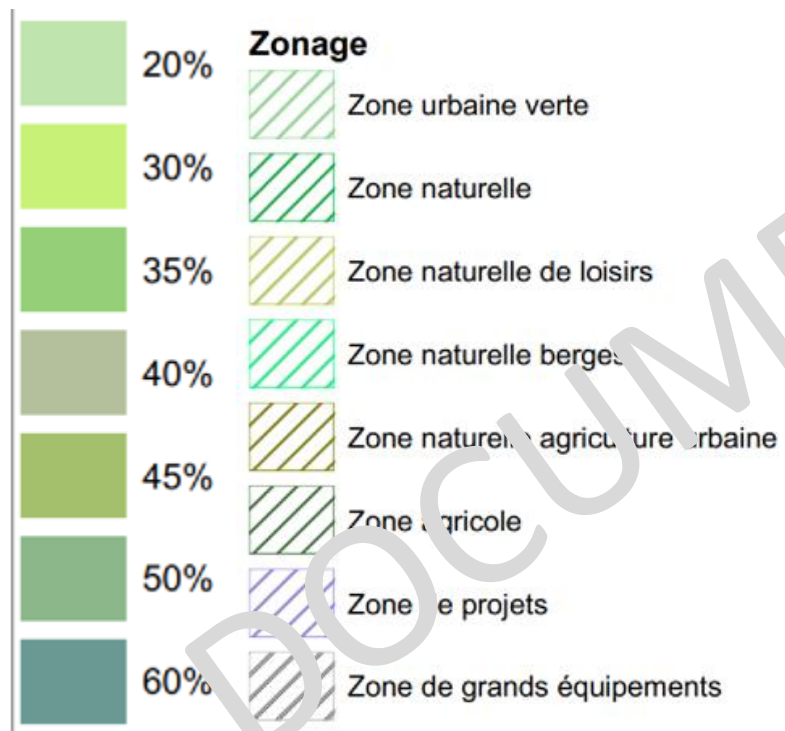
**La définition a été renforcée (suppression des épaisseurs minimales) et son application systématisée (il est obligatoire de prévoir, à l'échelle de la parcelle, un minimum de pleine terre)**

**Le PLUi réhausse les exigences des PLU communaux pour viser un taux minimal de 30% pour chaque parcelle dans les zones habitées pour toutes les constructions nouvelles. Dans les secteurs de projet, ces exigences sont traitées dans le cadre d'un parti d'aménagement global.**

**Le taux de pleine-terre :** La valeur du taux de pleine-terre exigible varie selon les grandes familles de zones du PLUi

← AVANT / APRES PLUi

À Neuilly-Plaisance, le taux de pleine terre passe de 15% à 30% minimum en zone de centralités urbaines





## 2 - Un coefficient d'anticipation environnementale pour assurer le maintien des arbres existants et à défaut, végétaliser les surfaces du bâti et ses abords

- Des obligations de maintien des arbres existants en priorité et de végétalisation supplémentaires s'appliquent sous la forme d'un coefficient indiquant le pourcentage des surfaces à traiter.
  - > 15% pour les zones d'activités économiques
  - >10% pour les autres zones.
- L'atteinte de cet objectif se fait en deux étapes.

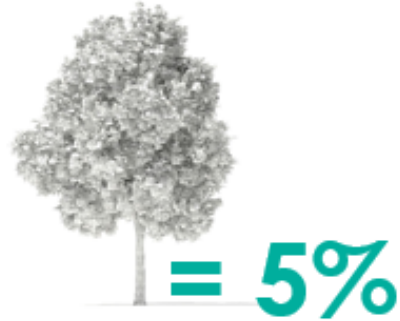
 AVANT / APRES PLUI

**L'usage du coefficient d'anticipation environnementale permet de garantir un effort de végétalisation ambitieux sur les surfaces ne répondant pas à la définition de la pleine-terre**

## 2 - Un coefficient d'anticipation environnementale pour assurer le maintien des arbres existants et à défaut, végétaliser les surfaces du bâti et ses abords

**Étape 1 :** Des arbres doivent être préservés sur la parcelle sauf impossibilité (absence d'arbre...)

Si un arbre existant est maintenu



En **zone pavillonnaire**, il représente 5% des obligations

➤ **Exemple 1 :** sur une parcelle en zone pavillonnaire de 450 m<sup>2</sup>, si deux arbres sont protégés, alors les obligations du Coefficient d'Anticipation Environnementale sont remplies car  $2 \times 5\% = 10\%$

➤ **Exemple 2 :** Si un seul arbre est maintenu, alors il reste 5% des obligations du CAE à produire car 1 arbre = 5%. Dans ce cas, les surfaces végétalisées à l'étape 2 doivent être mobilisées



Si aucun arbre ne peut être préservé



**Exemple 3 :** Si aucun arbre n'est préservé, la totalité des obligations doivent être respectées à l'aide des surfaces identifiées à l'étape 2



DOC

## 2 - Un coefficient d'anticipation environnementale pour assurer le maintien des arbres existants et à défaut, végétaliser les surfaces du bâti et ses abords

**Étape 2 :** En complément et si nécessaire, des surfaces supplémentaires doivent être végétalisées via un coefficient de pondération.



### Valeur écologique des surfaces végétalisées

#### Suite de l'exemple 2 :

- Plusieurs options sont offertes parmi les surfaces ci-contre, en fonction de leur valeur écologique pour atteindre les 5% d'obligations du Coefficient d'Anticipation Environnementale à respecter :
- OPTION 1 : 22,5 m<sup>2</sup> de pleine terre en sus des obligations de pleine terre
- OPTION 2 : 38m<sup>2</sup> de toitures végétalisées



#### Suite de l'exemple 3 :

- La totalité des obligations, soit 10%, doit être atteinte, en l'absence d'arbre maintenu.
- Pour une parcelle en zone pavillonnaire, de 450m<sup>2</sup>, plusieurs options sont mobilisables :
- OPTION 1 : 21 m<sup>2</sup> de pleine terre en sus des obligations liées à la pleine terre + 40m<sup>2</sup> de toitures végétalisées
- OPTION 2 : 39m<sup>2</sup> de pleine terre en sus des obligations liées à la pleine terre + 10m<sup>2</sup> d'espaces d'agriculture en bacs



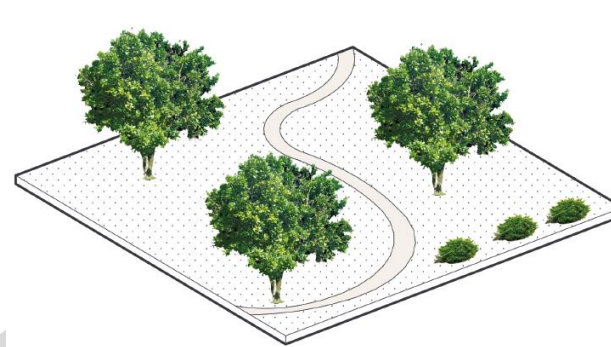
# 3- Des objectifs ambitieux de plantation pour les surfaces de pleine terre

Pour chaque surface de pleine-terre, le règlement fixe:

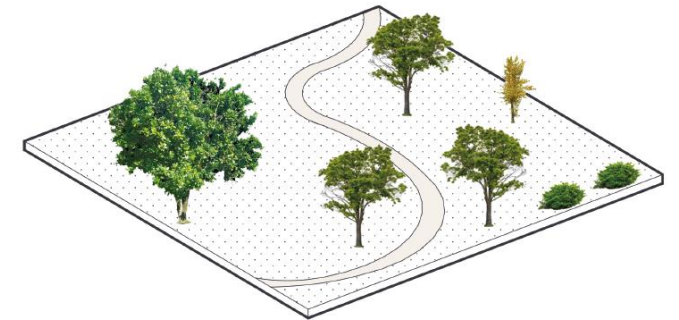
- un **nombre d'unités de plantation** à atteindre (40 pour 100 m<sup>2</sup>)
- Un **barème** pour chaque type de plantation :
  - Arbre de grand développement : 25 unités
  - Arbre de moyen développement : 15 unités
  - Arbuste : 7 unités
  - Buisson : 2 unités



Exemples pour une surface de pleine-terre de 200 m<sup>2</sup>



Option 1 : 3 arbres de grand développement + 3 buissons



Option 2 : 1 arbre de grand développement + 3 arbres de moyen développement + 1 arbuste + 2 buissons



AVANT / APRES PLUI

👉 On remplit l'objectif de plantation en combinant comme on le souhaite les différents types de plantation.

Renforcement des objectifs de plantation, facilité par un panachage possible des végétaux à planter. La valorisation du potentiel écologique de la pleine-terre implique d'utiliser au mieux les capacités de végétalisation permises par des sols préservés.



## PARTIE 3

# VOLET URBAIN - Les règles principales

# La forme bâtie – règles principales

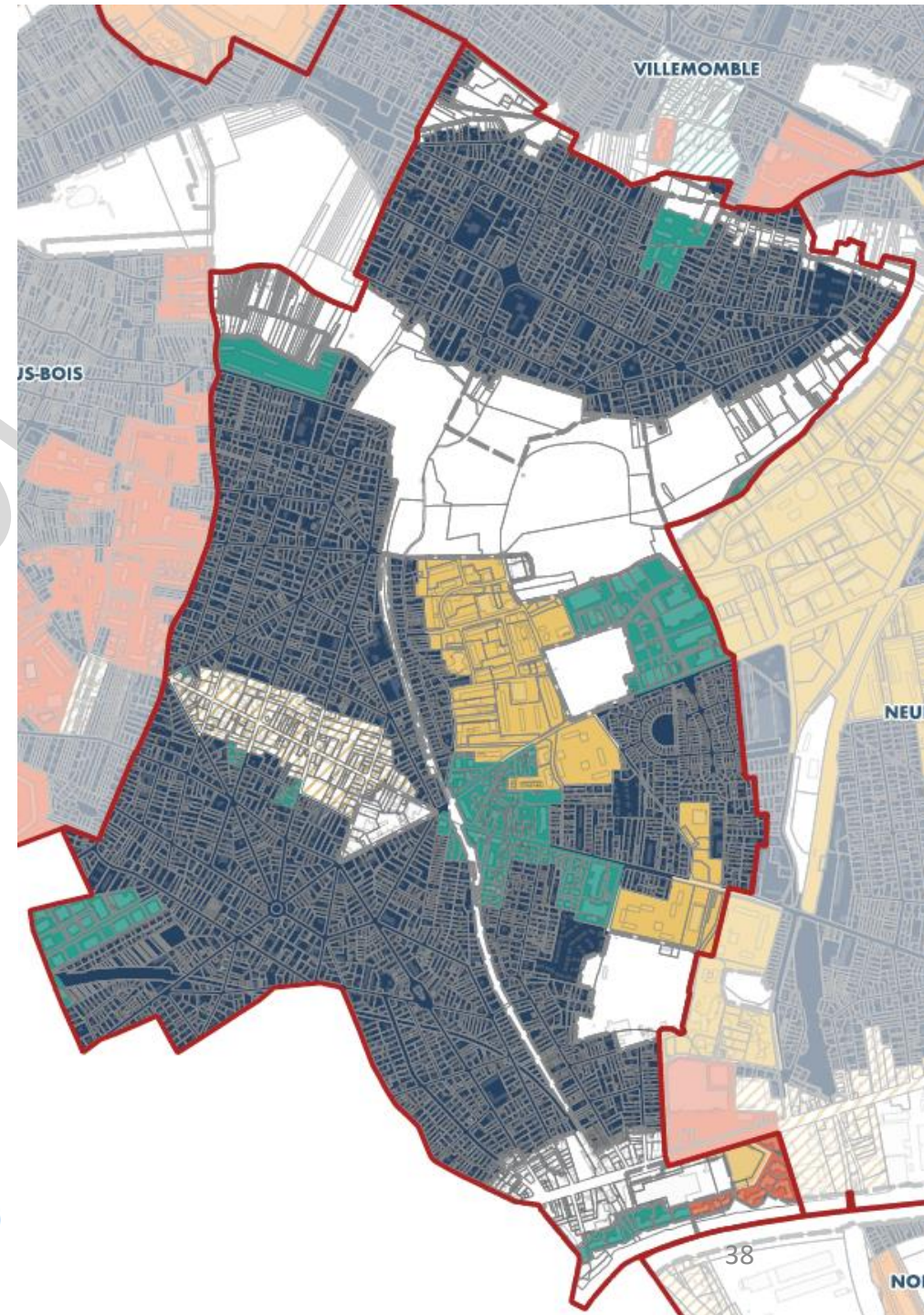
## Hauteurs

- Les hauteurs maximales autorisées par le PLUI, regroupées par secteur, ont été conçues pour **respecter le paysage actuel et permettre son évolution** conformément au projet territorial et communal.
- Le plafond des hauteurs applicable se lit directement sur la carte ci-dessus.
  - À chaque hauteur maximale, le règlement associe un nombre de niveaux maximal (exemple : 9 mètres maximum = R+1+combles)

Principe : 1 niveau  
de bâtiment = 3 mètres

### HAUTEURS MAXIMALES AUTORISÉES

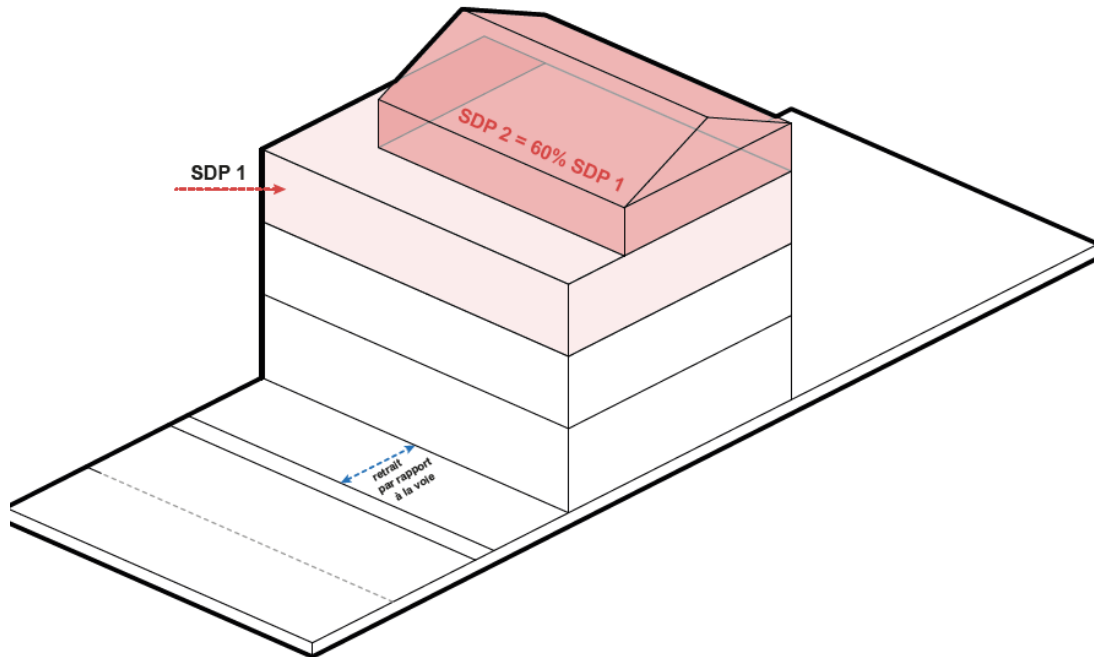
■	9 mètres
■	12 mètres
■	15 mètres
■	21 mètres
▨	15 mètres dans la bande de 20 mètres et 12 mètres au-delà de la bande



# La forme bâtie – règles principales

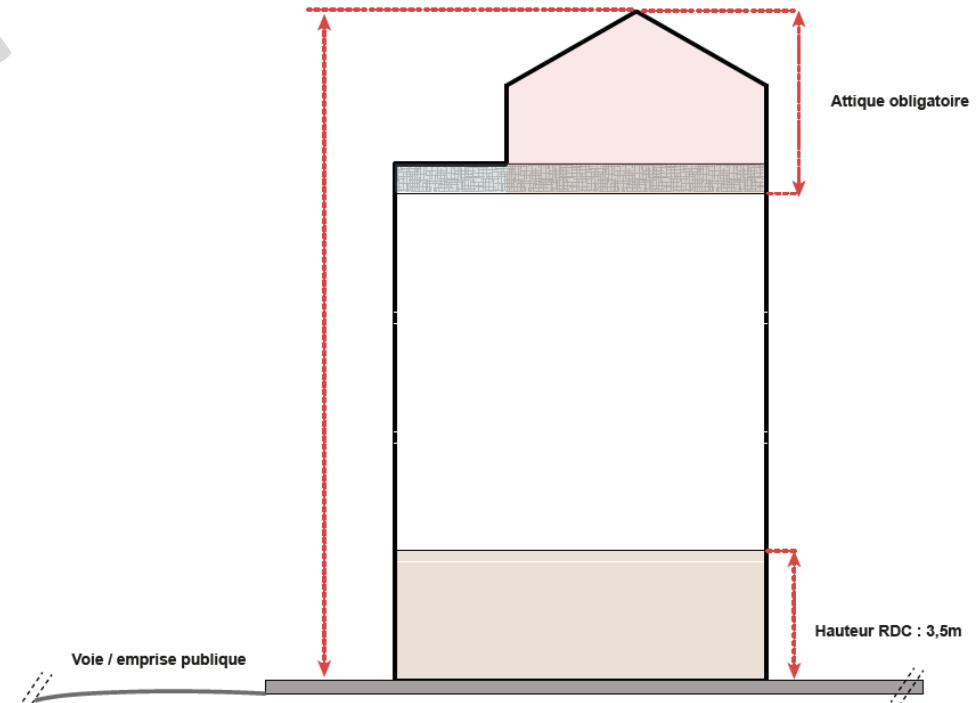
## Hauteur – le traitement du dernier niveau

- Dans les zones denses et semi-denses afin de limiter l'impact visuel de la densité et proposer des espaces extérieurs généreux, le dernier niveau des immeubles de logements sont obligatoirement composés en attique.



## Hauteur du rez-de-chaussée

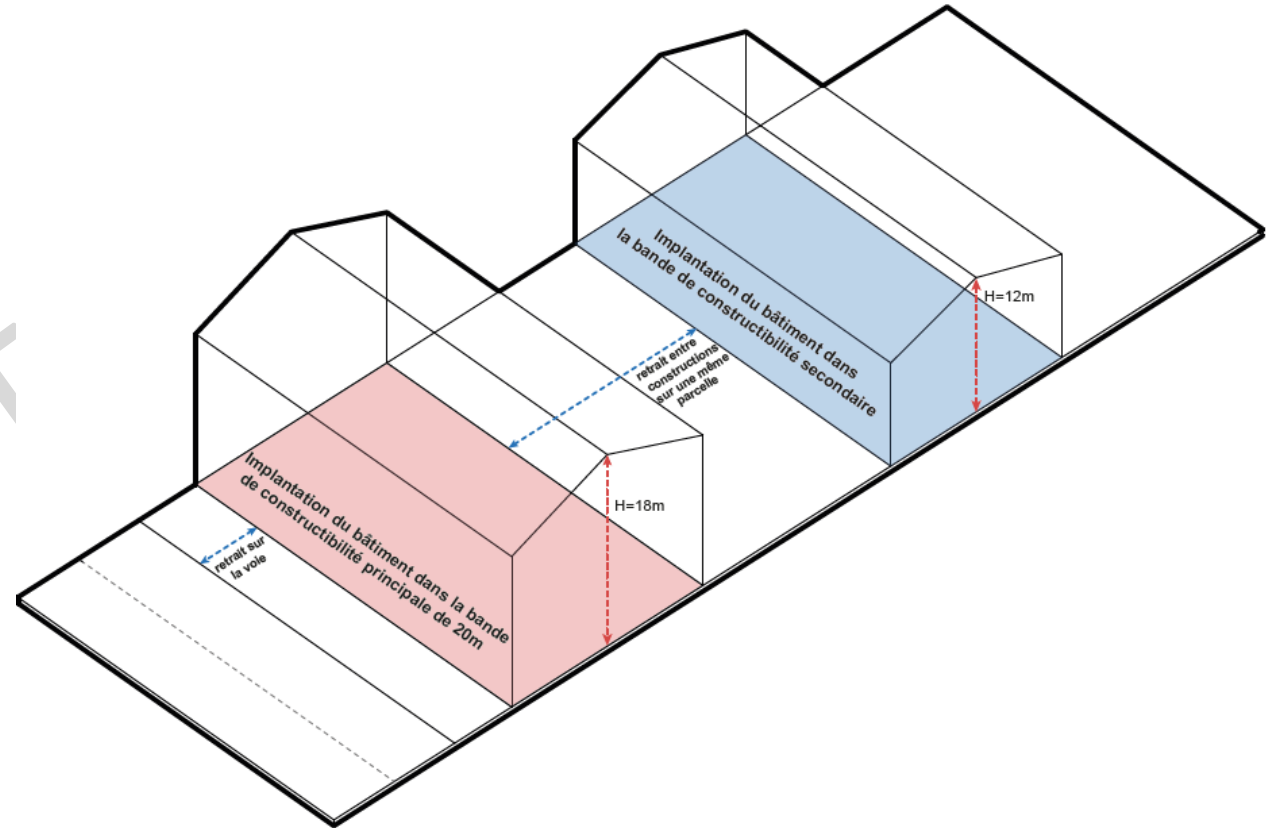
- Dans les zones de centralités urbaines et intermédiaires, la hauteur de rez-de-chaussée est obligatoirement de 3,50 mètres. Dans les secteurs de grands collectifs, cette hauteur est portée à 4 mètres.
- Cette disposition vise à l'accueil des commerces, équipements et activités, à l'évolutivité des locaux et à la qualité de l'habitat. En contrepartie, un bonus de 1 mètre s'applique à la hauteur des constructions.



# La forme bâtie – règles principales

## Hauteurs en zones denses – principe de dégressivité et transition avec les quartiers pavillonnaires

- Dans les secteurs de centralité, les hauteurs autorisées diminuent entre la construction sur rue et la construction en retrait afin de ménager les cœurs d'îlots et d'offrir une qualité d'habitat en lien avec le caractère paysager des lieux

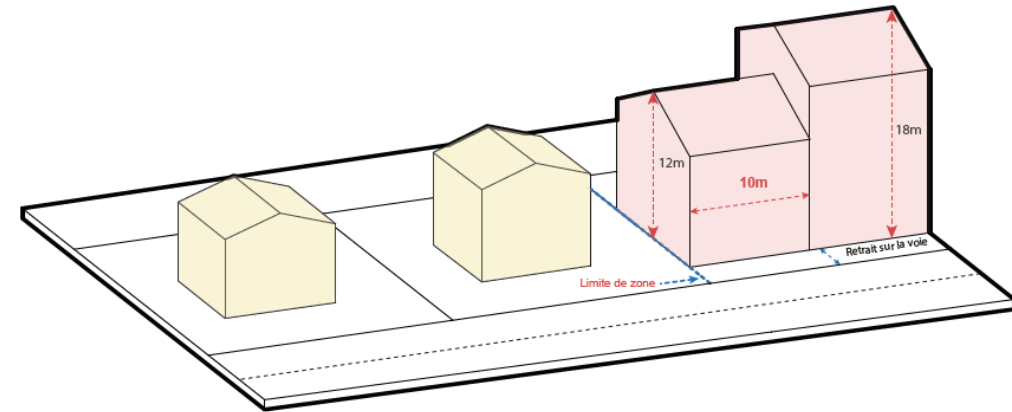




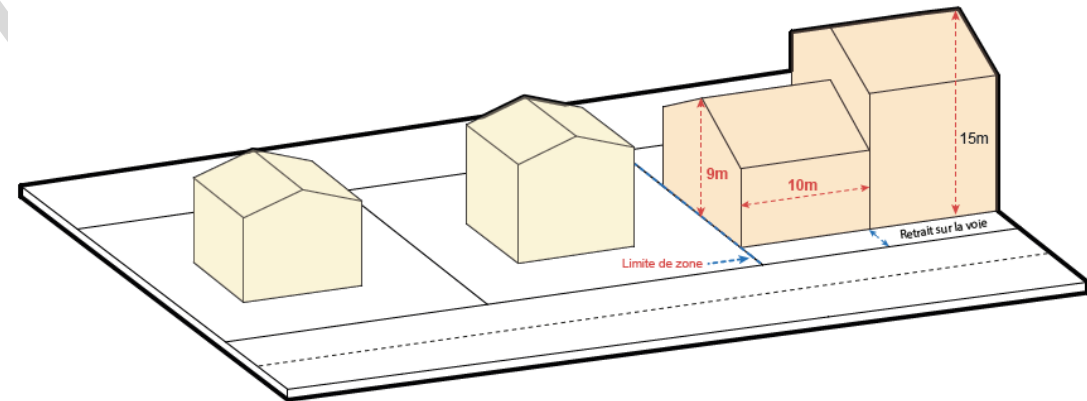
# La forme bâtie – règles principales

## Hauteurs en zones denses et semi-denses – principe de dégressivité et transition avec les quartiers pavillonnaires

- Des règles de transition volumétriques respectant les quartiers pavillonnaires : la hauteur maximale ne peut pas être atteinte au contact d'une zone pavillonnaire
- Dans les zones d'activité économique et de grands équipements, un retrait supplémentaire du bâti s'applique aux parcelles limitrophes des zones résidentielles.



Zone de centralités urbaines hors centre ancien  
Zone pavillonnaire

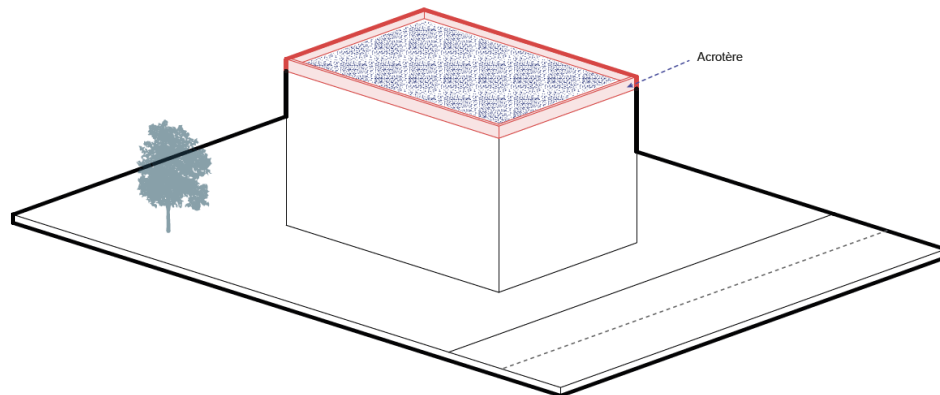


Zone intermédiaire  
Zone pavillonnaire

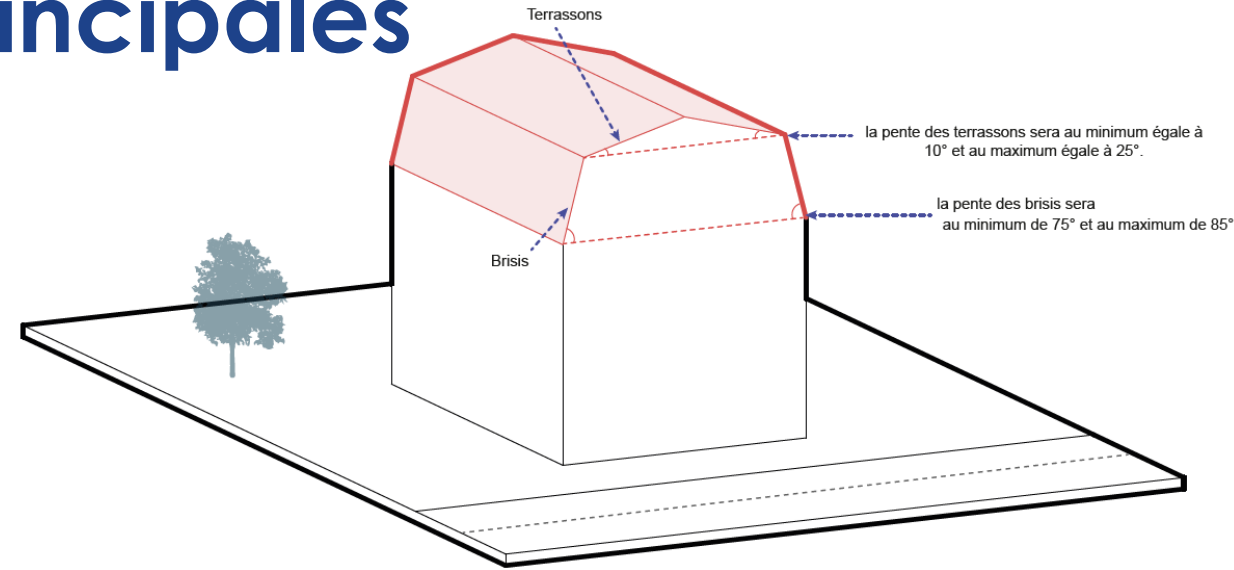
# La forme bâtie – règles principales

## Traitement des toitures

- Une liberté de traitement des toitures pour un paysage architectural varié : sont autorisés pour l'ensemble des constructions les toitures à pentes, les toitures terrasses et les toitures mansardées ;
- Les toitures-terrasses ne sauront autorisées qu'à condition d'être traitées de manière qualitative et innovante. Elles devront être végétalisées, à l'exclusion :
  - des parties nécessaires à l'accessibilité de la toiture, dans la limite de 20% de l'emprise de la toiture,
  - des parties de toitures destinées à la production d'énergies renouvelables ou à la récupération des eaux de pluie,
  - des parties de toitures recevant des installations techniques, ces dernières devant être impérativement masquées et intégrées au dessin général du bâtiment.

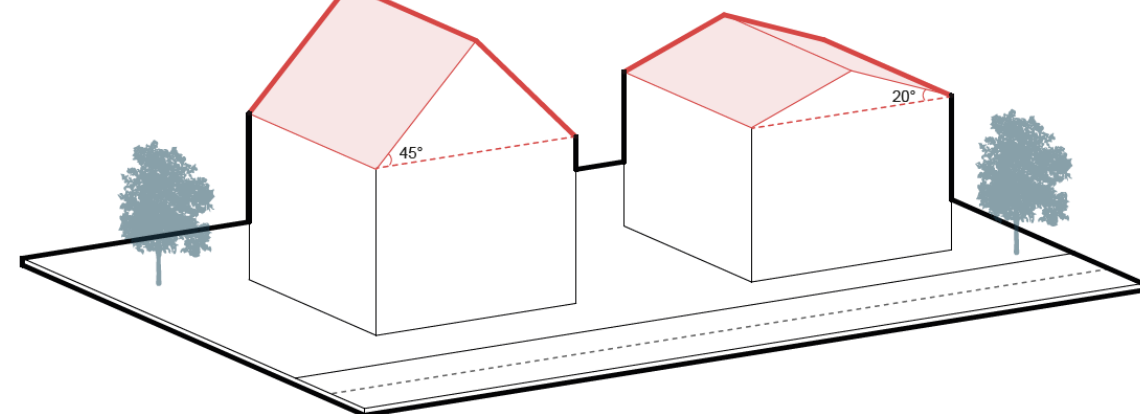


Toiture terrasse



Toiture Mansart

Pour les toitures à pente, la pente doit être comprise entre 20° et 45°




Toiture à pente

# La forme bâtie – règles principales


## Alignement sur la voie et les emprises publique


- Un retrait généreux dans les quartiers pavillonnaire (4 mètres).
- Un élargissement à 6 mètres de ce retrait pour les secteurs à fort enjeu patrimonial
- Un alignement obligatoire dans le centre-ville pour souligner son caractère urbain et sa fonction de centralité.


### Secteurs et liserés d'alignement imposé


 Alignement obligatoire

### Secteurs et liserés de retrait imposé


 Retrait de 3m minimum

 Retrait de 4m minimum


 Retrait de 6m minimum

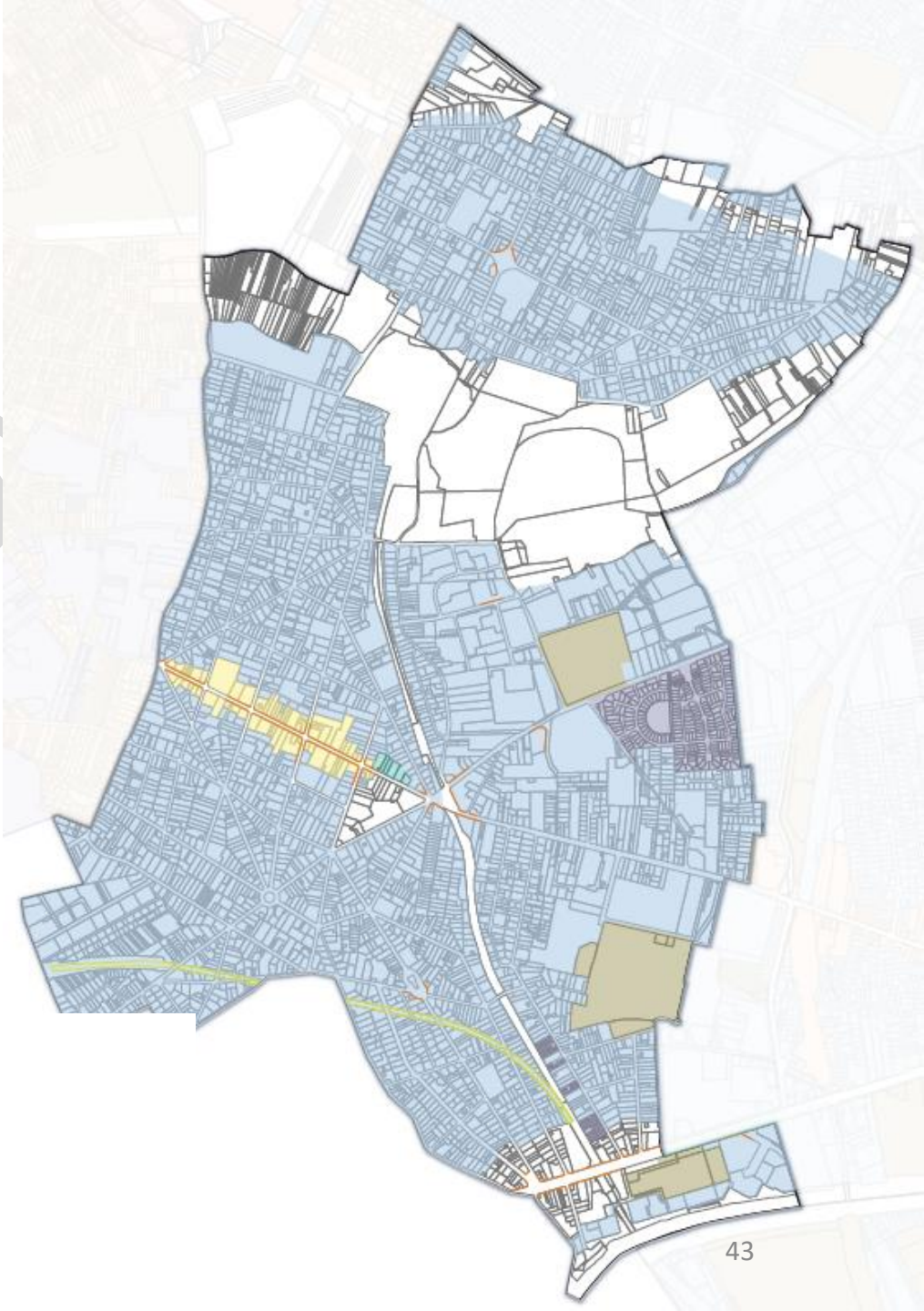
 Retrait de 6m minimum le long de la voie ferrée

### Secteurs et liserés d'alternatives

 Alignement ou retrait, non réglementé

### Règles non représentées

 Règles non représentées, se référer au règlement écrit



# La forme bâtie – règles principales

## Végétalisation des marges de retrait

- Les retraits font l'objet d'une végétalisation obligatoire à hauteur de **50 % de leurs surfaces.**



*Rue Emile Cossonneau*

## Implantation par rapport aux limites séparatives (entre parcelles)

- Les règles d'implantations en limites séparatives par rapport aux autres parcelles sont conçues selon une logique d'éloignement différencié pour :
  - Préserver les fonds de parcelle en interdisant l'implantation en limite
  - Conserver le principe de front bâti continu dans les tissus anciens
  - Ménager les vis-à-vis en imposant des retraits plus importants pour les façades créant des vues

# La protection des quartiers pavillonnaires

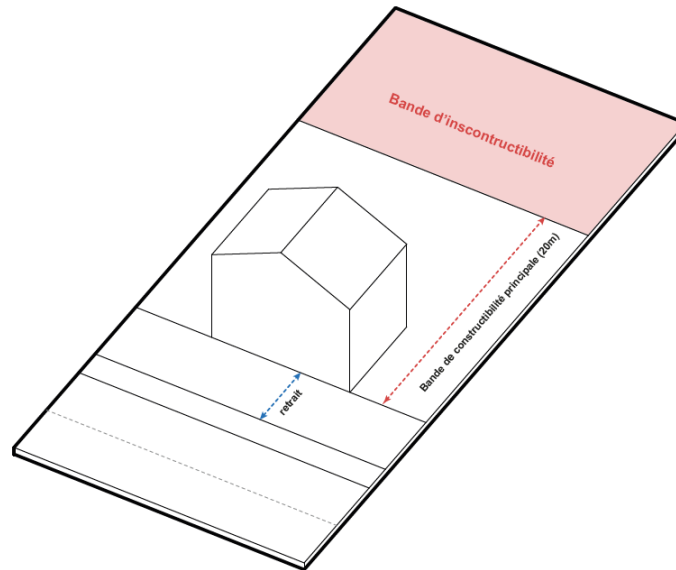
## Des hauteurs maximales conformes au caractère des quartiers

- 9m maximum et R+1+combles

## Des cœurs d'îlots préservés

- Les terrains sont inconstructibles (sauf annexes) au-delà de la bande des 20 mètres

👉 **Interdiction des constructions en deuxième rideau**



**AVANT / APRES PLUI**

**Les divisions parcellaires en drapeau ou les opérations de logements collectifs s'étendant jusque dans les cœurs d'îlots sont désormais impossibles.**

# Le stationnement

Des normes de stationnement en compatibilité avec les documents supracommunaux, et notamment le plan de déplacements urbain d'Ile-de-France

- Périmètre <500 m autour des transports en commun : 1 place par logement
- Périmètre >500m autour des transports en commun : application des règles différentes selon les types de zones

Commune	Pavillonnaire	Intermédiaire	Centralités urbaines	Centres anciens	Grands collectifs
Neuilly-Plaisance	1,4	1,2	1,2	X	1,2

A partir de 2 places de logements à réaliser, au moins la moitié doit être réalisé à l'intérieur de la construction.

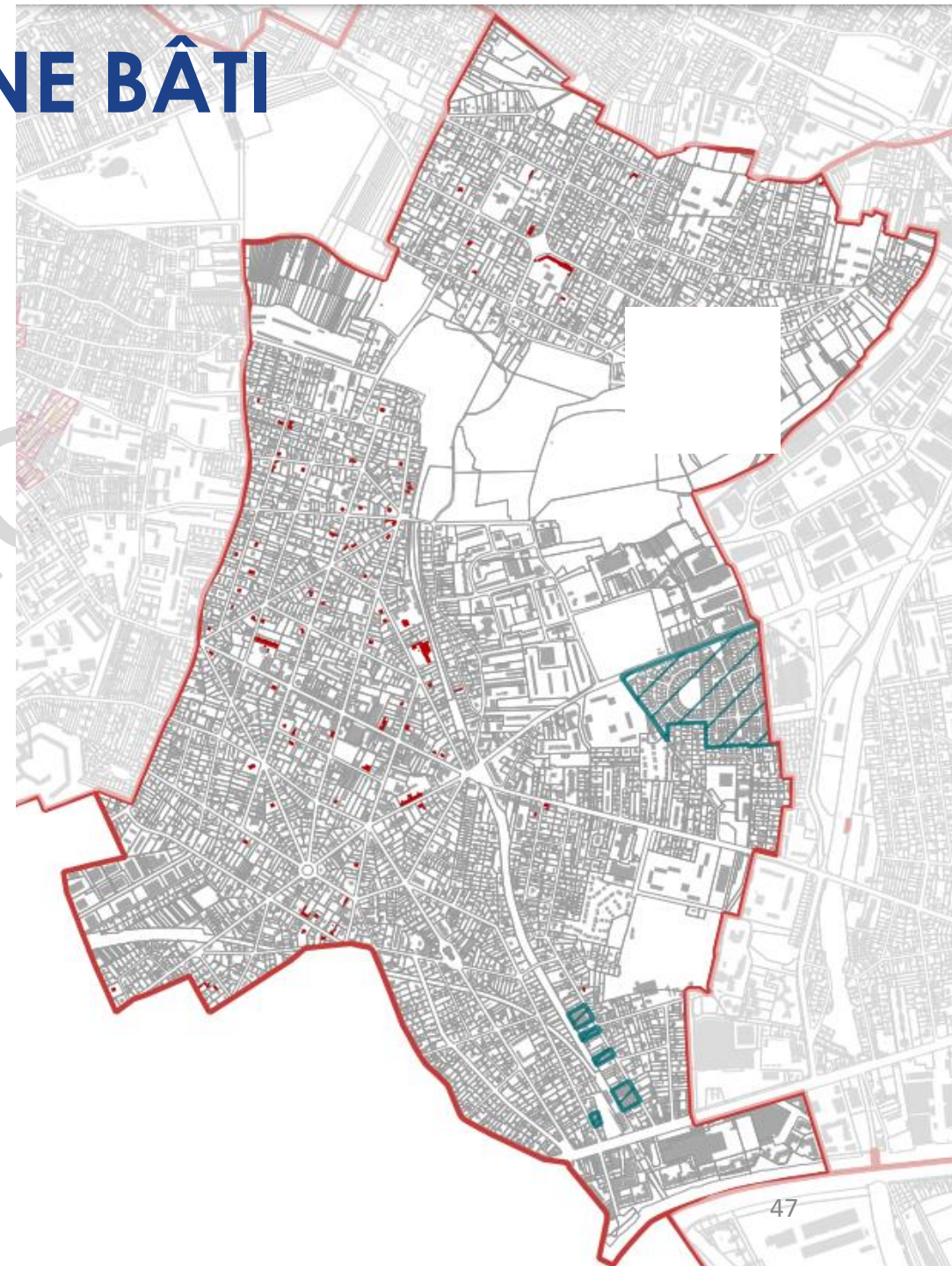
A partir de 4 places de logements à réaliser, 75% doit être intégré à la construction

# PRESERVATION DU PATRIMOINE BÂTI

Des bâtiments sont repérés et protégés :

- Effets : la démolition est interdite et les extensions doivent être réalisées dans le respect du bâti d'origine
  - À l'échelle de la commune, 86 bâtiments sont protégés et des séquences protégées

- Éléments bâtis remarquables (L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- ▣ Quartier à protéger pour des motifs d'ordre architectural (L. 151-19 du Code de l'Urbanisme)



# Échanges et questions

**EPT Grand Paris Grand Est**

11 boulevard du Mont d'Est 93160 Noisy-le-Grand

T. 01 41 70 39 10

[grandparisgrandest.fr](http://grandparisgrandest.fr)