



DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'URBANISME

Élaboration du PLUi

VILLEMOMBLE 3^{ème} réunion Publique

*Présentation du
dispositif réglementaire*

12 AVRIL 2023



Jean-Michel BLUTEAU

Maire de Villemomble

Vice-Président de l'EPT en charge de l'assainissement et du plan baignade



Brigitte MARSIGNY

**Première Vice-Présidente de l'EPT Grand Paris Grand Est
En charge de l'urbanisme et du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
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

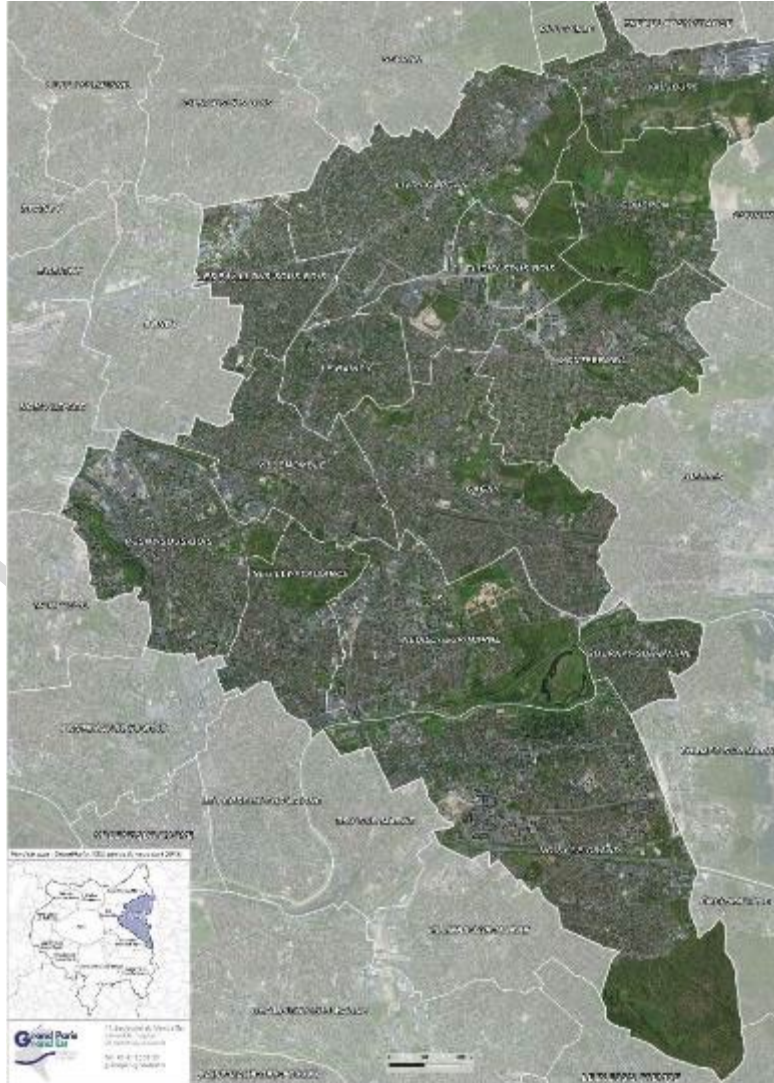
Le PLUi de Grand Paris Grand Est

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^{ère} Vice-présidente déléguée au PLUi : Brigitte Marsigny**, Maire de Noisy-le-Grand
- **Vice-Président en charge de l'assainissement et du plan baignade : Jean-Michel Bluteau**, maire de Villemomble

EPT Grand Paris Grand Est

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

T. 01 41 70 39 10

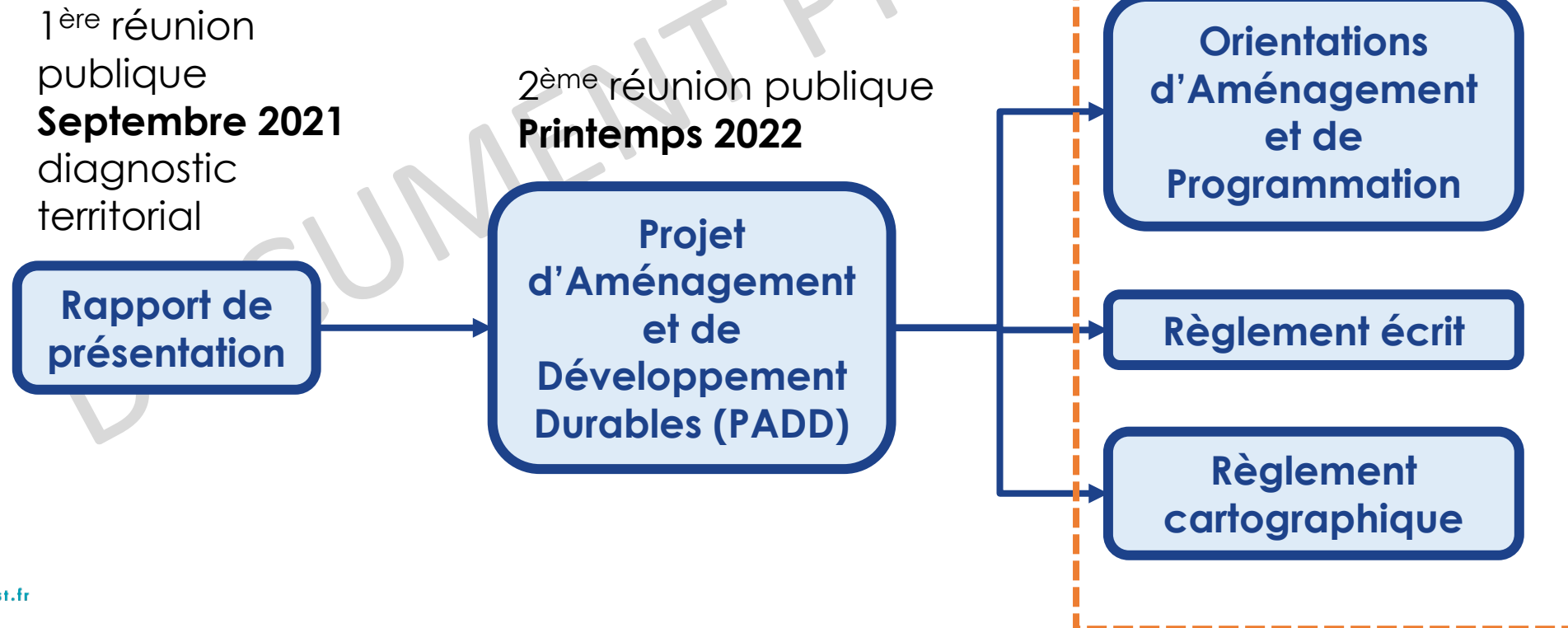
grandparisgrandest.fr

→ 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^{ème} réunion publique **Avril 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

14 registres de concertation dans les mairies

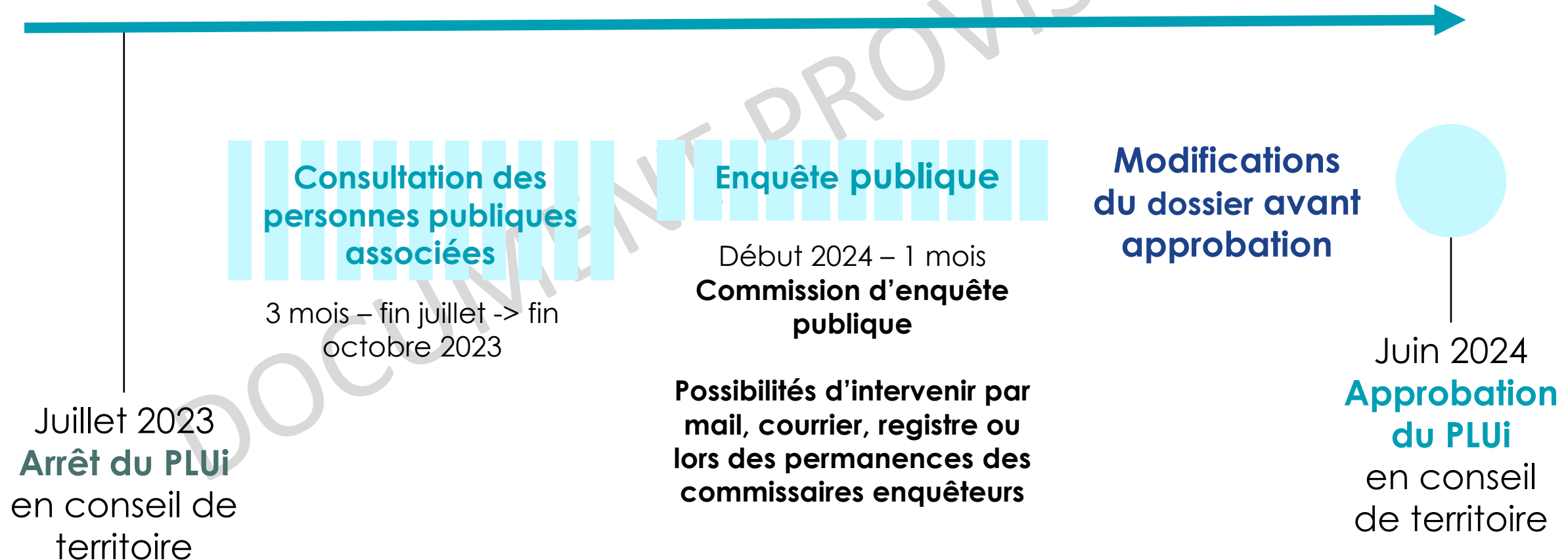
Consulter les documents disponibles en ligne :
www.grandparisgrandest.fr / Rubrique « PLUi »

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)

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.



→ 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

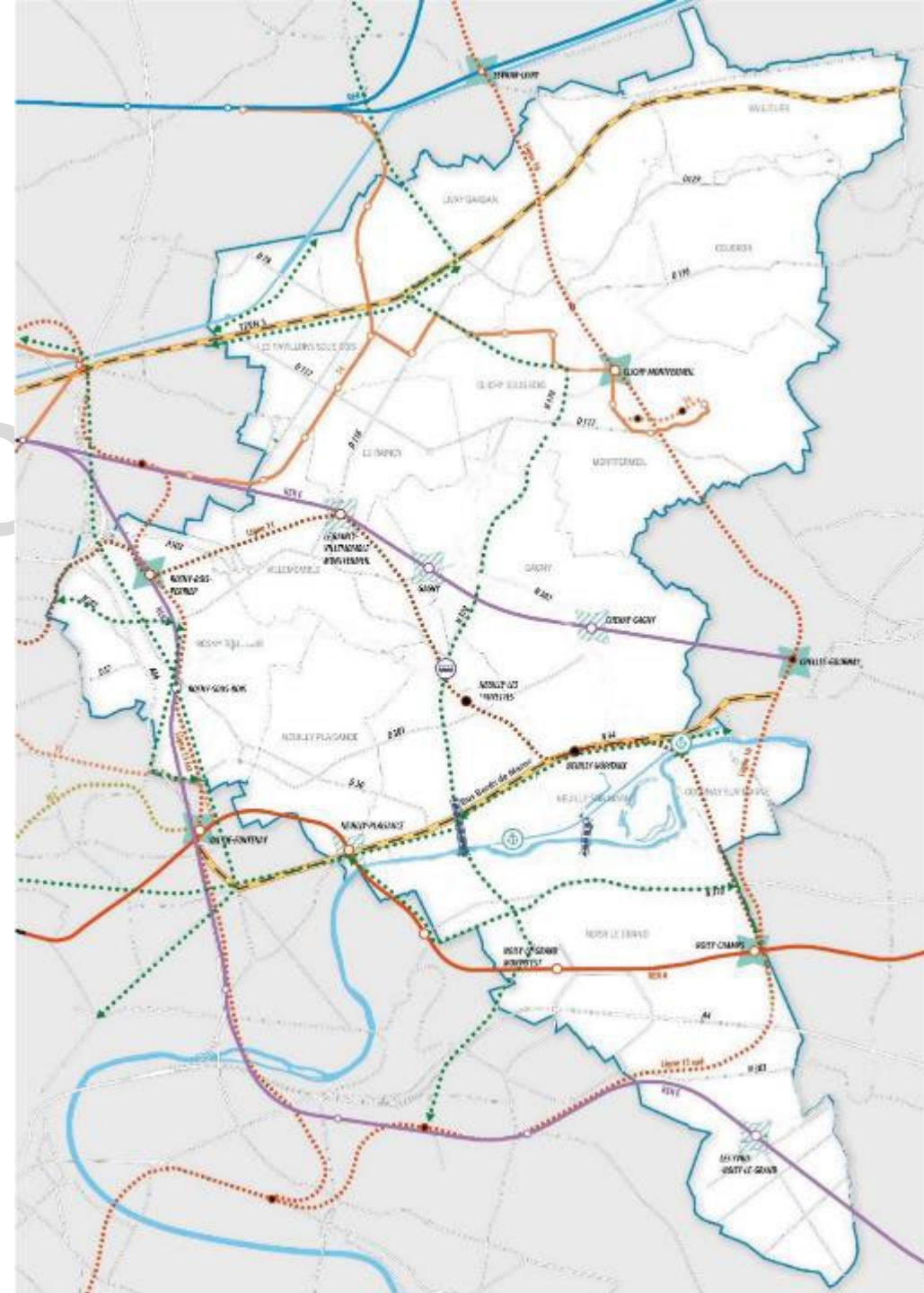
■ ■ ■ ■ Prévoir les franchissements nécessaires à la continuité des cheminements piétons/vélos

■ ■ ■ 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

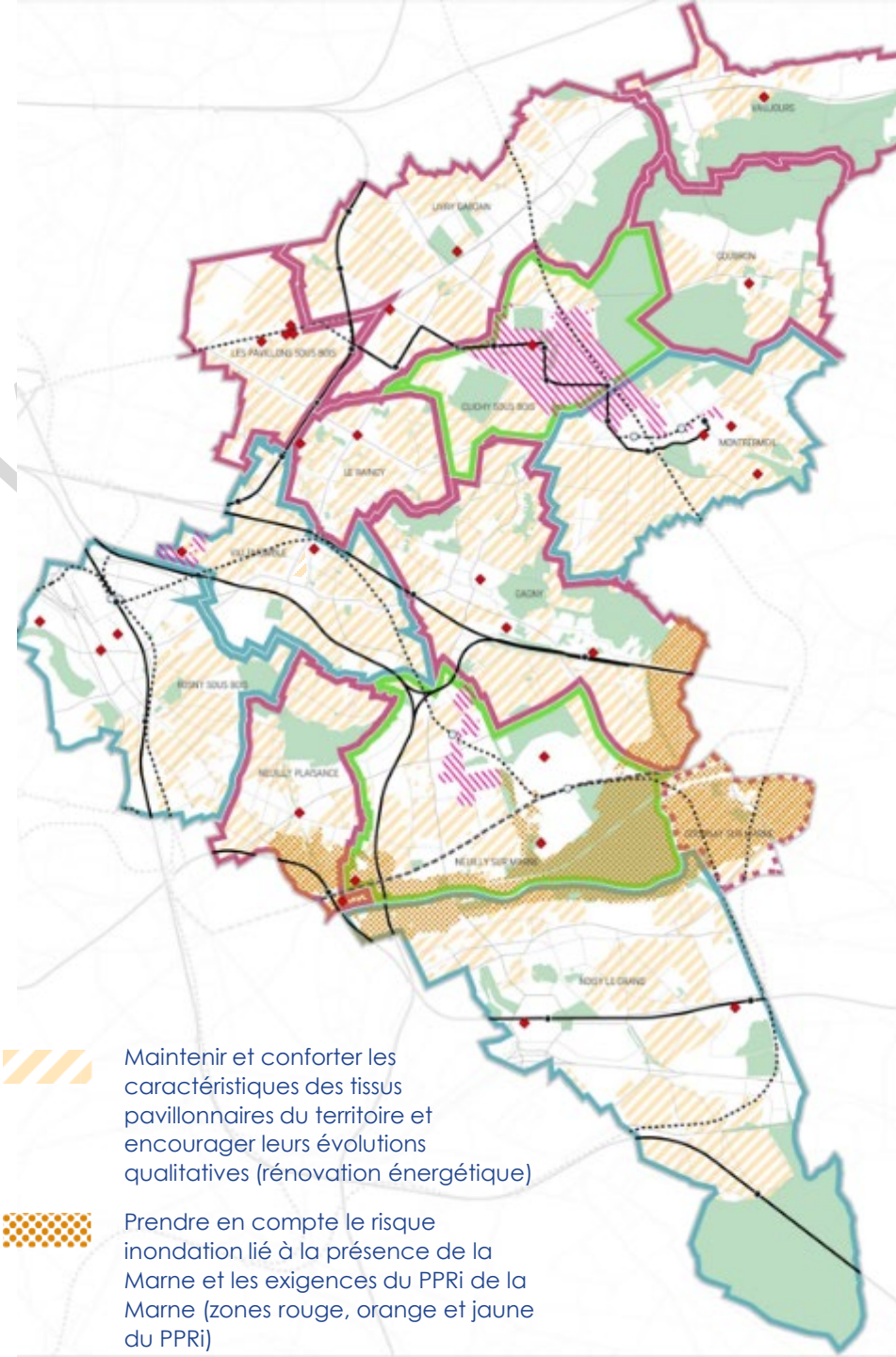
Sélection de prescriptions

- **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 **133 pour la commune de Villemomble**
 - **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)
 - La commune de Villemomble répond à cet objectif et prévoit de maintenir son **taux SRU d'ici 2025 et au-delà**
 - 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 m².
- 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

Villemomble – 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 Villemomble, 5 OAP sectorielles sont prévues :

1. Secteur Villemomble Outrebon / Château / Gare du Raincy (OAP intercommunale)

Afin de conforter l'accès à la centralité depuis le secteur, de redonner une **lisibilité au centre-ville** et de renforcer la **mixité fonctionnelle**, l'OAP prévoit notamment :

- **Le développement de l'intermodalité de la gare** (aménagement de voies piétonnes, stationnement vélos et voitures, desserte bus, etc.);
- **La reconstitution d'une façade urbaine animée** (commerce en pieds d'immeubles, élargissement des trottoirs pour les usagers de commerces, aménagements et végétalisation des espaces publics, apaisement des circulations et parcs de stationnement, etc.).

2. Secteur Villemomble Époque / Gare de Gagny (OAP intercommunale)

Afin d'affirmer la **polarité du secteur**, l'OAP prévoit de :

- **Renforcer l'intermodalité de la gare** (meilleure accessibilité, stationnement, piétonnisation sécurisée, etc.);
- **Développer la densification et la mixité sociale** (logements avec commerces en pied d'immeuble);
- **Réhabiliter la halle couverte du marché**

3. NPNRU Marnaudes / Fosse aux bergers

Sur l'ensemble des secteurs, l'OAP prévoit d'assurer la **mixité fonctionnelle**, de favoriser la **bonne insertion du projet à l'urbanisation existante**, de développer les **espaces verts**, et d'améliorer le **maillage de circulation**.

Aux **Marnaudes Ouest**, il convient également de **conforter la mixité sociale** par le logement, ou encore de **valoriser les boisements** par la création d'un jardin collectif.

Aux **Marnaudes Est**, l'enjeu est avant tout d'insister sur la **qualité des espaces résidentiels**.

Enfin, les aménagements de la **Fosse aux Bergers** passent notamment par la **valorisation et le renforcement de la centralité de quartier** existante (commerces, services, résidence).

4. Commerces et activités

Cette OAP vise à renforcer l'ensemble des activités commerciales et économiques présentes sur le territoire de la commune.

5. Secteur Guérin

Cette OAP vise renouveler le tissu urbain du secteur en améliorant le cadre de vie via notamment l'aménagement des espaces publics (voirie, circulation, réseaux assainissement...). et en y implantant 150-155 logements supplémentaires, une crèche et des espaces verts, des activités et en aménageant les espaces publics

PARTIE 2

Enjeux réglementaires par grande famille de zone

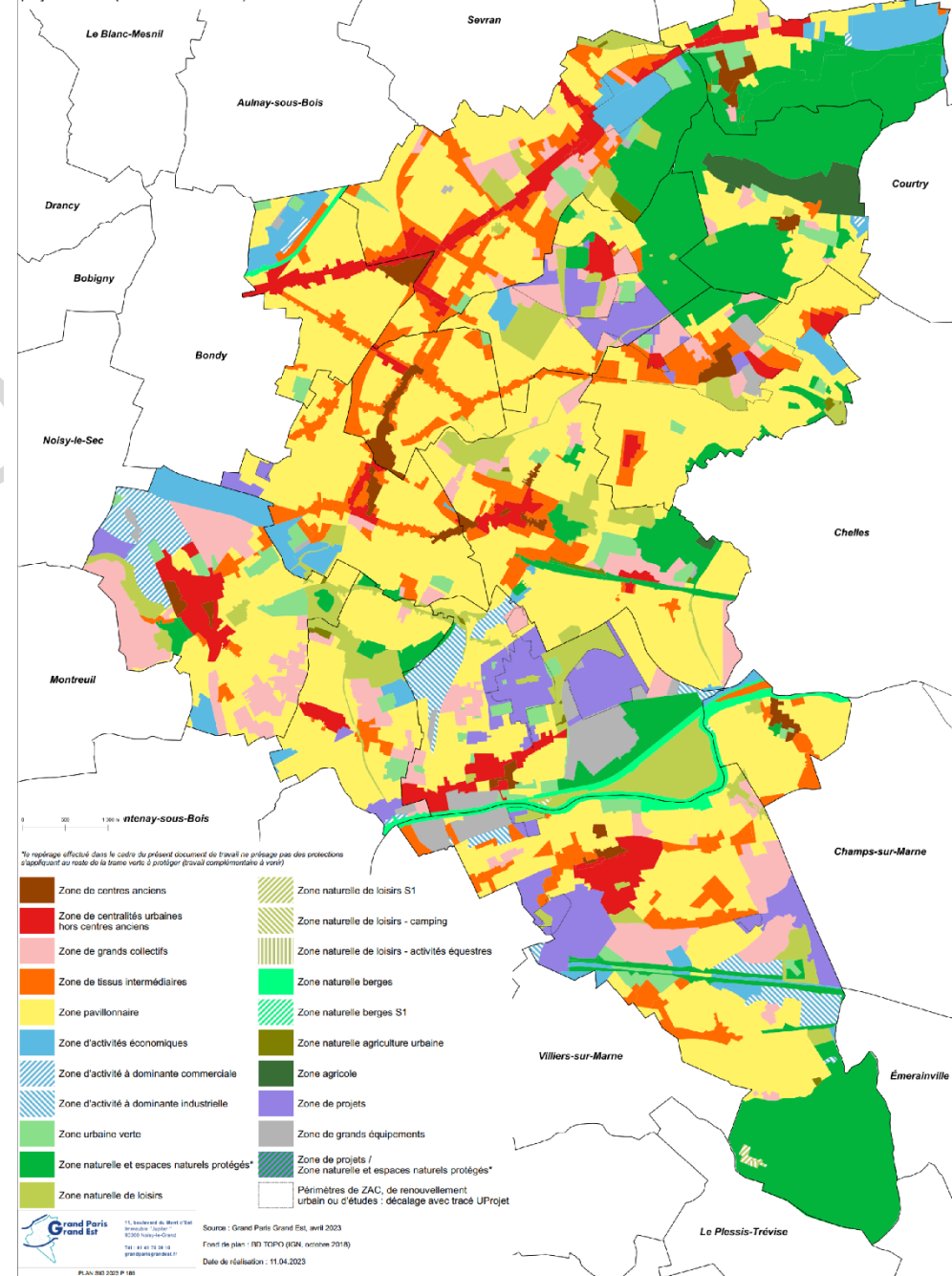
EPT Grand Paris Grand Est

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

T. 01 41 70 39 10

GRAND PARIS GRAND EST

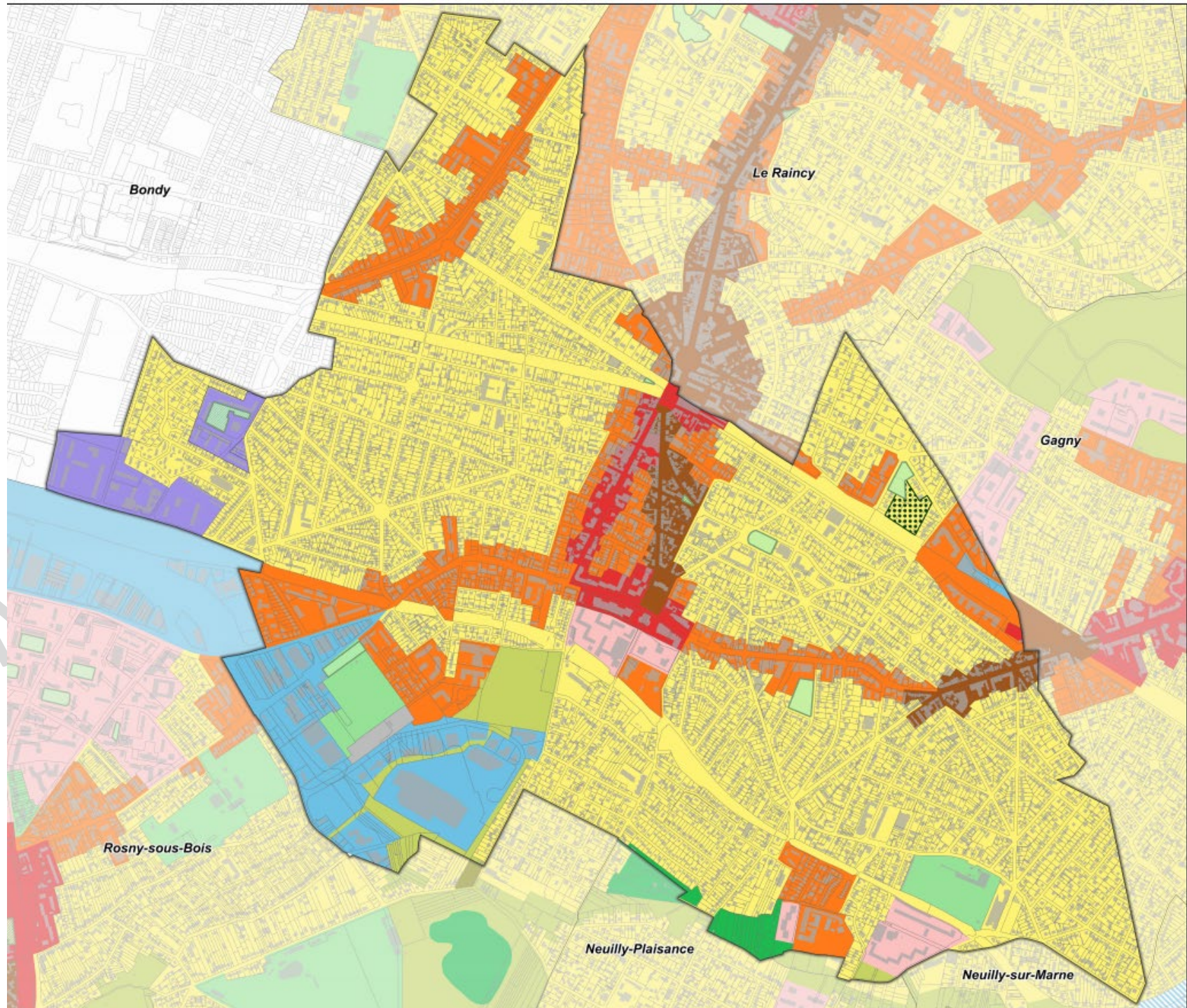
Plan des grandes familles de zones du
projet de PLUI (document de travail)





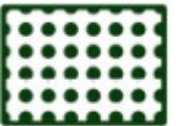

Les grands familles de zones composant le territoire

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


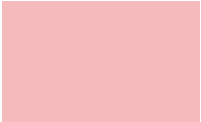

Légende	Description	Objectifs du règlement
	Zone naturelle (N)	<ul style="list-style-type: none"> Préserver le patrimoine naturel du territoire et sa capacité à limiter à la fois les effets du changement climatique et la dégradation de la biodiversité. Offrir un cadre de vie et de loisirs de qualité aux habitants du territoire. Favoriser la préservation et la santé environnementale sur le territoire
	Zone naturelle de loisirs (NI)	
	Espace boisé classé	
	Espace vert paysager et écologique	
	Zones urbaine vertes	<ul style="list-style-type: none"> Offrir un cadre de vie et des équipements en particulier de loisirs et de sports de qualité aux habitants du territoire.

Objectifs des zones urbaines denses et semi-denses

Légende	Description	Objectifs du règlement
	Zones de centres anciens	<ul style="list-style-type: none">• Préserver la valeur patrimoniale des centres anciens présents sur le territoire• Conforter leurs fonctions de centralité et la mixité des usages : habitats, bureaux, commerces....• Accueillir de nouveaux programmes de logements en intégrant le contexte patrimonial
	Zone de centralités urbaines	<ul style="list-style-type: none">• Conforter les polarités existantes en encourageant la mixité des usages (habitats, bureaux, commerces...).• Accueillir les logements et les équipements à créer
	Zones intermédiaires	<ul style="list-style-type: none">• Assurer une transition respectueuse entre les centres-villes et les quartiers pavillonnaires• Accueillir les logements en intégrant ce principe de transition.• Assurer des fonctions intermédiaires par rapport aux centralités en matière de service, de commerces et d'équipements
	Zones de projet	<ul style="list-style-type: none">• Poursuivre le développement des projets d'aménagement et de renouvellement en cours et à venir• Ces zones font l'objet d'un règlement spécifique permettant la poursuite des opérations en cours, y compris pour le volet environnemental.

👉 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">Préserver les qualités d'habitat et de paysage propres aux quartiers pavillonnaires : hauteurs, implantations, présence de la végétation.
	Zones de grands collectifs	<ul style="list-style-type: none">Maintenir la qualité paysagère de ces espaces d'habitat collectif et permettre la rénovation des bâtiments et l'accueil de nouveaux logements
	Zones d'activités économiques	<ul style="list-style-type: none">Assurer le maintien et le développement des activités économiques

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

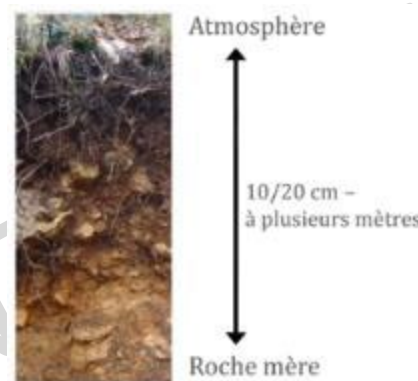
Les dispositions visant à mettre en œuvre le principe d'anticipation environnementale

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.

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

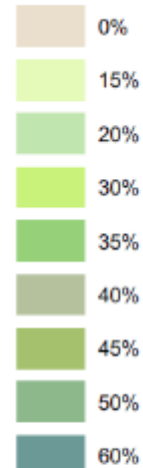
- Des obligations de maintien des arbres existants en priorité et de végétalisation supplémentaires s'appliquent sous la forme d'un coefficient indiquant le pourcentage des surfaces à traiter.
 - > 15% pour les zones d'activités économiques
 - >10% pour les autres zones.
- L'atteinte de cet objectif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

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

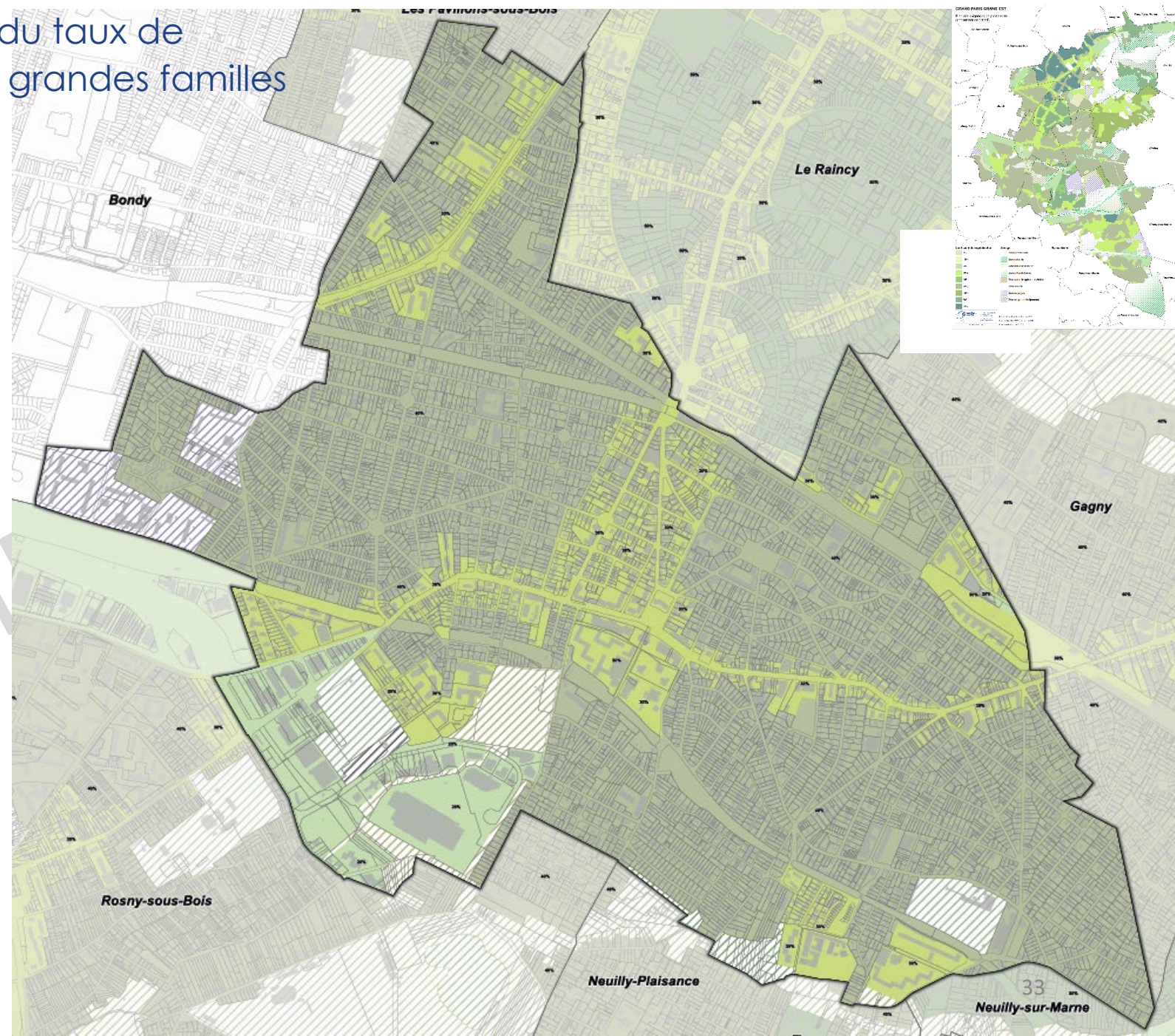
Coefficient de végétalisation



← AVANT / APRÈS PLUi →

Dans les secteurs Outrebon et Époque, le taux de pleine terre est passé de 15% (dans le PLU communal) à 30% (dans la proposition PLUi).

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

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 $2 \times 5\% = 10\%$



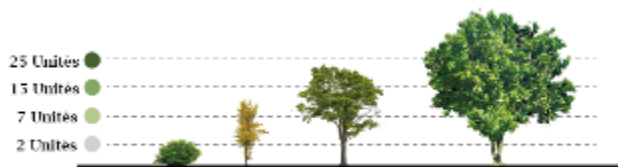
➤ **Exemple 2 :** Si un seul arbre est maintenu, alors il reste 5% des obligations du CAE à produire car 1 arbre = 5%. Dans ce cas, les surfaces végétalisées à l'étape 2 doivent être mobilisées



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

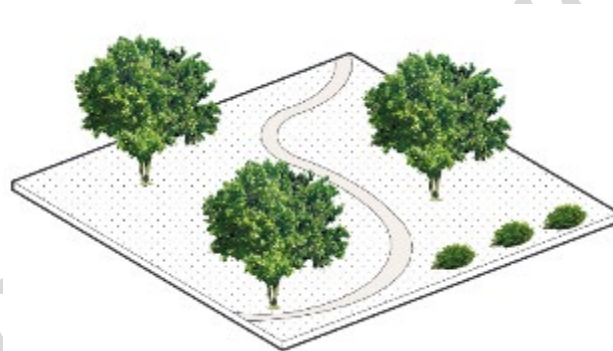
Pour chaque surface de pleine-terre, le règlement fixe:

- un **nombre d'unités de plantation** à atteindre (40 pour 100 m²)
- 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

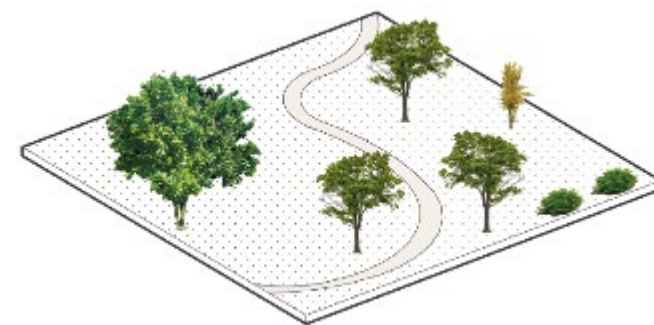


👉 On remplit l'objectif de plantation en combinant comme on le souhaite les différents types de plantation.

Exemples pour une surface de pleine-terre de 200 m²



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

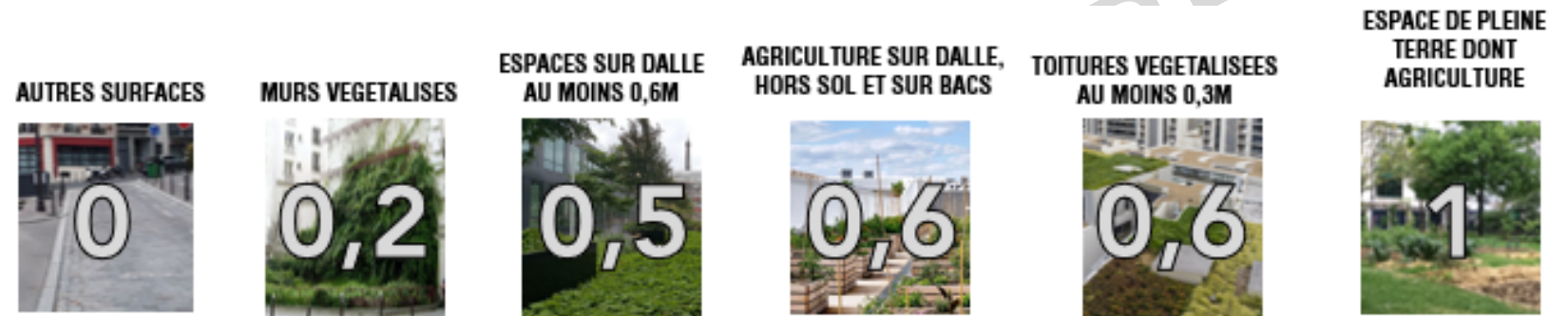


AVANT / APRÈS PLUI

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.

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 m² de pleine terre en sus des obligations de pleine terre
- **OPTION 2 :** 38m² 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 450m², plusieurs options sont mobilisables :
- **OPTION 1 :** 21 m² de pleine terre en sus des obligations liées à la pleine terre + 40m² de toitures végétalisées
- **OPTION 2 :** 39m² de pleine terre en sus des obligations liées à la pleine terre + 10m² d'espaces d'agriculture en bacs



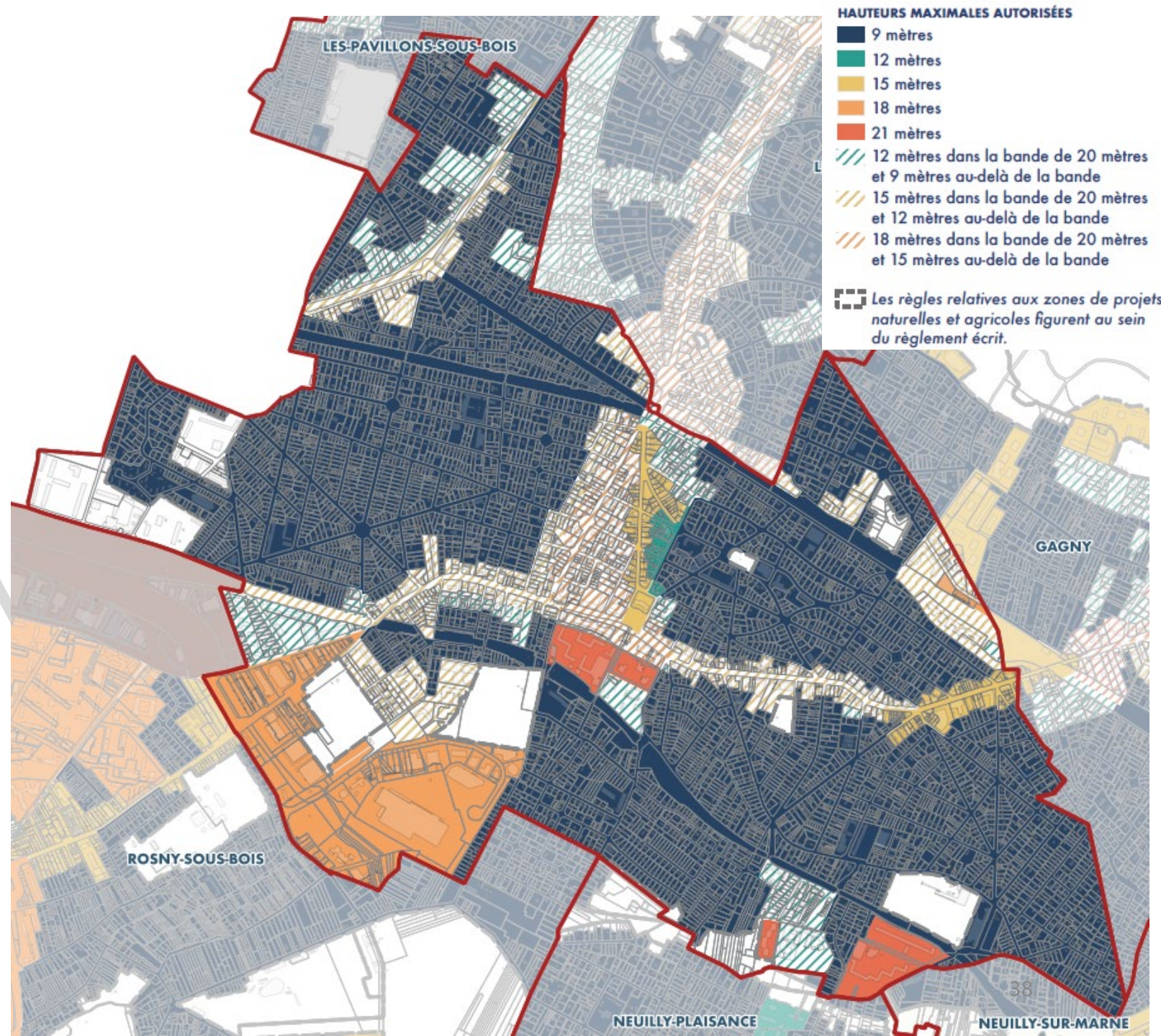
PARTIE 4

V O L E T U R B A I N - L e s r è g l e s p r i n c i p a l e s

La forme bâtie – règles principales

Hauteurs

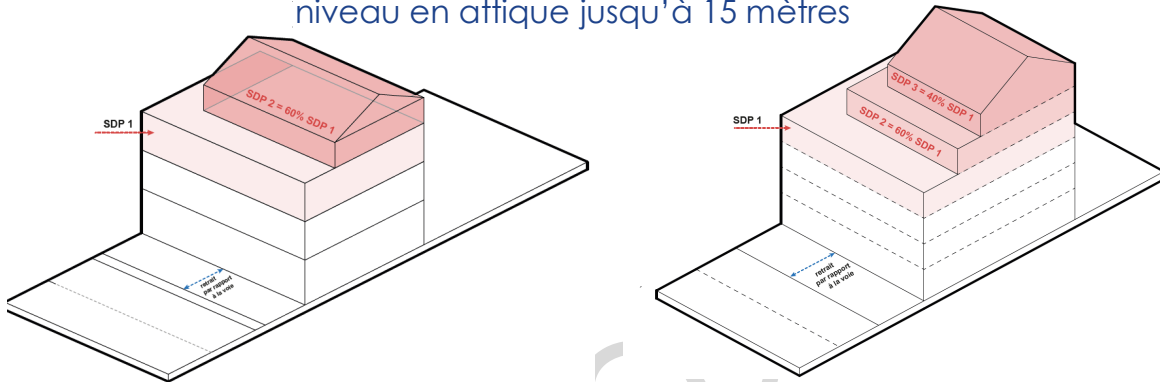
- Les hauteurs maximales autorisées par le PLUI, regroupées par secteur, ont été conçues pour **respecter le paysage actuel et permettre son évolution** conformément au projet territorial et communal.
 - Principe : 1 niveau de bâtiment = 3 mètres
- Le plafond des hauteurs applicable se lit directement sur la carte ci-dessus. Un bonus de hauteur doit y être ajouté en fonction du type de toiture retenu pour la construction :
 - Toiture à pente : 2 mètres en zone pavillonnaire, 1 mètre dans les autres zones
 - 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 – le traitement du dernier niveau

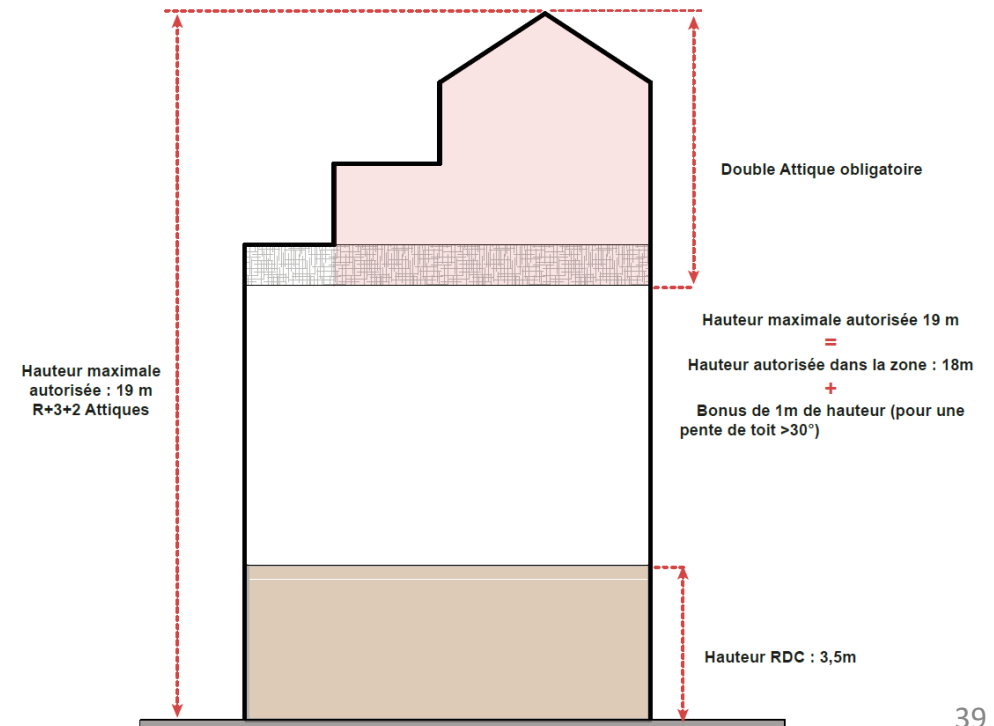
- Dans les zones denses et semi-denses, le dernier niveau est obligatoirement traité en attique (60% du dernier niveau inférieur plein – SDP1) :
 - 12 mètres : R+2 niveaux pleins jusqu'à 9 mètres + 1 niveau en attique jusqu'à 12 mètres
 - 15 mètres : R+3 niveaux pleins jusqu'à 12 mètres + 1 niveau en attique jusqu'à 15 mètres



- À partir du R+5, un double attique sur les deux derniers niveaux est obligatoire :
 - Le premier attique présente une surface correspondant à 60% maximum du dernier niveau inférieur plein
 - Le second attique présente une surface correspondant à 40% maximum **du dernier niveau inférieur plein**

Hauteur du rez-de-chaussée

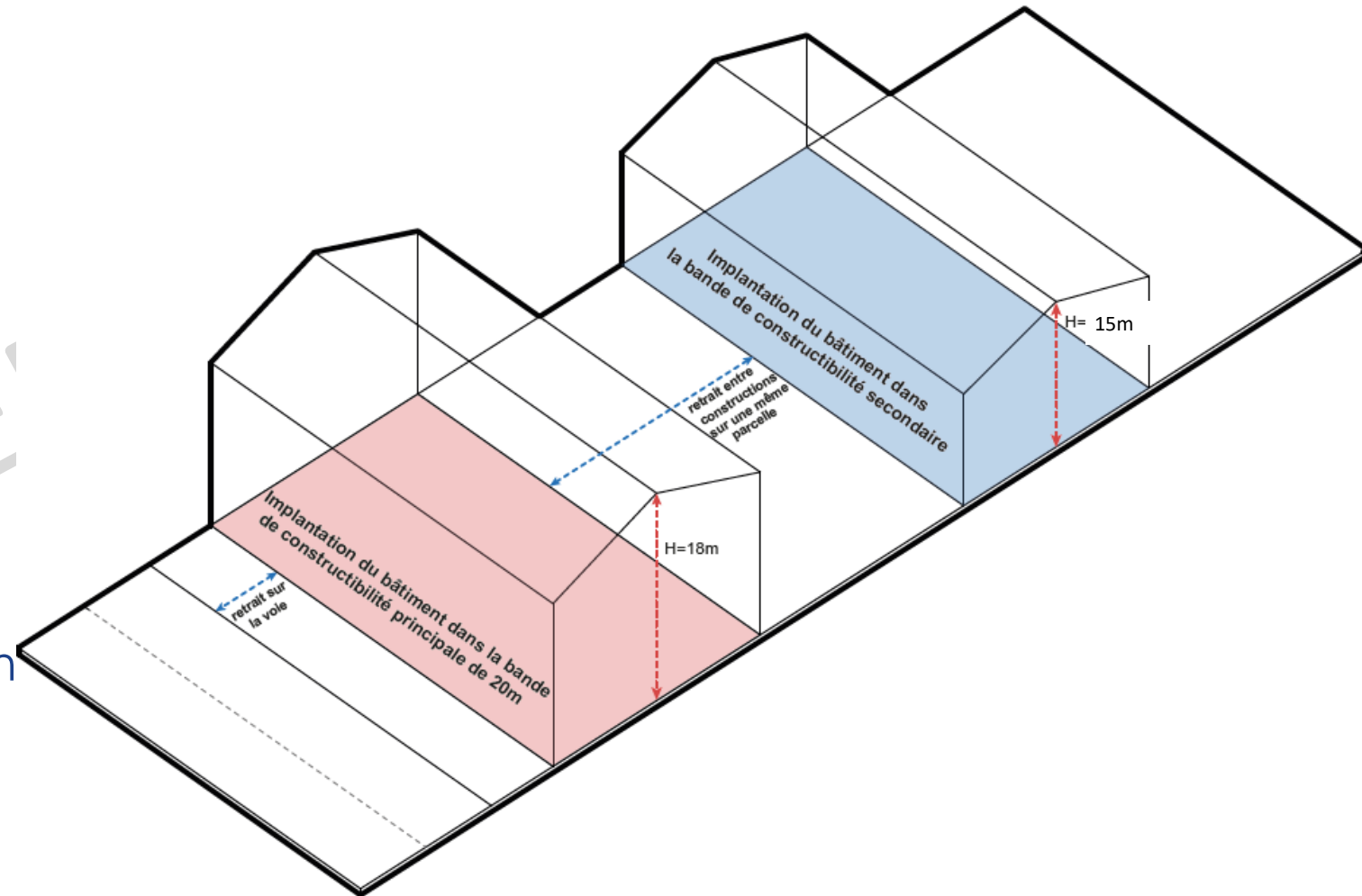
- Dans les zones de centre ancien, de centralités urbaines et intermédiaires, la hauteur de rez-de-chaussée est obligatoirement de 3,50 mètres minimum.
- Cette disposition vise à l'accueil des commerces, équipements et activités, à l'évolutivité des locaux et à la qualité de l'habitat.



La forme bâtie – règles principales

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

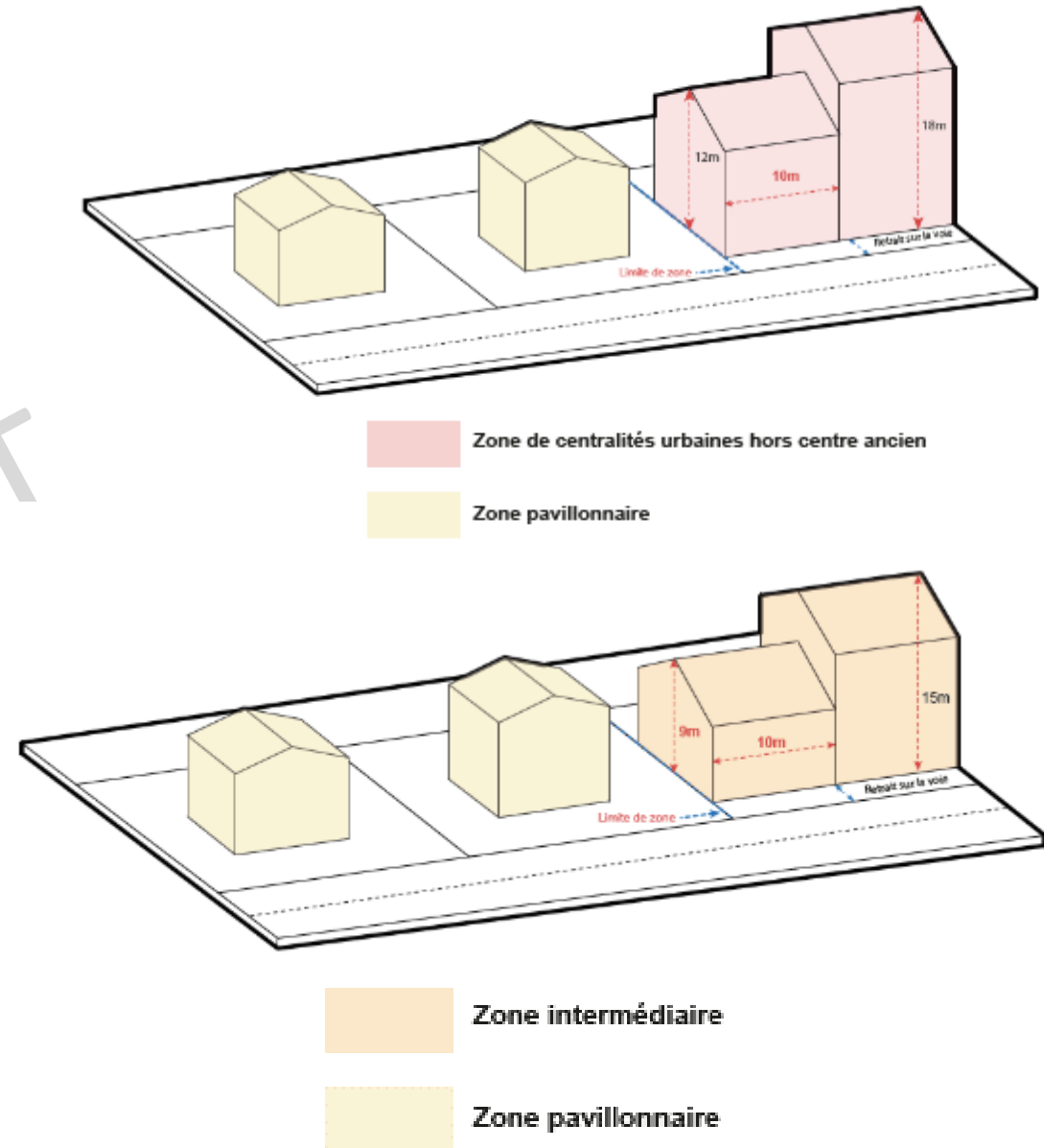
- Dans certains secteurs de centralité, de tissu intermédiaire et de grands collectifs, les hauteurs autorisées diminuent entre la construction sur rue et la construction en retrait afin de ménager les cœurs d'îlots et d'offrir une qualité d'habitat en lien avec le caractère paysager des lieux



La forme bâtie – règles principales

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

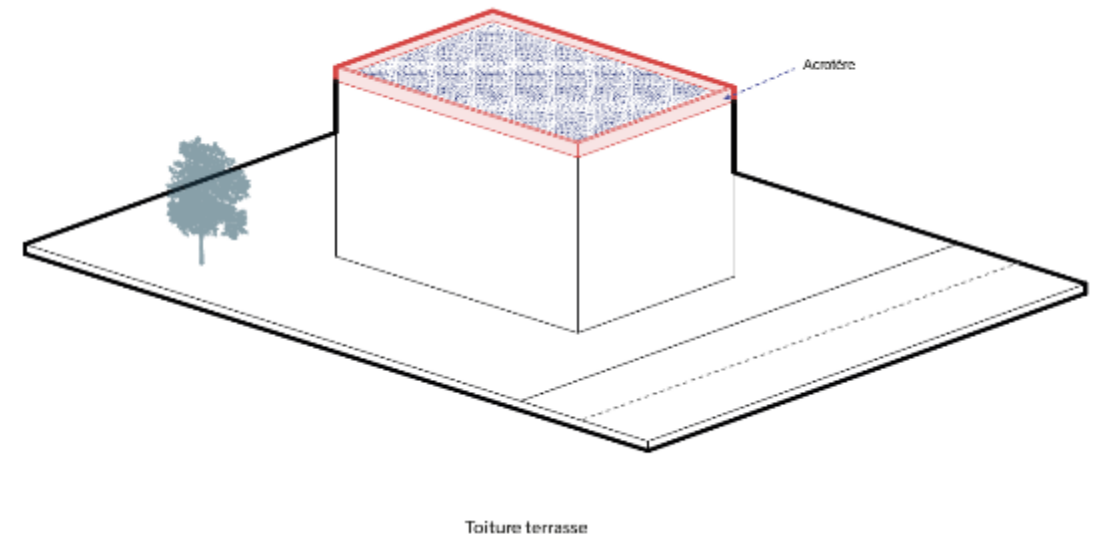
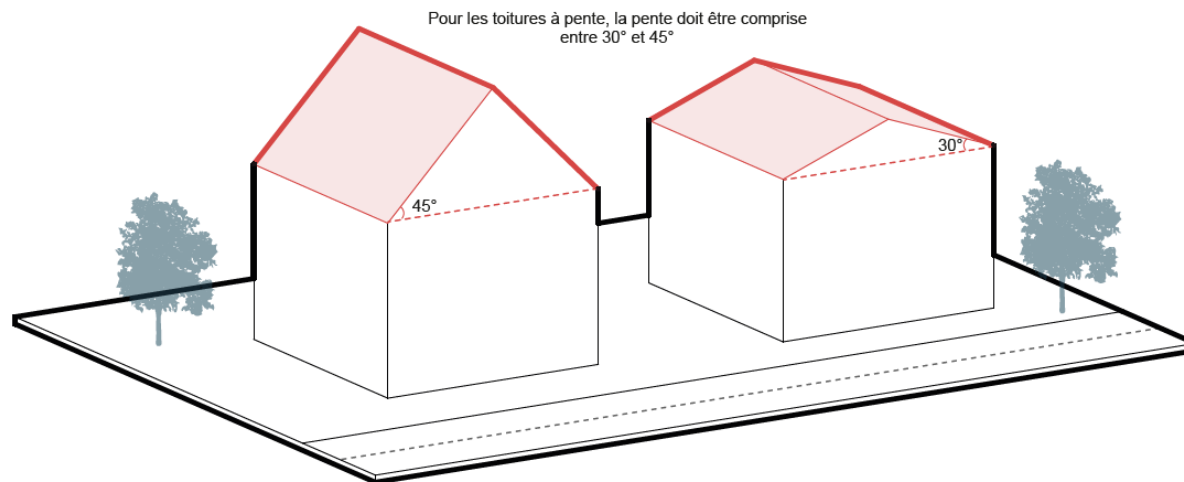
- Des règles de transition volumétriques respectant les quartiers pavillonnaires : la hauteur maximale ne peut pas être atteinte au contact d'une zone pavillonnaire
- Dans les zones d'activité économique et de grands équipements, un retrait supplémentaire du bâti s'applique aux parcelles limitrophes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



La forme bâtie – règles principales

Traitement des toitures

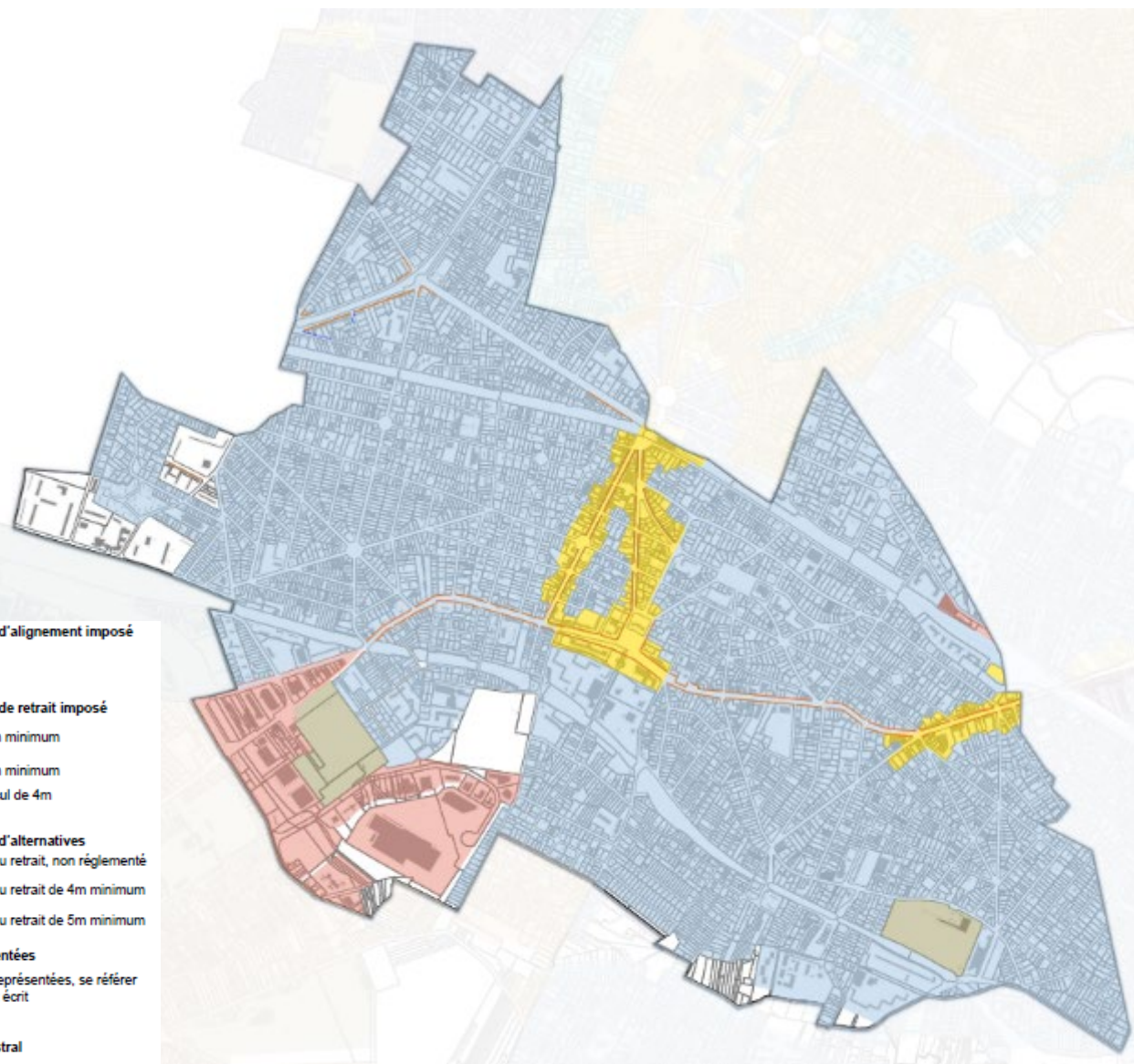
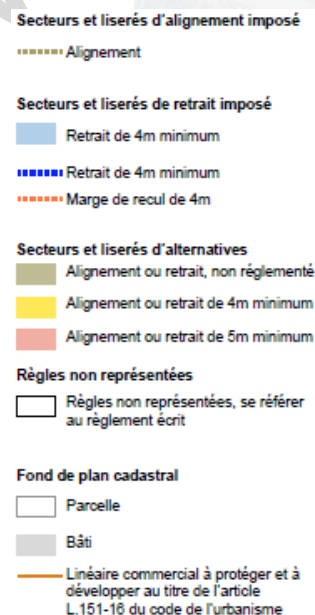
- Un encadrement du traitement des toitures : sont autorisées pour l'ensemble des constructions les toitures à pentes et les toitures terrasses.
- En zone pavillonnaire, les toitures terrasses ne doivent pas excéder 20% de l'emprise au sol du niveau inférieur.
- En cas d'extension non visible depuis l'espace public et accolée à la construction principale n'excédant pas le rez-de-chaussée et inférieur ou égal à 20 m², la toiture terrasse est autorisée.



La forme bâtie – règles principales

Alignement sur la voie et les emprises publique

- Un retrait généreux dans les quartiers pavillonnaire (4 mètres)
- Un alignement possible dans les secteurs Outrebon et Époque pour conserver le caractère urbain de ces axes.
- Un retrait de 5 mètres dans les zones d'activité pour assurer le bon fonctionnement des activités accueillies.



La protection des quartiers pavillonnaires

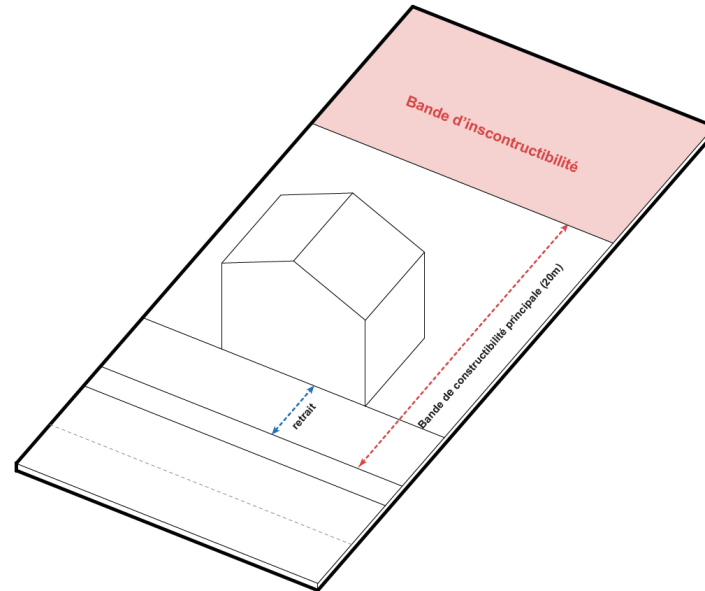
Des hauteurs maximales conformes au caractère des quartiers

- 9m maximum et R+1+combles et :
 - +2 mètres pour les toitures à pente

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.

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 Saint Louis



Rue de Bondy

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

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
Villemonble	1,5	1,2	1	1	1

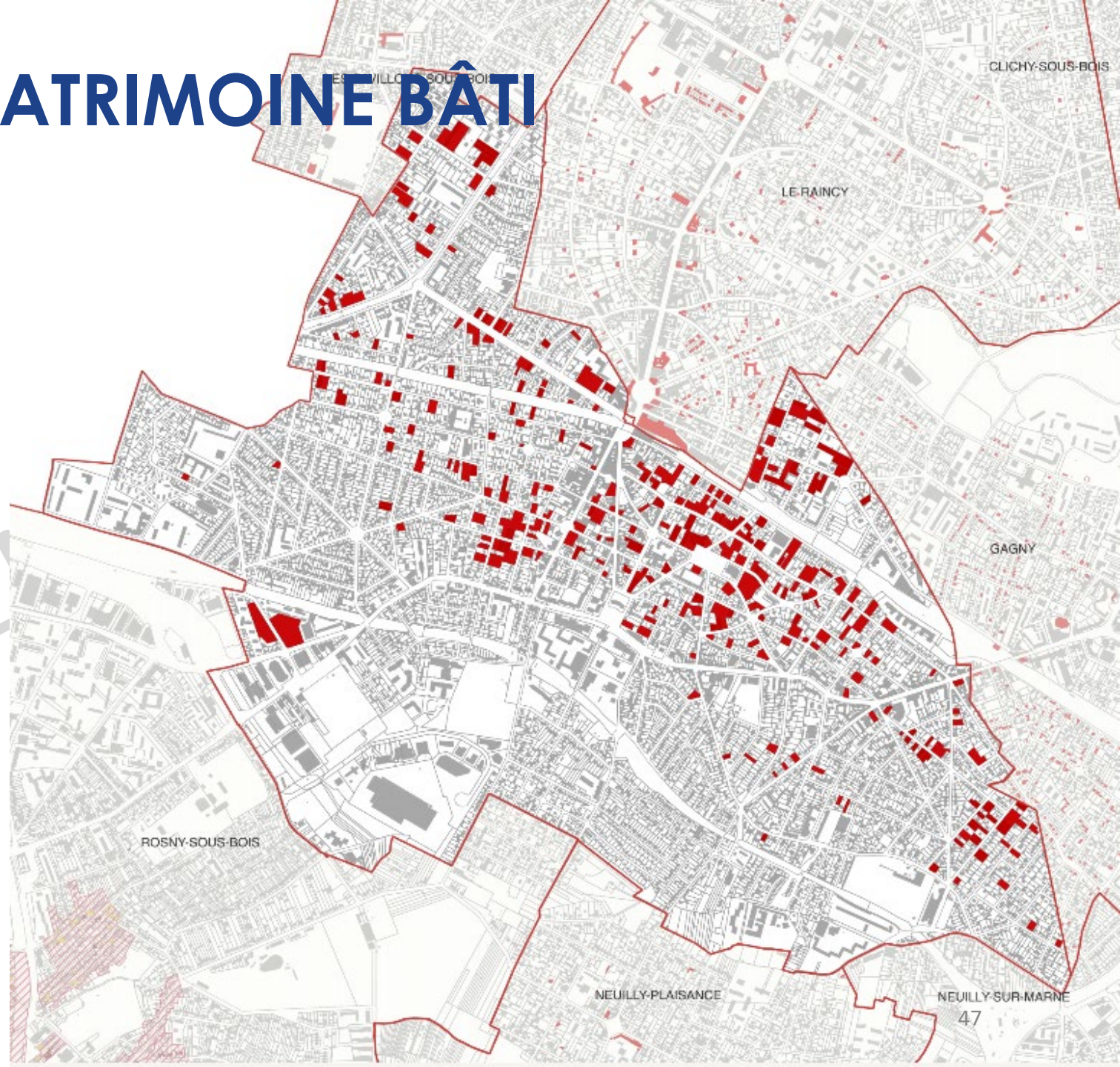
À partir de 2 places de stationnement à réaliser, au moins la moitié doit être réalisé à l'intérieur de la construction.

À partir de 4 places de stationnement 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, 338 bâtiments et séquences sont protégés (250 existants + 88 ajoutés dans le cadre de la dernière modification du PLU communal en cours)



Échanges et questions