



DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'URBANISME

# Élaboration du PLUi

## Le Raincy Réunion Publique

*Présentation du  
dispositif réglementaire*

15 MAI 2023



**Jean-Michel GENESTIER**

**Maire du Raincy**

**Vice-Président de l'EPT en charge du développement économique**



**Stéphane LE HO**

**Directeur général des services de l'EPT Grand Paris Grand Est**

## 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

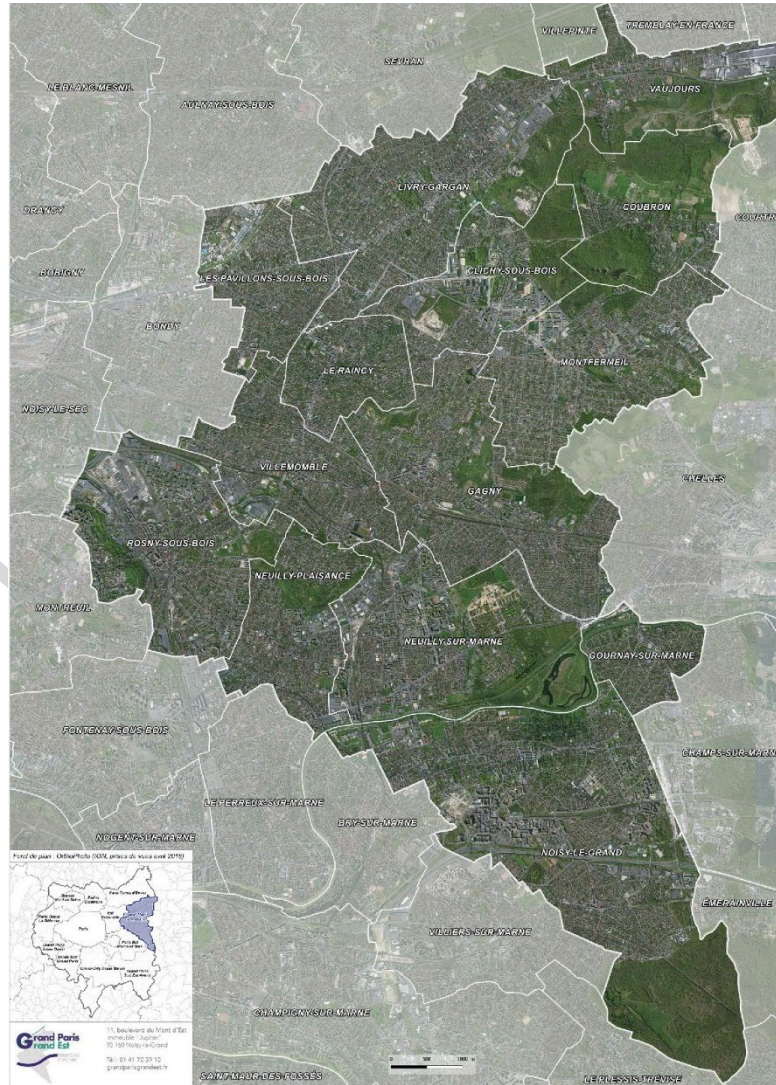
# Le PLUi de Grand Paris Grand Est

# 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

EPT Grand Paris Grand Est

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

T. 01 41 70 39 10

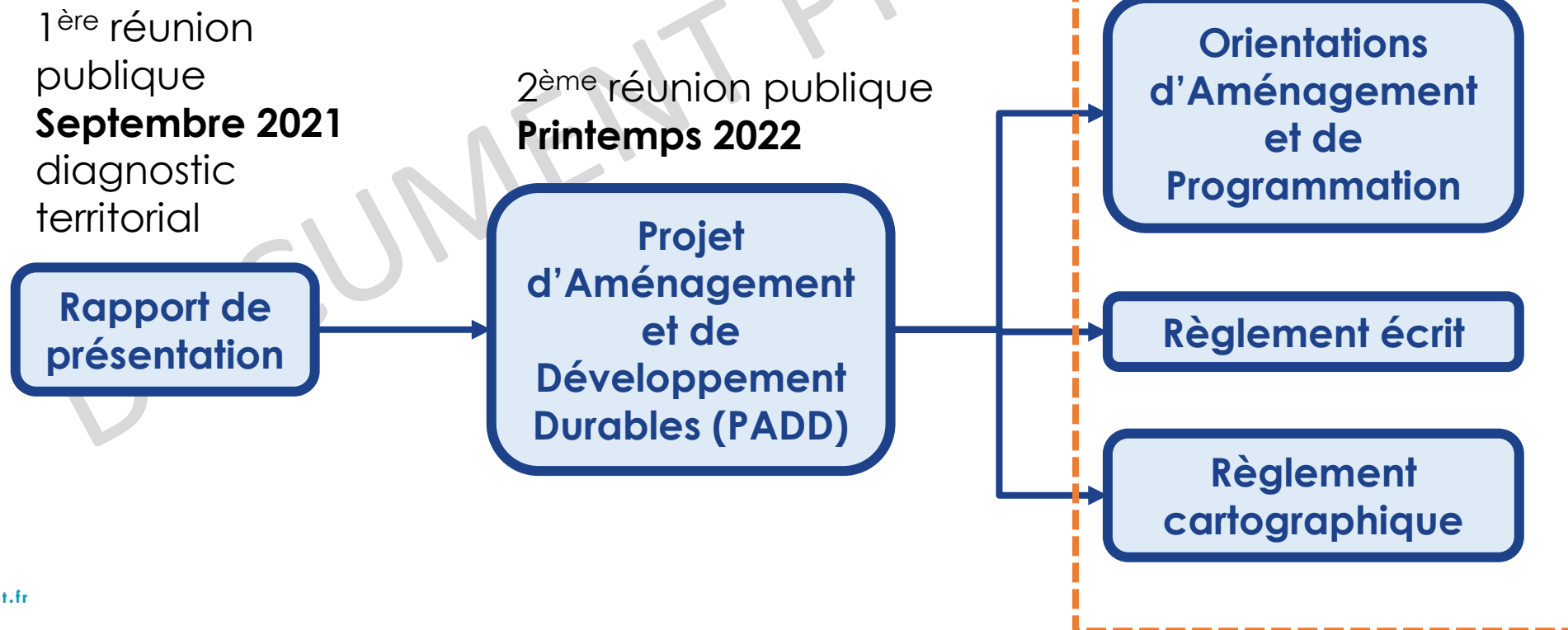
[grandparisgrandest.fr](http://grandparisgrandest.fr)

# → 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 :

3<sup>ème</sup> réunion publique **Mai 2023**





# 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 »

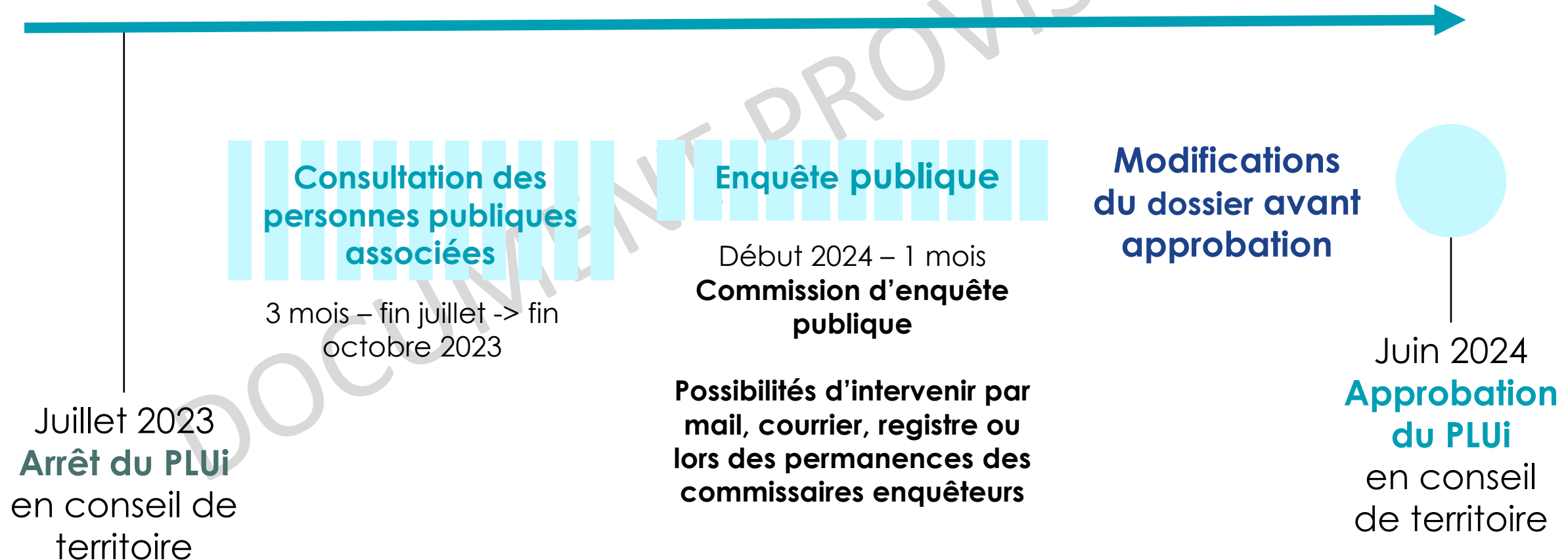
**Les réunions publiques, les contributions des habitants, usagers et associations alimentent l'élaboration du PLUi sur des sujets qui peuvent être généraux et thématiques ou plus sectorisés.**

**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



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

# 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)

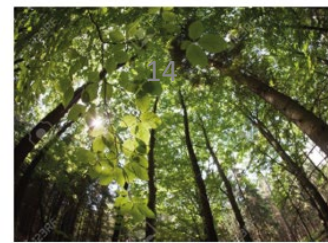
**P39** Intégrer une approche bioclimatique lors de la conception des nouvelles constructions afin d'assurer la cohérence entre les préoccupations énergétiques et celles de confort. La maîtrise des besoins énergétiques doit être prioritairement assurée par l'optimisation des morphologies urbaines (orientations,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

Indice de canopée

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



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

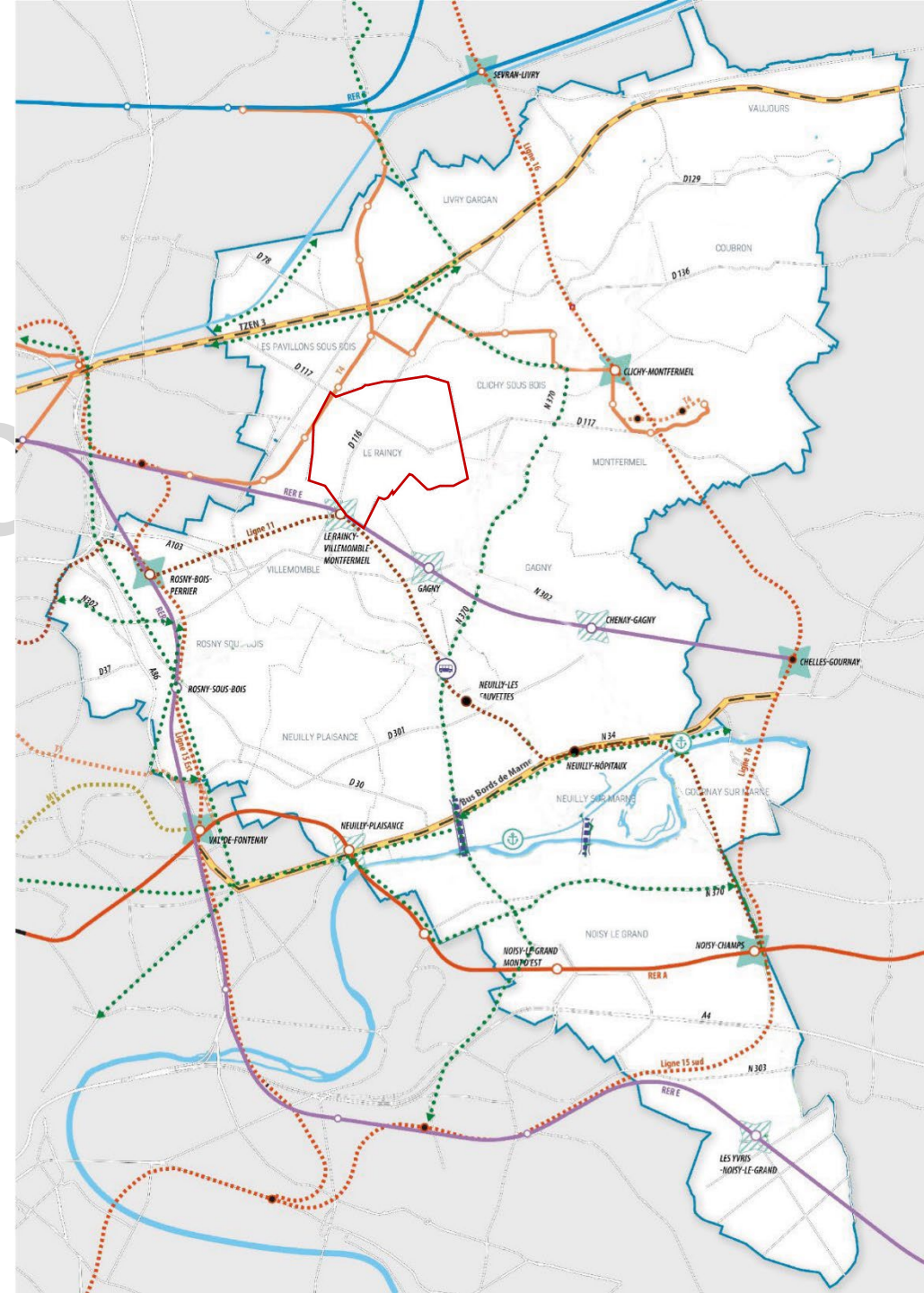
Prévoir les franchissements nécessaires à la continuité des cheminements piétons/vélos

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

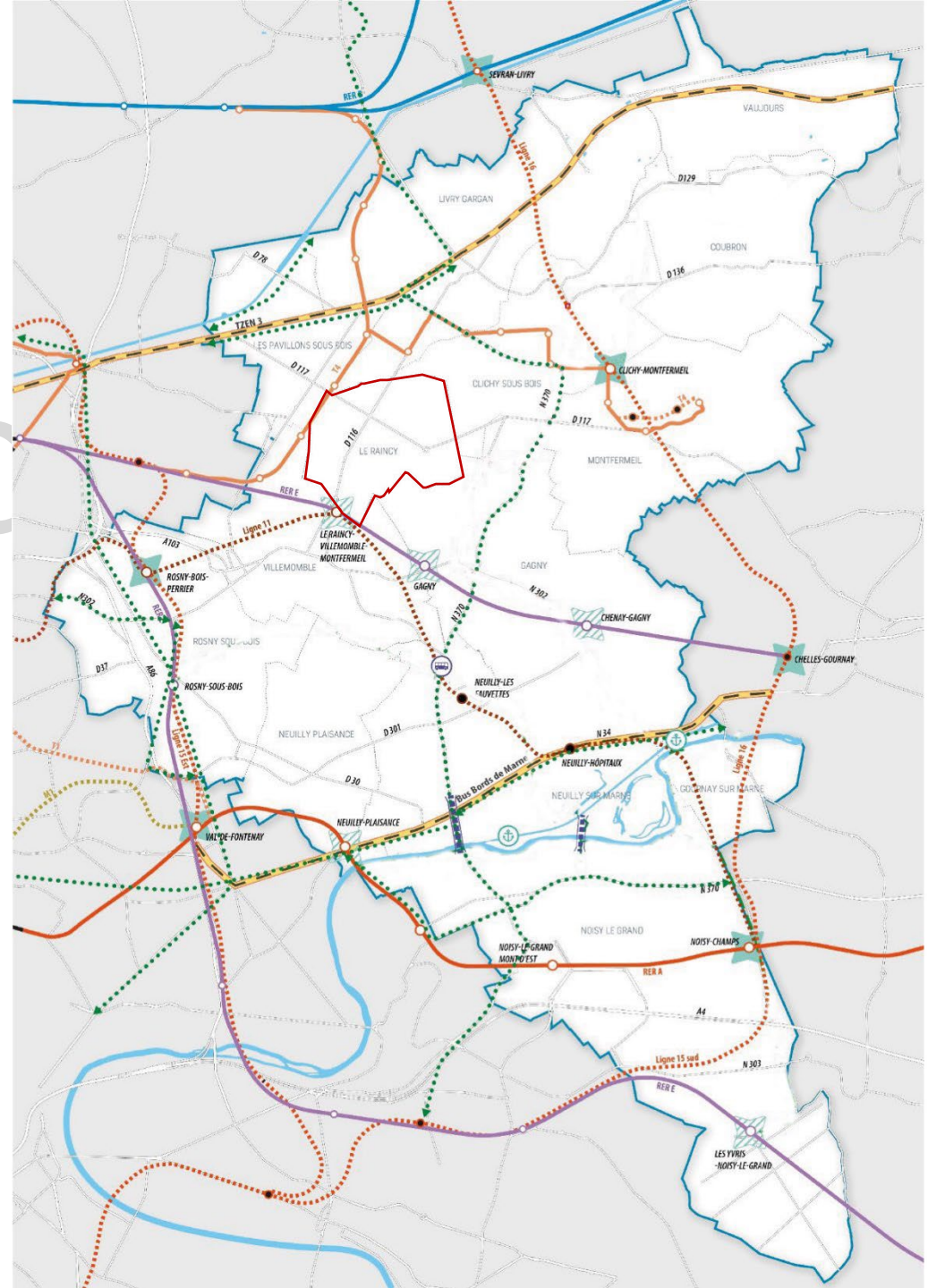
Structurer et compléter les parcours piétons et les parcours vélo du territoire (RER V, plan départemental et métropolitain...)

### 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



DOCUMENT PRO



# 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

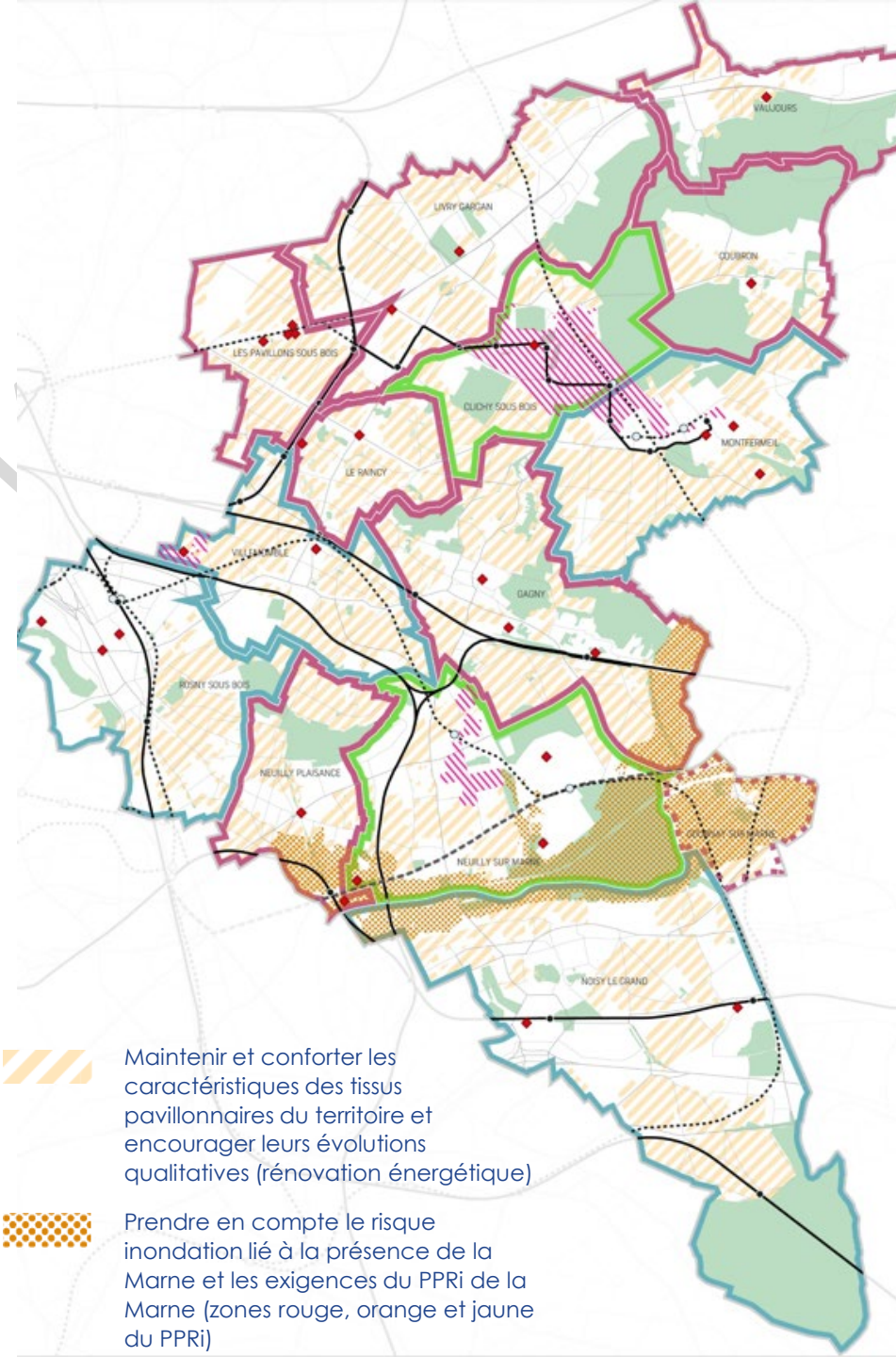
## Sélection de prescriptions

- **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 58 pour la commune du Raincy
  - **Rénovation** d'environ **1 000 logements aidés** 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**
  - **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

# Le Raincy – les OAP sectorielles (1/2)

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.



Au Raincy, 6 OAP sectorielles sont prévues :

## 1. Secteur Valère Lefebvre

Pour répondre aux objectifs de construction de logements de qualité, cette OAP prévoit le **partage du site entre activités médico-sociales, accueil des personnes âgées et création de logements**. En parallèle de la création d'un **EPHAD conventionné** et de structures d'hébergement ou de prise en charge spécialisées, l'OAP prévoit des aménagements assurant une **continuité paysagère** (végétalisation, pleine-terre, etc.).

## 2. Rond-Point Thiers

Il s'agit de **conforter la dynamique commerciale et la diversification des activités** en proposant une nouvelle **offre de logement** en cohérence avec la forme urbaine. L'OAP prévoit la construction de **nouveaux bâtiments** dotés de rez-de-chaussée actifs dans l'**îlot Sud**.

## 3. Secteur Gare

L'OAP prévoit la **poursuite de la redynamisation et de la requalification du Secteur Gare** en s'appuyant sur :

- L'Amélioration de la **gare routière** et du **rond-point Charles de Gaulle**;
- Le renforcement de la **polarité commerciale** de la gare (réaménagement de la cour de la gare et préservation des linéaires commerciaux de l'allée Victor Hugo, etc.);
- L'amélioration du **réseau piéton**.

# Le Raincy – les OAP sectorielles (2/2)

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.



## 4. Allée de Montfermeil (OAP intercommunale)

- Encourager une mutation qualitative des **activités et des commerces**
- Accompagner la **requalification du bâti**
- Requalifier des **espaces publics** en apaisant les **flux de circulations** et en renforçant la présence de la **végétation**

## 5. Boulevard d'Aulnay / Boulevard de l'Ouest

L'OAP prévoit la **requalification** du parcellaire situé à l'intersection de l'avenue Thiers des boulevards d'Aulnay, de l'Ouest et du Nord. Elle prévoit :

- L'accueil de **logements** neufs, à des hauteurs cohérentes avec le bâti existant
- La protection des **linéaires commerciaux**, afin de favoriser les rez-de-chaussée actifs

## 6. Boulevard de l'Est / Allée de l'Église

Le secteur situé à la croisée du boulevard de l'Est et de l'allée de l'église se caractérise par la présence de **commerces peu valorisants** dans un quartier essentiellement pavillonnaire. L'OAP prévoit de :

- **Requalifier** les commerces existant
- Permettre l'implantation de **logements collectifs** dans des volumes cohérents avec le bâti existant.

## PARTIE 2

# Enjeux réglementaires par grande famille de zone

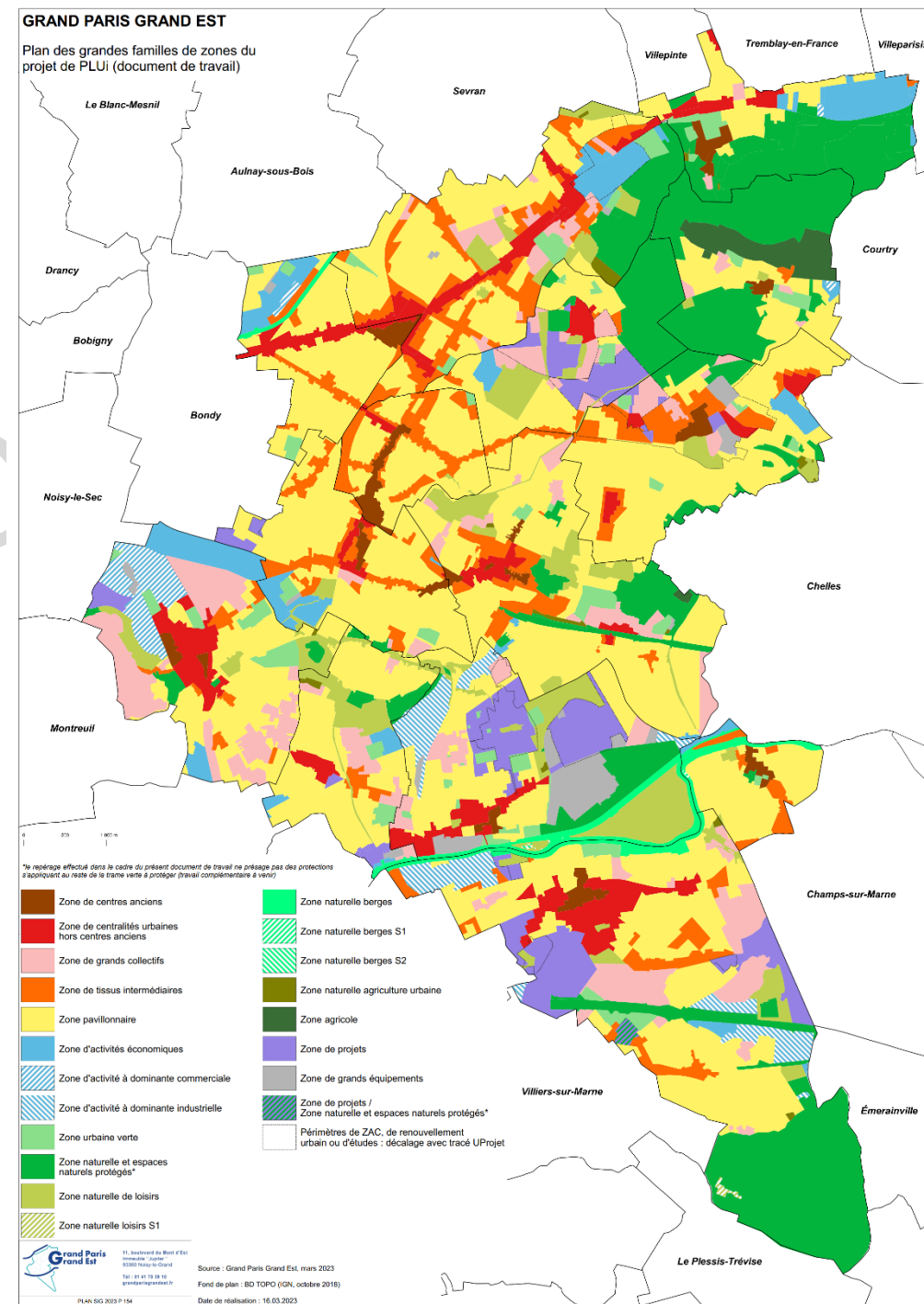
**EPT Grand Paris Grand Est**

11 boulevard du Mont d'Est 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)



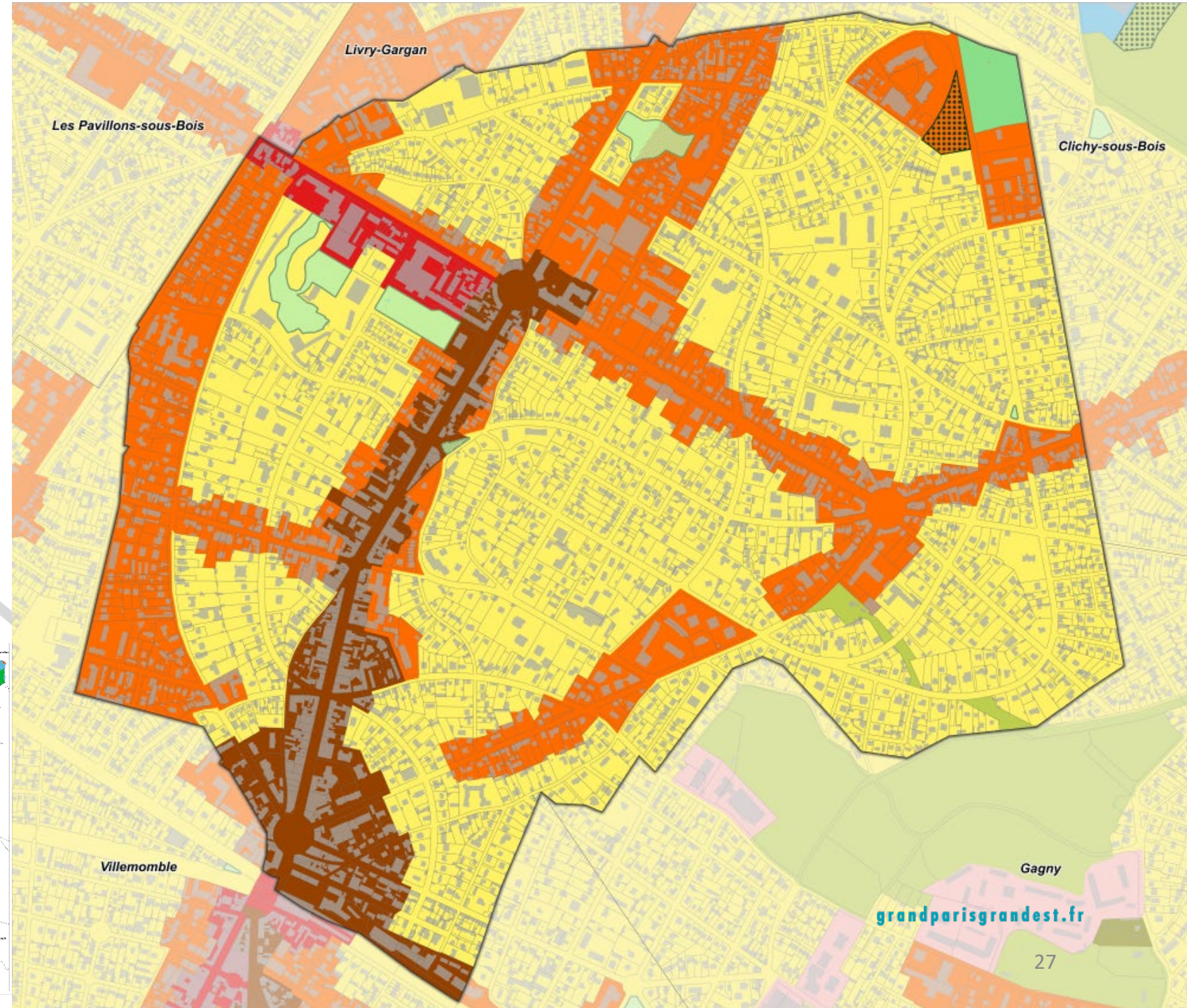
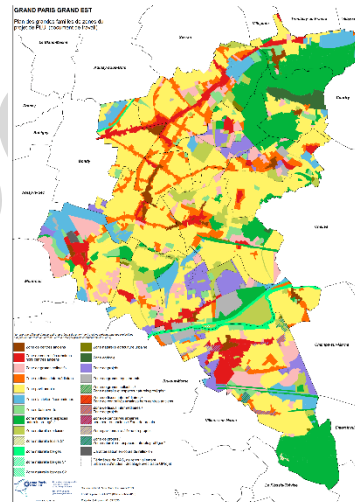


# Les grandes familles de zones composant le territoire

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


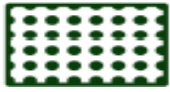


- 2 types d'espaces naturels ou agricoles

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




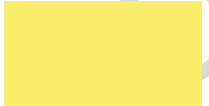




# Objectifs des zones naturelles et agricoles

| Légende                                                                           | Description                            | Objectifs du règlement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Zone naturelle de loisirs (NI)         | <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> |
|  | Espaces boisés classés                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  | Espaces verts paysagers et écologiques |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  | 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

| Légende                                                                             | Description                  | Objectifs du règlement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Zones de centres anciens     | <ul style="list-style-type: none"><li>Préserver la valeur patrimoniale des centres anciens présents sur le territoire</li><li>Conforter leurs fonctions de centralité et la mixité des usages : habitats, bureaux, commerces....</li><li>Accueillir de nouveaux programmes de logements en intégrant le contexte patrimonial</li></ul>              |
|    | 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 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>                                                                                                                                                           |

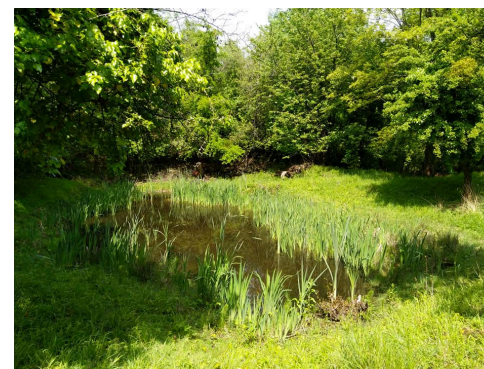
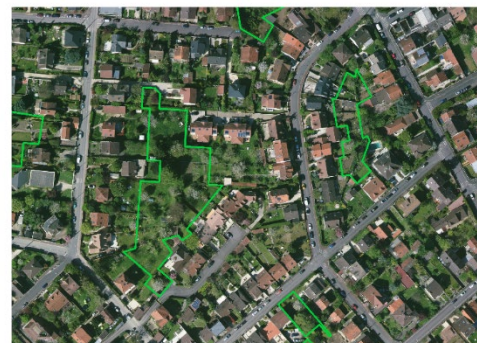
👉 Ce sont les zones denses et semi-denses qui porteront l'essentiel des créations de logements sur le territoire de la commune.



# 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'îlots** (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**

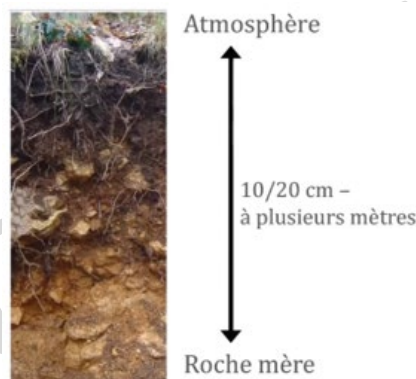
# Les dispositions visant à mettre en œuvre le principe d'anticipation environnementale

## 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 / APRÈS PLUi

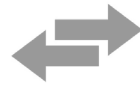
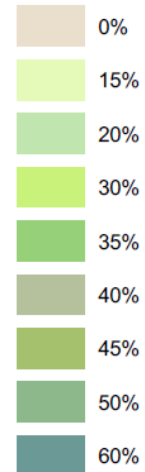
**La définition a été renforcée (suppression des épaisseurs minimales) et son application systématisée (il est obligatoire de prévoir, à l'échelle de la parcelle, un minimum de pleine terre)**

**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

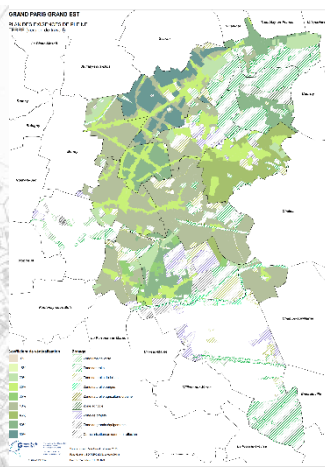
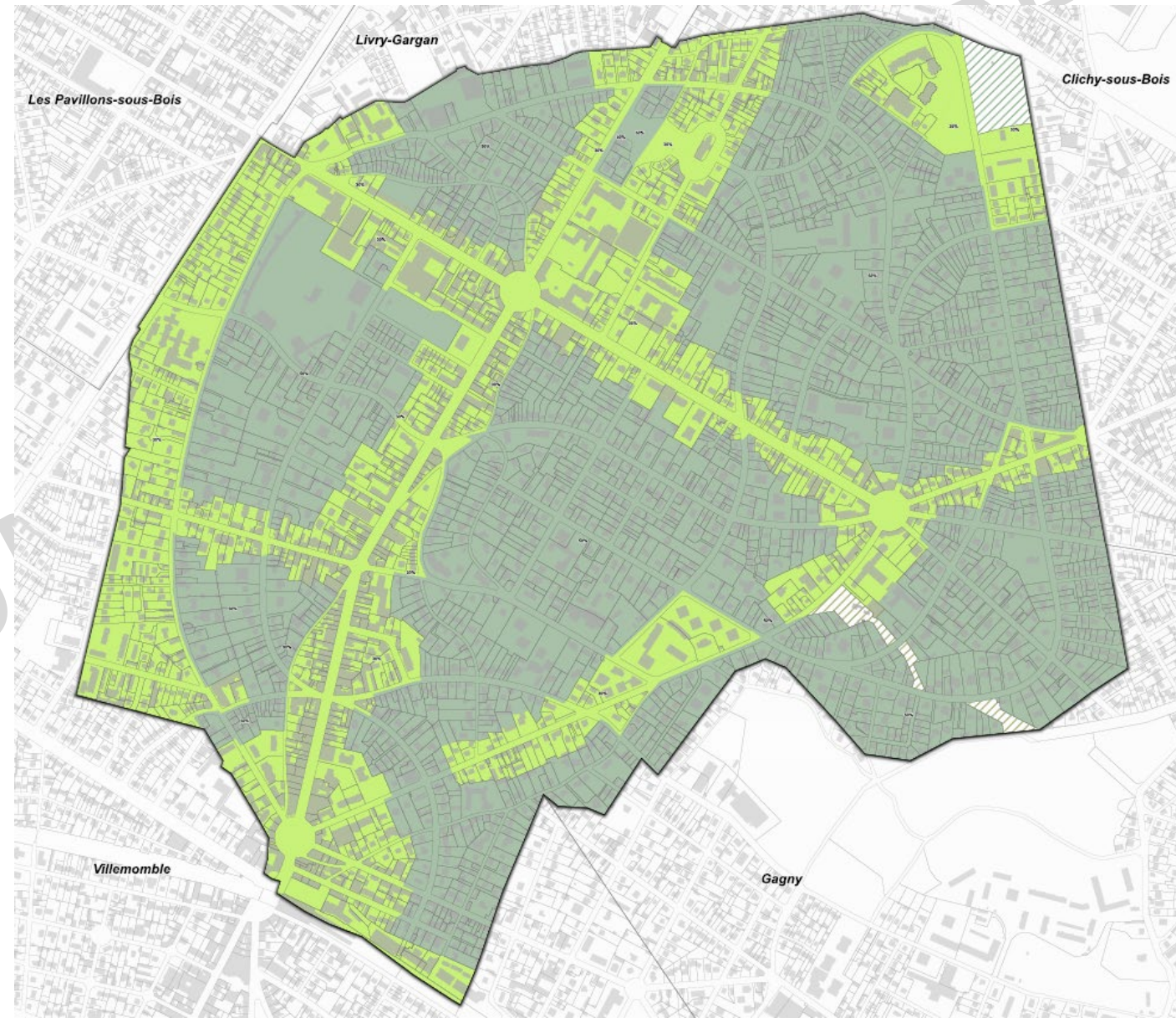
### Coefficient de végétalisation



AVANT / APRÈS PLUi

**Au Raincy, le taux de pleine terre en zone passe de 5-10% à 30% en zone dense et de 40% à 50% en zone pavillonnaire.**

### Zonage



## 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 / APRÈS 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



= 5%

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



= 2%

Dans toutes les **autres zones urbaines**, il représente 2% des obligations

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

➤ **Exemple 1 :** sur une parcelle en zone pavillonnaire de 450 m², si deux arbres sont protégés, alors les obligations du Coefficient d'Anticipation Environnementale sont remplies car  $2 \times 5\% = 10\%$

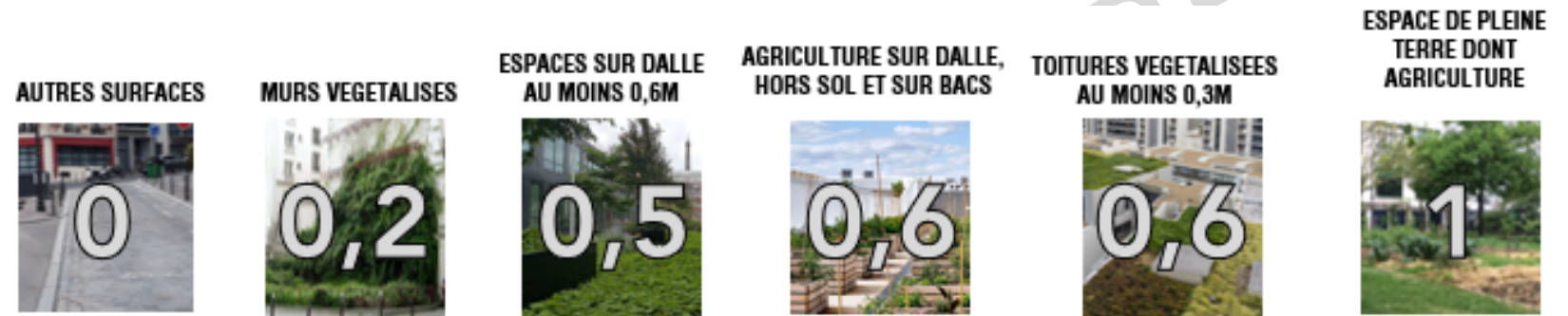


➤ **Exemple 2 :** Si un seul arbre est maintenu, alors il reste 5% des obligations du CAE à produire car 1 arbre = 5%. Dans ce cas, les surfaces végétalisées à l'étape 2 doivent être mobilisées



## 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

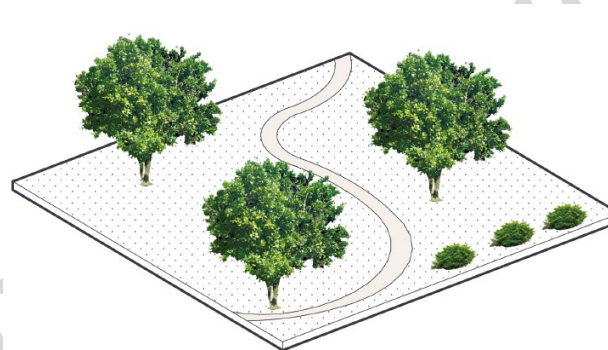
Pour chaque surface de pleine-terre, le règlement fixe:

- 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

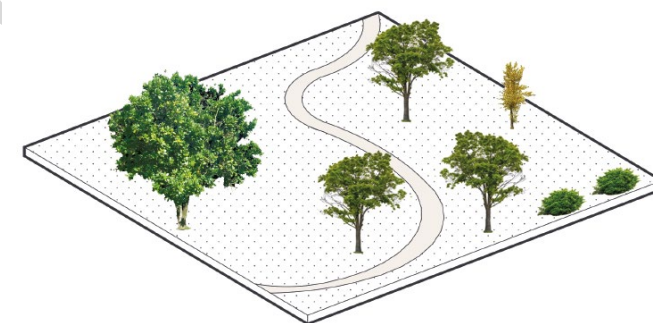


👉 On remplit l'objectif de plantation en combinant comme on le souhaite les différents types de plantation.

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 / APRÈS PLUI

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

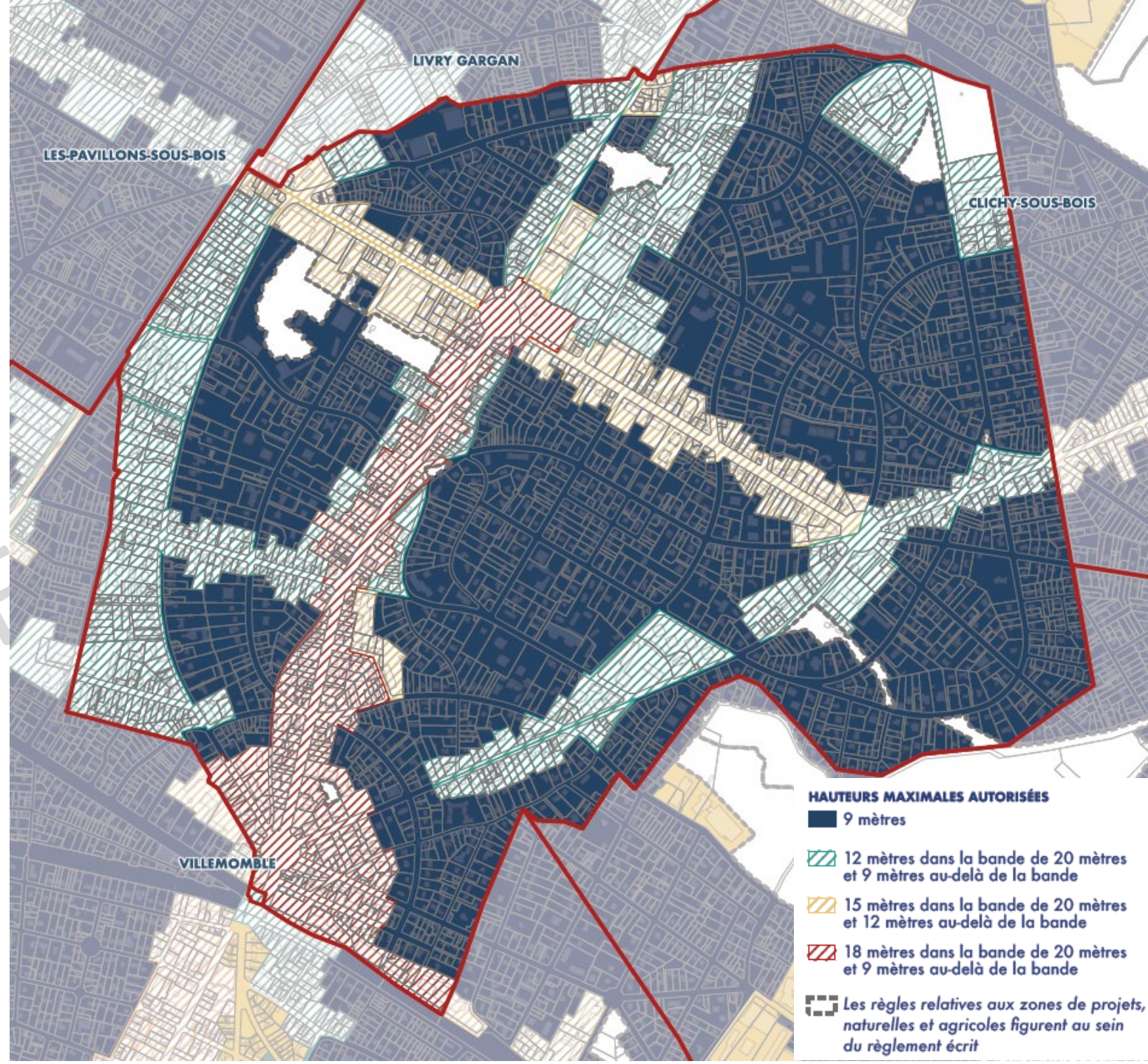
# VOLET URBAIN - Les règles principales



# 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.
  - Principe : 1 niveau de bâtiment = 3 mètres
- 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)

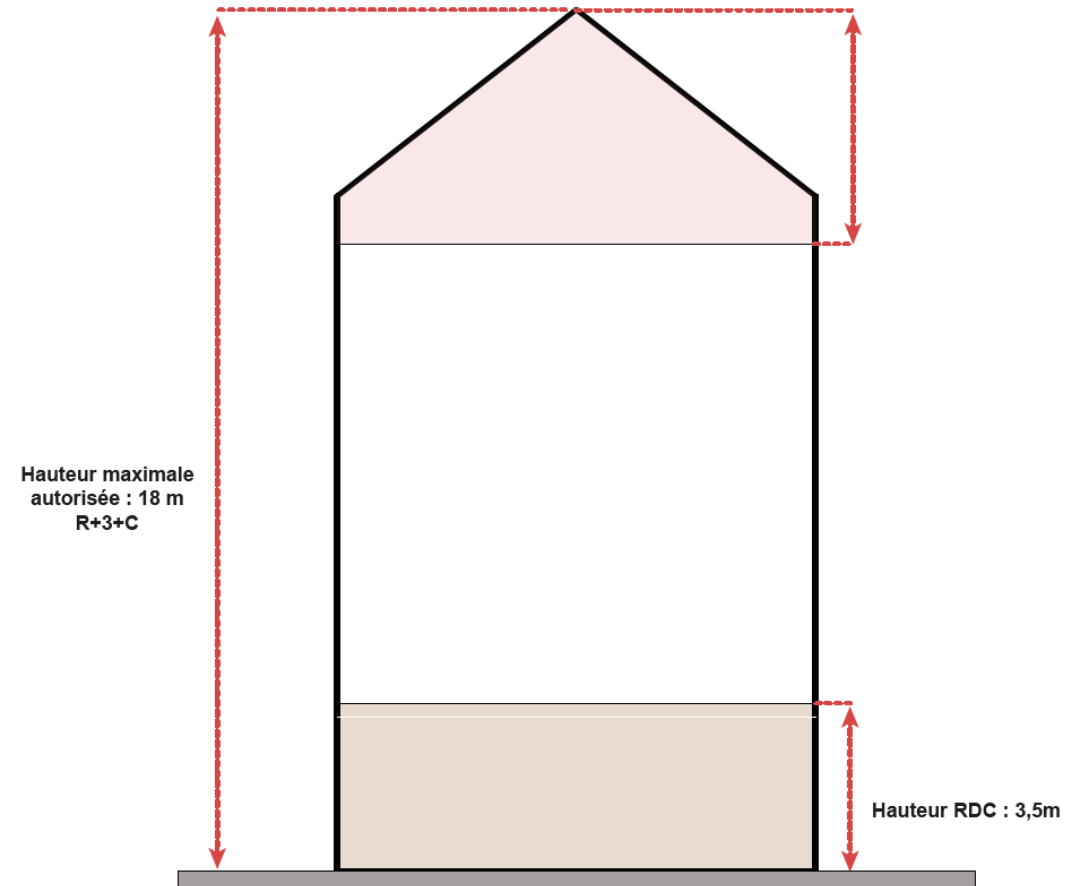




# La forme bâtie – règles principales

## Hauteur du rez-de-chaussée

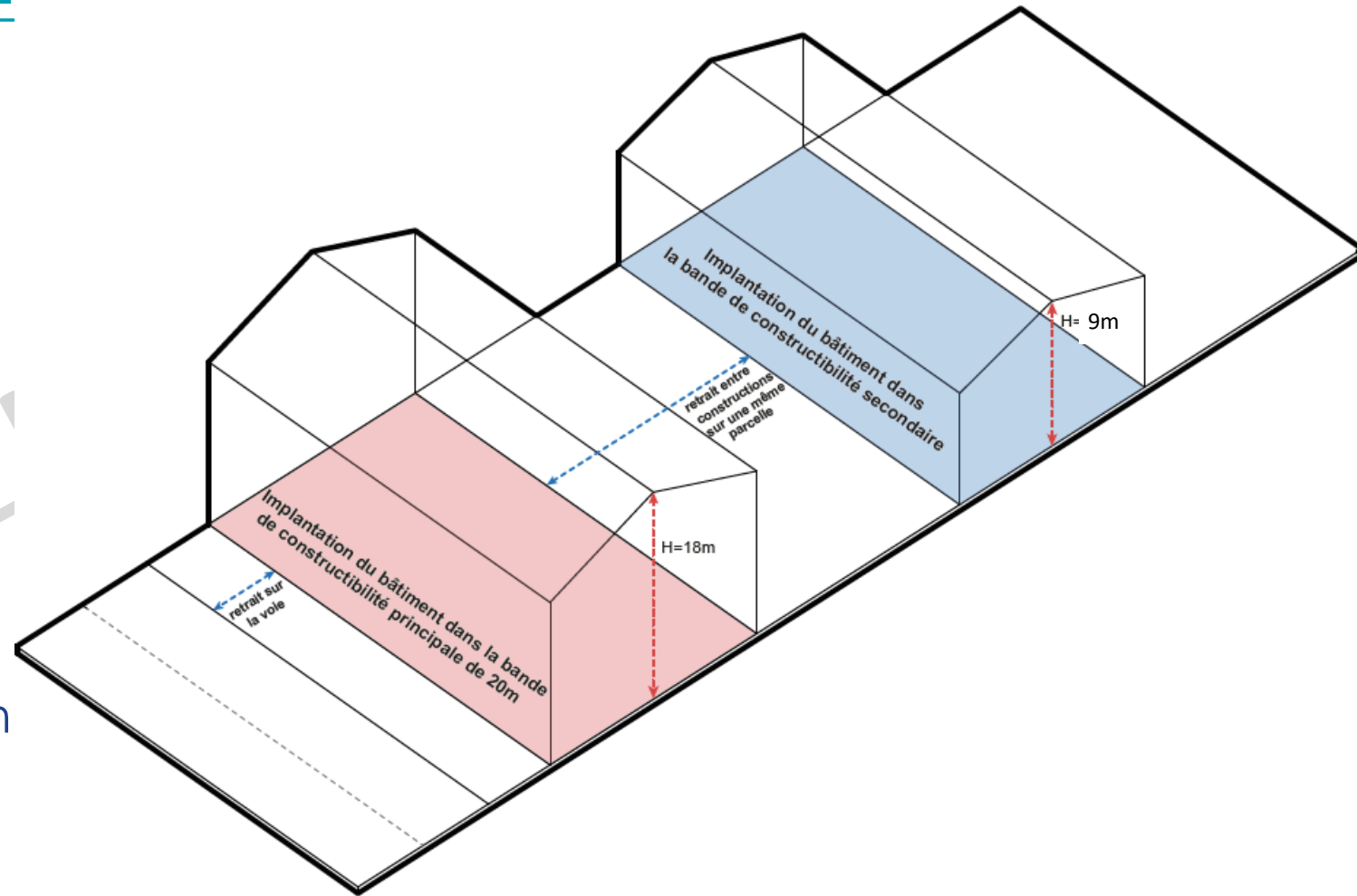
- Dans les zones de centre ancien, de centralités urbaines et intermédiaires, la hauteur de rez-de-chaussée est obligatoirement de 3,50 mètres. Dans les secteurs de grands collectifs, cette hauteur est portée à 4 mètres.
- Cette disposition vise à l'accueil des commerces, équipements et activités, à 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 et semi-denses– principe de dégressivité et transition avec les quartiers pavillonnaires

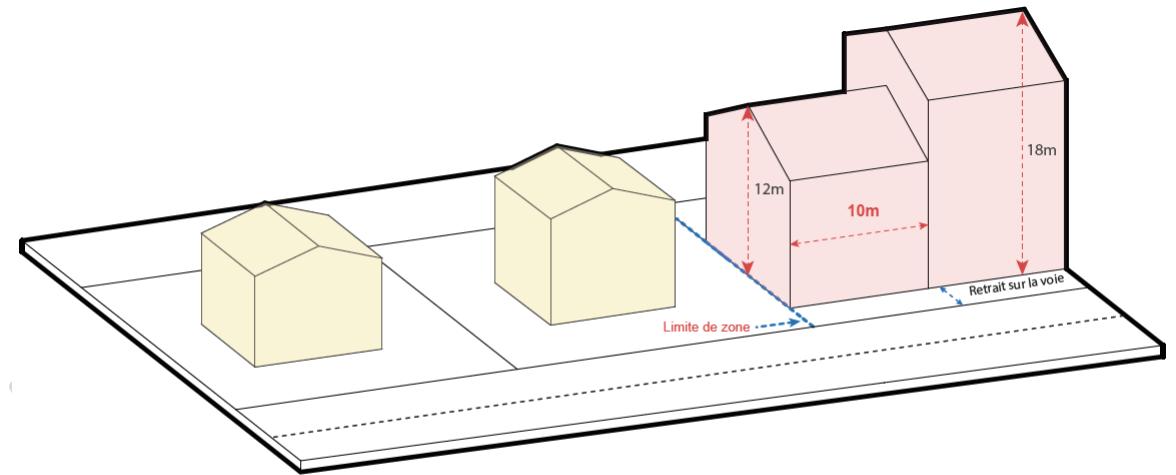
- Dans certains secteurs de centralité, de tissu intermédiaire et de grands collectifs, les hauteurs autorisées diminuent entre la construction sur rue et la construction en retrait afin de ménager les cœurs d'îlots et d'offrir une qualité d'habitat en lien avec le caractère paysager des lieux



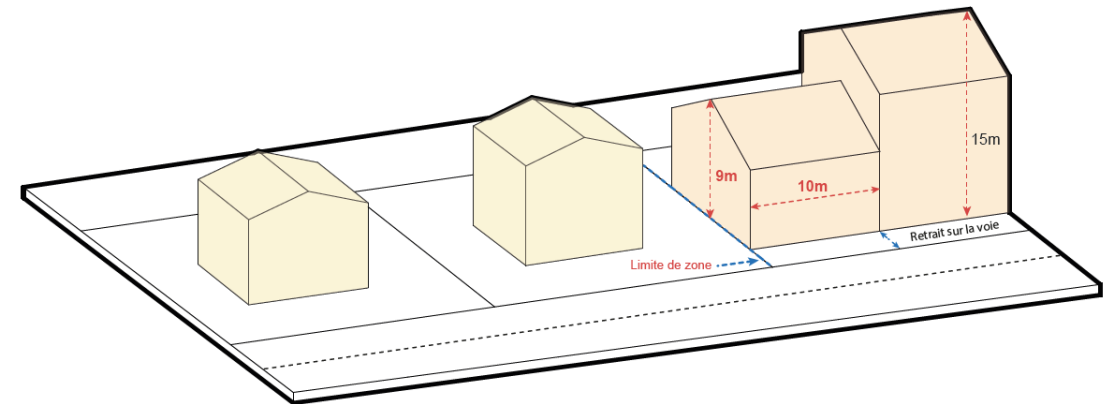
# La forme bâtie – règles principales

## 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



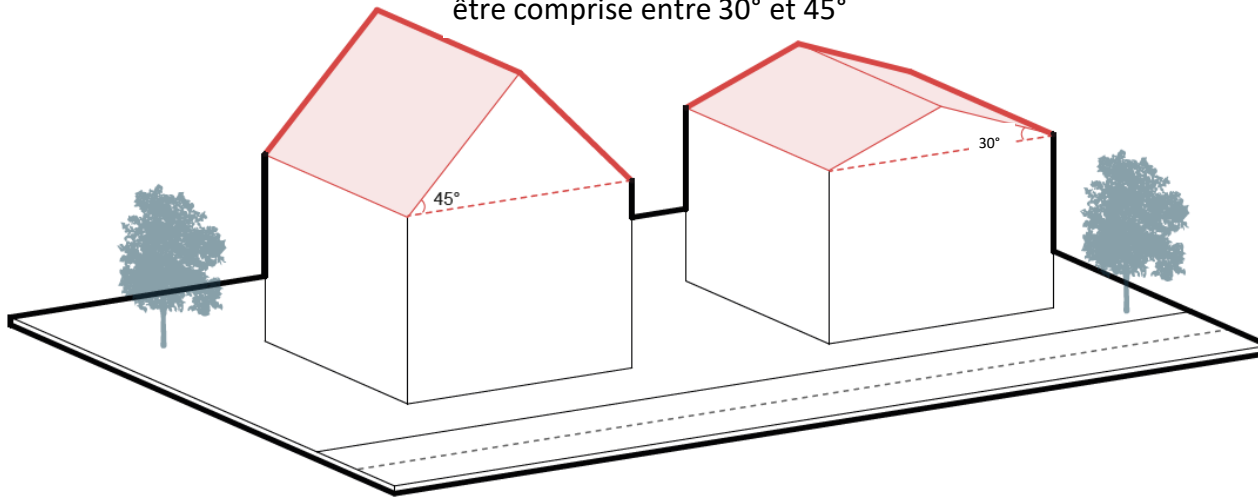
Zone intermédiaire  
Zone pavillonnaire

# La forme bâtie – règles principales

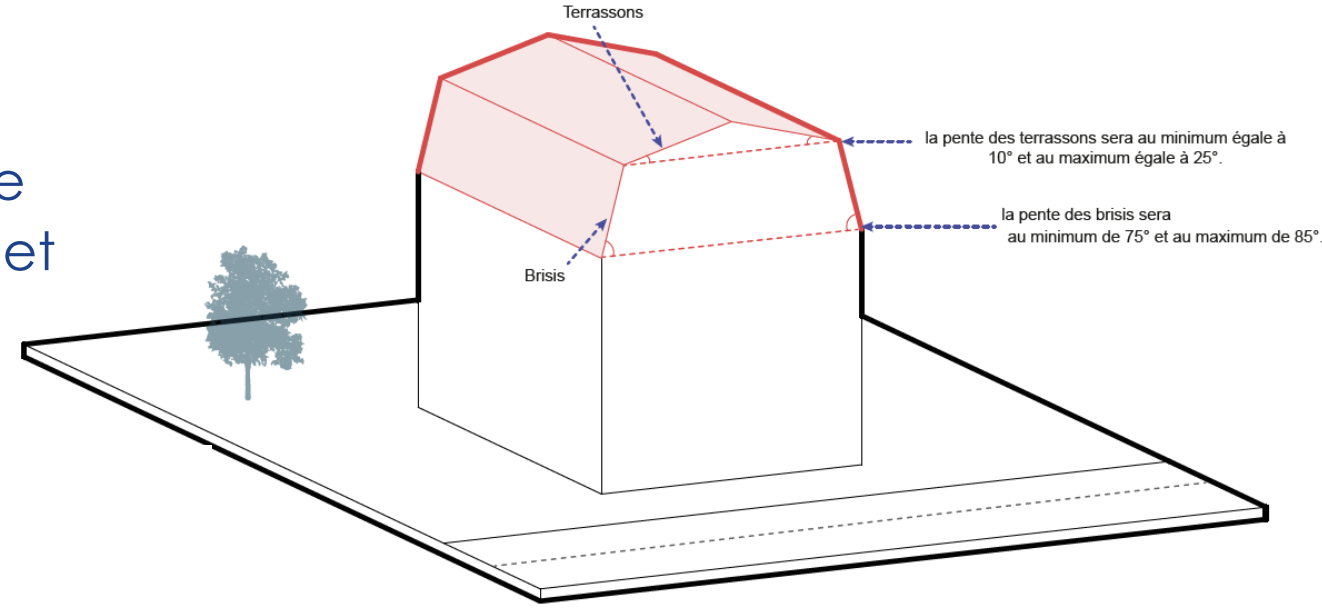
## Traitement des toitures

- Un encadrement du traitement des toitures : sont autorisés pour l'ensemble des constructions les toitures à pentes et les toitures mansardées

Pour les toitures à pente, la pente doit être comprise entre 30° et 45°



Toiture à pente

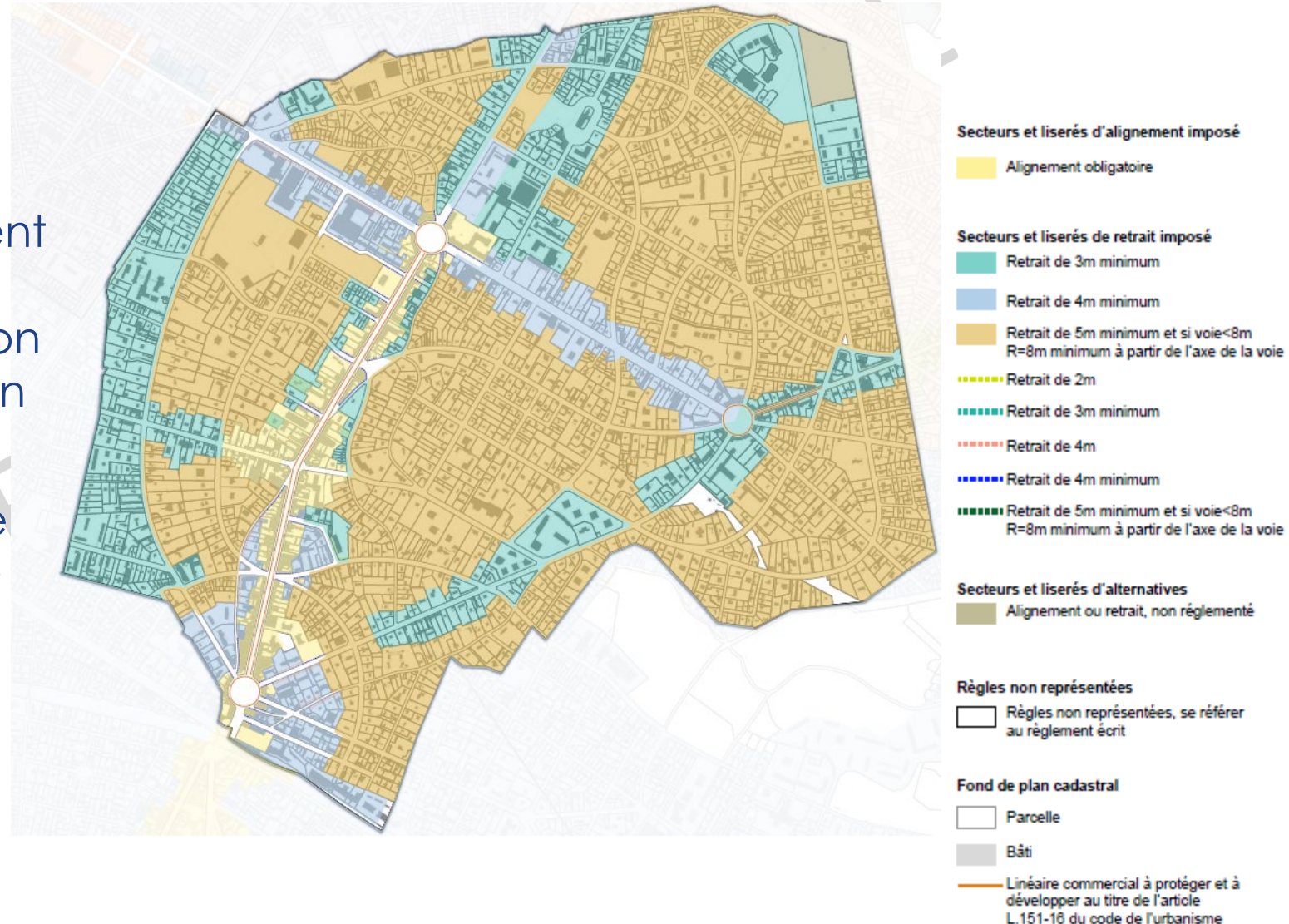


Toiture Mansart

# La forme bâtie – règles principales

## Alignement sur la voie et les emprises publique

- Une implantation à l'alignement le long de l'avenue de la Résistance respectueuse de son caractère de grand axe urbain
- Des retraits généreux dans les autres quartiers permettant de préserver la cadre de la ville-parc (5 m minimum dans le pavillonnaire)





# 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.**



Allée de l'ermitage



Allée des sapins



Allée de Bellevue

## 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 :
  - Conserver le principe de front bâti continu dans les tissus anciens
  - Préserver les fonds de parcelle en interdisant l'implantation en limite
  - 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

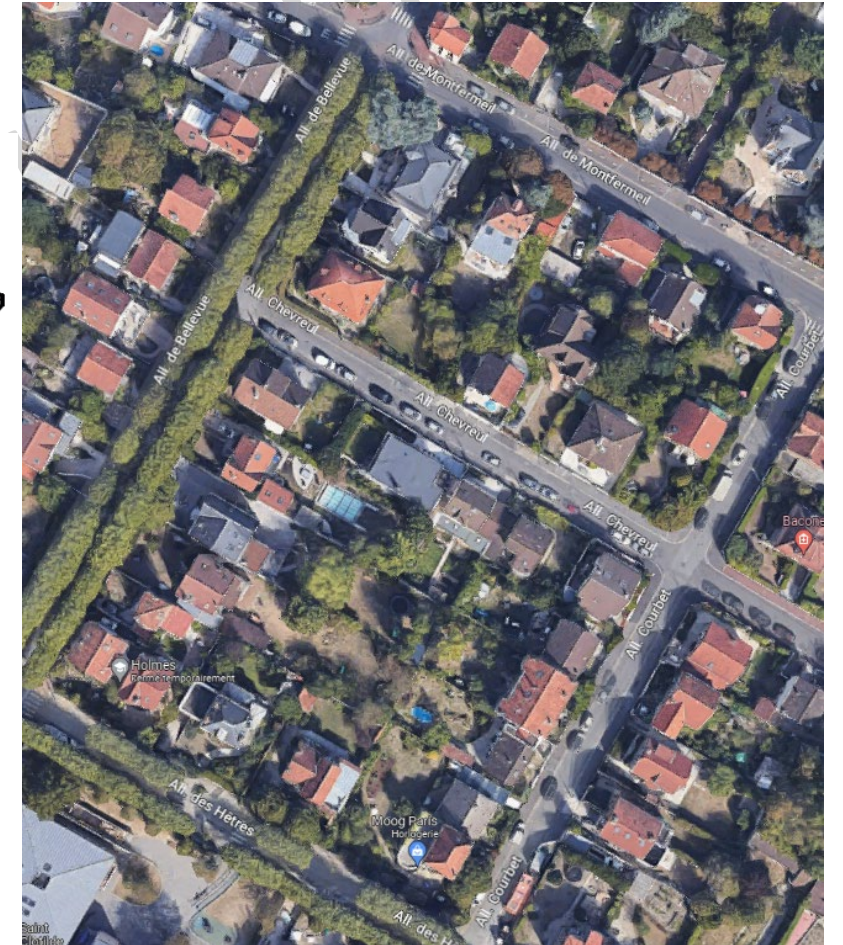
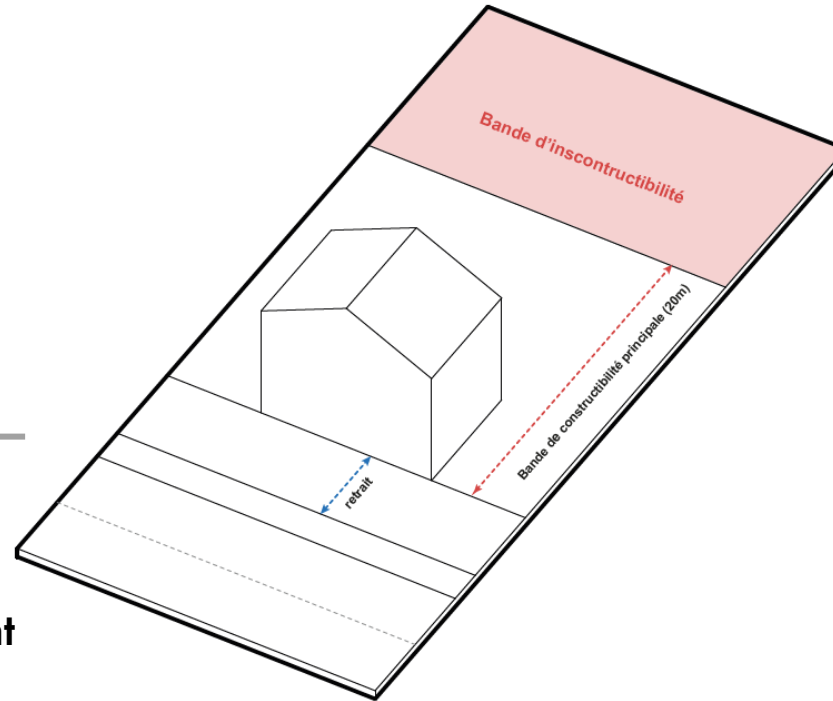
## Des cœurs d'îlots préservés

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

☞ **Interdiction des constructions en deuxième rideau**

AVANT / APRÈS 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 |
|-----------|---------------|---------------|----------------------|-----------------|
| Le Raincy | 1             | 1,4           | 1,4                  | 1,4             |

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

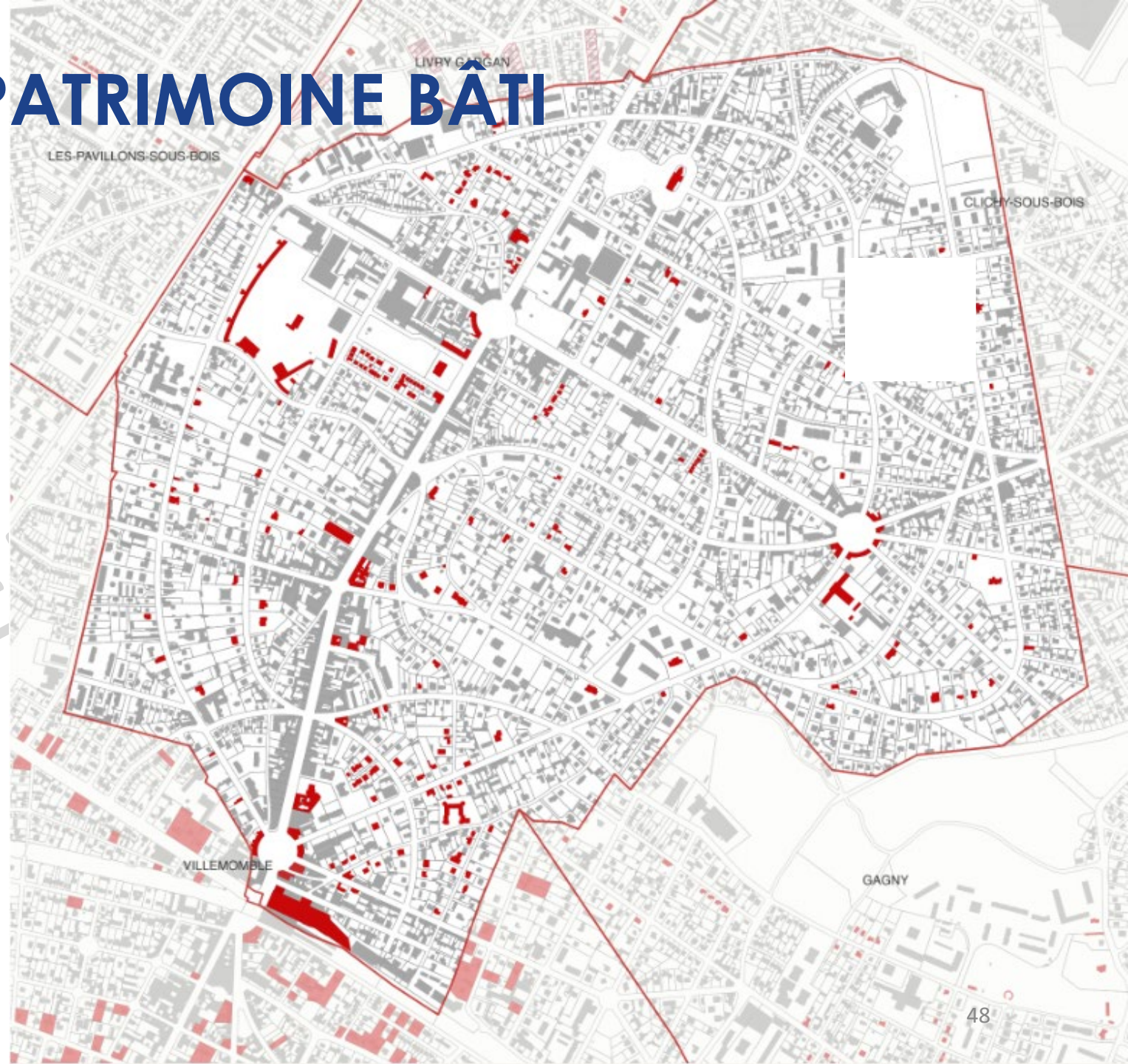
À partir de 4 places de logements à réaliser, 75% doit être intégré à la construction



# PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BÂTI

Des bâtiments et séquences architecturales et urbaines sont repérées 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, 205 bâtiments sont protégés (dont 3 rajoutés à l'occasion de l'élaboration du PLUi)



# Échanges et questions