

travail
patrimoine
transports
commerces

logement
déplacements
espaces verts

quel avenir

pour notre territoire ?

ATELIER PARTICIPATIF

LA COURNEUVE

08 novembre 2018

équipements publics
espaces publics
architecture

INTRODUCTION

Le mot des élus



plan local d'urbanisme
intercommunal

PRESENTATION DE LA SEANCE



plan local d'urbanisme
intercommunal

Les objectifs de cette soirée

- **Inform**er sur l'état d'avancement de la démarche du PLUi
- **Porter à la connaissance de tous** les outils réglementaires en cours d'élaboration pour mettre en œuvre les objectifs majeurs du PLUi
- **Illustrer à l'aide d'exemples concrets**, la manière dont le règlement permet d'agir sur le territoire
- **Permettre à chacun.e de s'exprimer**





plan local d'urbanisme intercommunal

LE DÉROULEMENT DE CET ATELIER

1. « **Où en est-on aujourd'hui ?** » : L'état d'avancement du PLUi et des temps de concertation
2. « **Quelles sont les priorités pour le territoire de demain ?** » : Rappel des objectifs et grandes orientations issus du PADD
3. « **Comment traduire ces orientations ?** » : Présentation générale du volet réglementaire du PLUi (en cours de fabrication)
4. « **Dans la pratique, qu'est-ce que ça signifie ?** » : Quelques traductions concrètes des règles et évolutions induites par le PLUi à La Courneuve
5. **Temps d'échanges en plénière**

18h00

18h10

18h20

18h30

18h40

19h30

20h00

1.

« OÙ EN EST-ON AUJOURD'HUI ? »

L'ÉTAT D'AVANCEMENT DU PLUI ET DES TEMPS DE CONCERTATION



plan local d'urbanisme
intercommunal

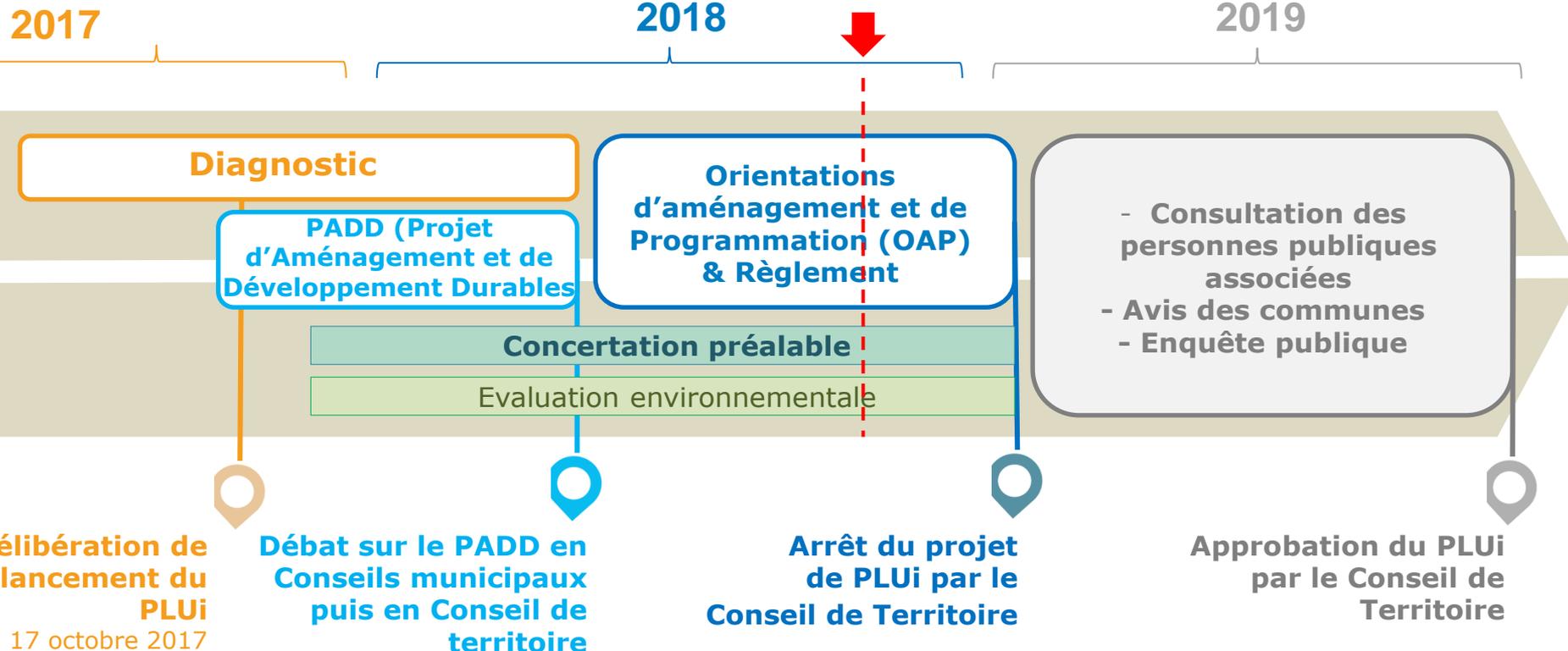
LA DÉMARCHE D'ÉLABORATION DU PLUI

RAPPEL DES GRANDES ÉTAPES

plan local d'urbanisme
intercommunal

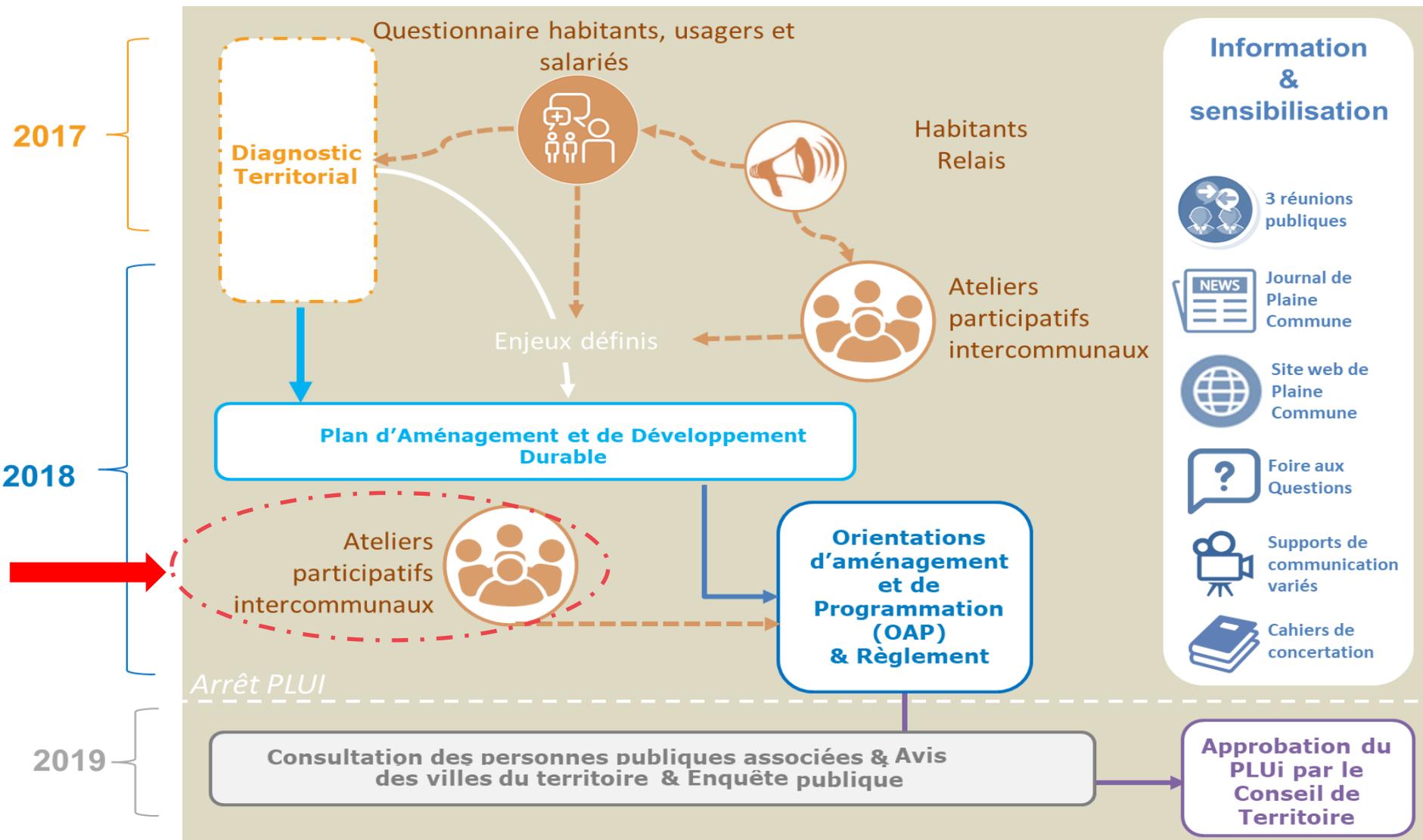
Le PLUi est à la fois :

- **Un projet pour le territoire** : le PLUi est un document prospectif qui définit l'avenir du territoire par un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- **Un document d'urbanisme réglementaire** : Le PLUi définit les règles de construction pour chaque terrain, public et privé.



LA DÉMARCHE DE CONCERTATION PRÉALABLE EN UN CLIN D'ŒIL

plan local d'urbanisme
intercommunal



RAPPEL SUR PHASE 1 DE LA CONCERTATION (1/3)

DIFFÉRENTES ÉTAPES DE COLLECTE ET D'EXPRESSION ...

plan local d'urbanisme
intercommunal

9

Ateliers participatifs,
réunissant **261**
participants



2

Réunions publiques,
réunissant habitants, usagers
et élus



1

Questionnaire, collectant **1832**
réponses des habitants et
usagers, dont 1758 exploitables

1 229 par internet

603 par papier



2

Des contributions du
Conseil de Développement
de Plaine Commune et **du**
Collectif Cahier citoyen

«PLUI de Plaine Commune
le Projet de territoire pour 2030 »

Contribution du Conseil de développement
En réponse à la saisine de Plaine Commune
du 27 octobre 2017

Présentation au Bureau territorial
du 13 juin 2018



RAPPEL SUR PHASE 1 DE LA CONCERTATION (2/3)

... POUR NOURRIR LE DIAGNOSTIC ...

plan local d'urbanisme
intercommunal

Les 9 premiers ateliers ont permis de préciser le diagnostic sur l'ensemble des chapitres. La parole des habitants a été intégrée au document.

Environnement



Abordé dans 8 des
9 ateliers

Transports et déplacements



Développement économique et l'emploi



Logement et habitat



Abordés dans 6 des 9 ateliers

Equipements publics, services et cadre de vie



Urbanisme et projets



Abordés dans 5 des 9 ateliers

RAPPEL SUR LA PHASE 1 DE LA CONCERTATION (3/3)

... ET ALIMENTER LES 5 AXES THÉMATIQUES DU PROJET DE TERRITOIRE

plan local d'urbanisme
intercommunal

Les apports de la phase 1 de la concertation :

- ont été capitalisés et diffusés largement (en ligne et auprès des élus) ;
- ont permis de nourrir chacun des axes prioritaires et des objectifs du PADD, que ce soit en les complétant, nuanciant ou en insistant sur certains objectifs ;
- ont été présentés en détail lors de la réunion publique du 5 juillet 2018.



1.

**UN TERRITOIRE
POUR TOUS,
SOLIDAIRE ET
INCLUSIF**



2.

**UN TERRITOIRE
ÉCOLOGIQUEMENT
RESPONSABLE,
POUR LE BIEN-
ÊTRE DE SES
HABITANTS**



3.

**UN TERRITOIRE
DE DIVERSITE
ECONOMIQUE,
PRODUCTIF ET
ACTIF**



4.

**UN TERRITOIRE
ACCESSIBLE ET
PRATICABLE,
POUR UNE
MOBILITE
DURABLE**



5.

**UN TERRITOIRE
DYNAMIQUE ET
PROTECTEUR,
RESPECTUEUX DES
SINGULARITÉS DES
VILLES**

LES DOCUMENTS EN COURS D'ÉLABORATION DURANT LA DEUXIÈME PHASE DE LA CONCERTATION

plan local d'urbanisme
intercommunal

DOSSIER DE PLU-i



RAPPORT DE PRESENTATION

Diagnostic, justifications



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Projet de territoire, objectifs stratégiques



REGLEMENT

Zonage, règles écrites et graphiques



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Orientations localisées ou thématiques, complémentaires au règlement



ANNEXES

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Elaboration
en cours

2.

« QUELLES SONT LES PRIORITÉS POUR LE TERRITOIRE DE DEMAIN ? »

RAPPEL DES OBJECTIFS ET GRANDES ORIENTATIONS ISSUS DU PADD



plan local d'urbanisme
intercommunal

RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

AXES 1 & 2

plan local d'urbanisme
intercommunal



1. UN TERRITOIRE POUR TOUS, SOLIDAIRE ET INCLUSIF

- Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous
- Favoriser l'accès à la formation et à l'emploi,
- Renforcer l'ambition d'un territoire universitaire, de culture et de création
- Proposer une offre d'équipements et de services de qualité et adaptée aux besoins des présents
- Faire des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 une opportunité au service du projet de territoire



2. UN TERRITOIRE ÉCOLOGIQUEMENT RESPONSABLE, POUR LE BIEN ÊTRE DE SES HABITANTS

- Développer les espaces verts, valoriser les atouts paysagers et concrétiser la trame verte et bleue
- Améliorer le bien-être des populations
- S'adapter au changement climatique
- Rechercher une meilleure performance énergétique du territoire
- Promouvoir l'économie circulaire

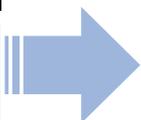
RAPPEL DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

AXES 3 & 4

plan local d'urbanisme
intercommunal



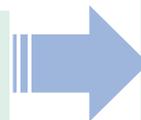
3. UN TERRITOIRE DE DIVERSITE ECONOMIQUE, PRODUCTIF ET ACTIF



- Développer et moderniser les zones d'activités économiques
- Préserver les activités économiques en ville, protéger les tissus mixtes
- Agir pour une nouvelle économie tertiaire : renforcer la qualité urbaine des quartiers de bureaux, encourager la mixité de tous les pôles économiques
- Favoriser la diversification et la montée en gamme de l'offre commerciale
- Développer les filières stratégiques, les domaines économiques émergents et les nouvelles formes de travail



4. UN TERRITOIRE ACCESSIBLE ET PRATICABLE, POUR UNE MOBILITE DURABLE



- Maîtriser la croissance des déplacements en favorisant les mobilités non polluantes et en limitant la place de la voiture
- Compléter et améliorer l'offre de transports collectifs
- Relier nos villes et nos quartiers par une trame d'espaces publics intercommunale
- Améliorer les conditions de déplacements et l'espace public pour les modes actifs
- Faire changer les comportements par une offre de mobilité innovante
- Optimiser l'organisation du transport de marchandises et de matériaux

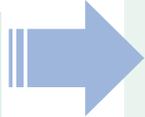
RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

AXE 5

plan local d'urbanisme
intercommunal



5. UN TERRITOIRE DYNAMIQUE ET PROTECTEUR, RESPECTUEUX DES SINGULARITÉS DES VILLES



- Renforcer les centres-villes, réaffirmer le polycentrisme et promouvoir un urbanisme de liaison
- Mettre en œuvre des modes de développement diversifiés et complémentaires, dans les différentes parties du territoire
- Réussir les grands projets : garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement
- Préserver la mosaïque urbaine, mieux maîtriser les mutations dans le diffus

3.

« COMMENT TRADUIRE CES ORIENTATIONS ? »

PRESENTATION GENERALE DU VOLET REGLEMENTAIRE DU PLUI (EN COURS DE FABRICATION)



plan local d'urbanisme
intercommunal

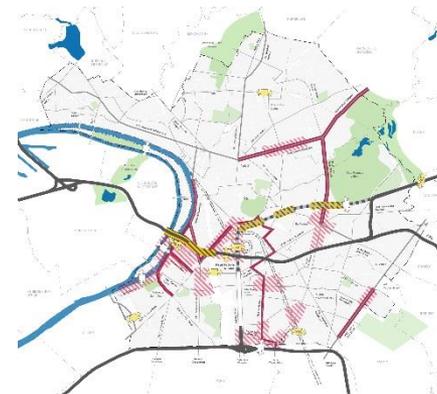
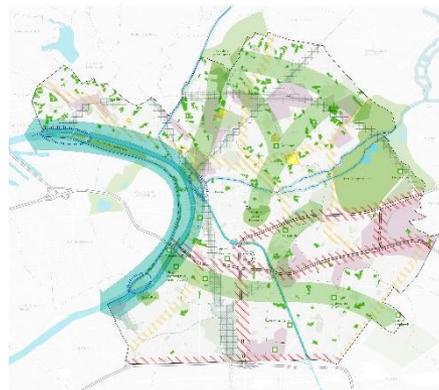
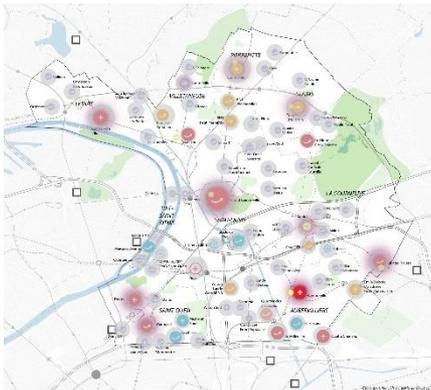
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

PRINCIPE GÉNÉRAL DES OAP EN COURS D'ÉLABORATION

plan local d'urbanisme
intercommunal

Le règlement est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, de deux types :

- **Les OAP thématiques** : elles définissent des orientations générales sur l'ensemble du territoire sur un sujet majeur :
 - Commerce - artisanat
 - Environnement, trame verte et bleue
 - Grands axes et urbanisme de liaison



TRADUIRE LES OBJECTIFS DU PADD DANS LE RÈGLEMENT

LA PHILOSOPHIE DU RÈGLEMENT

plan local d'urbanisme
intercommunal

- **Un PLUI cohérent** → permettre la mise au point d'un plan de zonage unique et lisible à l'échelle de Plaine Commune, avec un nombre limité de zones
- **Un PLUI respectueux des singularités locales** → intégrer dans chaque zone des règles localisées spécifiques, pour prendre en compte les situations particulières
- **Un PLUI dynamique** → permettre la réalisation des projets en cours ou déjà validés (opérations d'aménagement, projets de renouvellement urbain, projets de résorption de l'habitat indigne...)
- **Un PLUI protecteur** → En-dehors des périmètres de projet, préserver les qualités des tissus urbains existants et modérer les densités dans le diffus
- **Un PLUI exigeant** → renforcer les règles relatives à la végétalisation, à la pleine terre, à la qualité architecturale... en particulier par rapport aux PLU communaux les plus anciens.

LE POINT DE DÉPART DU TRAVAIL : LES 9 PLU COMMUNALES EN VIGUEUR

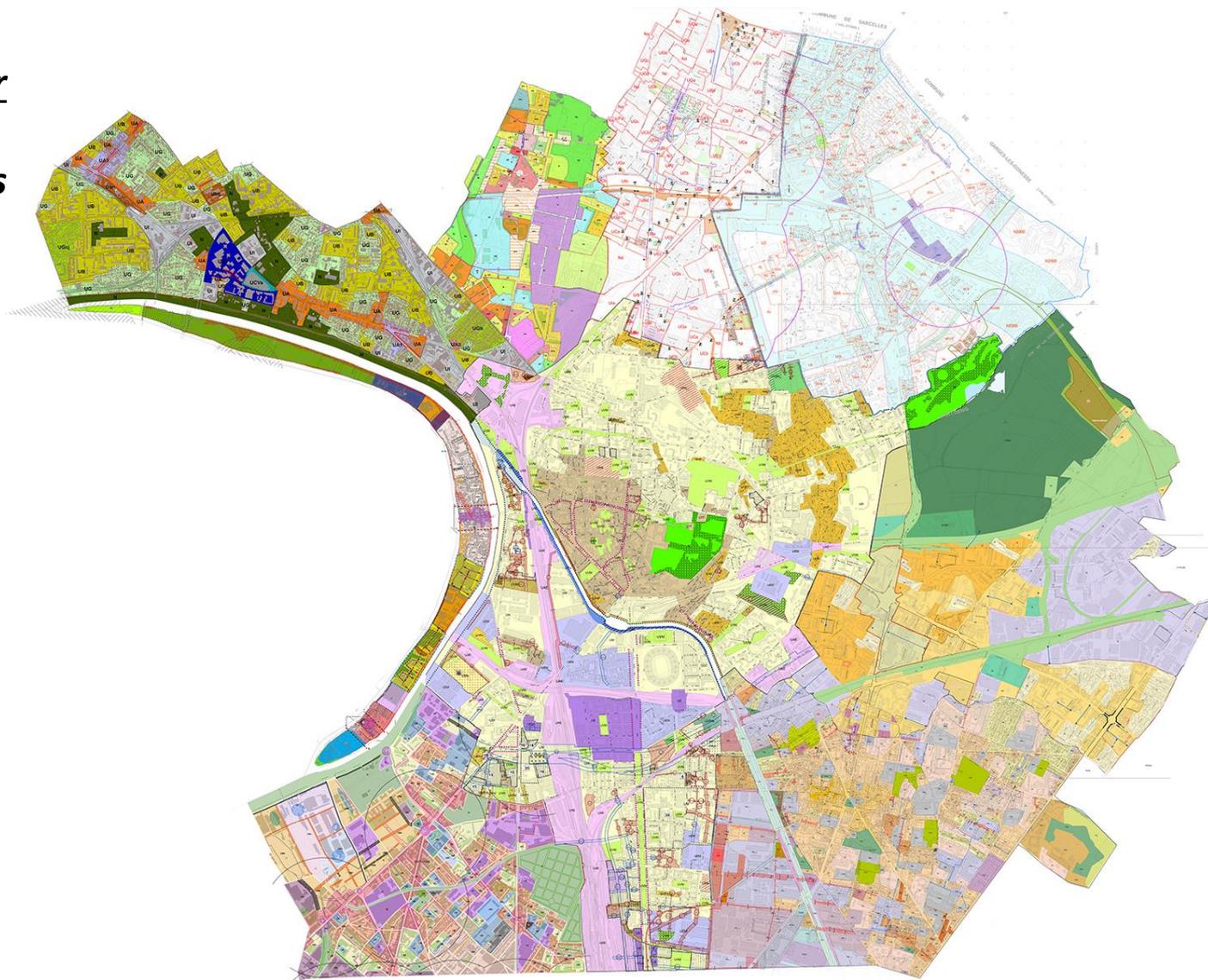
plan local d'urbanisme
intercommunal

Récolement des PLU communaux en vigueur

*9 documents d'époques
et de contenus variés*

79 zones

122 secteurs

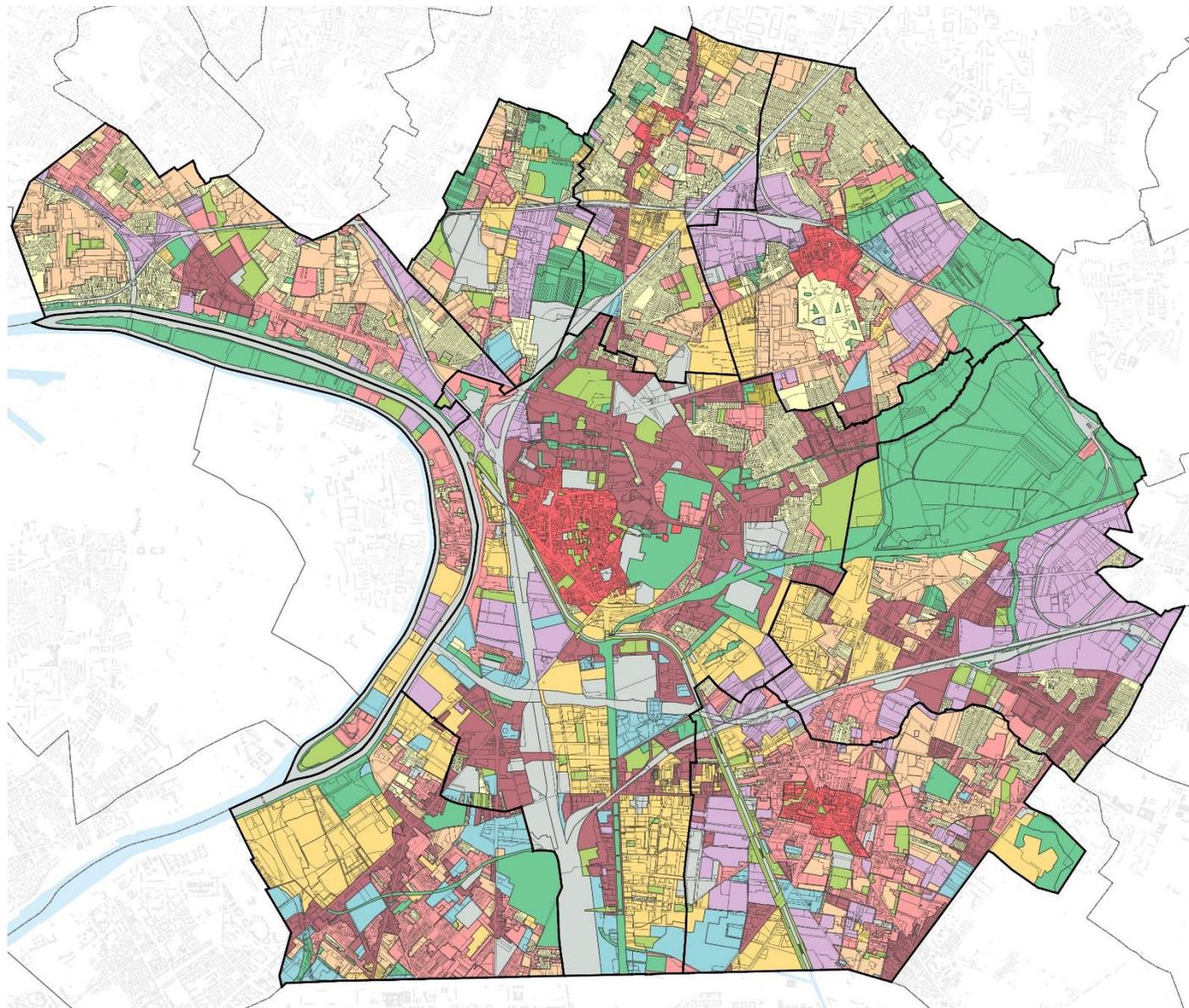


LE PROJET DE PLAN DE ZONAGE DU PLUI : VERS UNE HARMONISATION

VERSION PROVISOIRE EN COURS D'ELABORATION

plan local d'urbanisme
intercommunal

-  UMD Dense Mixte
-  UMT Tissu Traditionnel
-  UM Mixte
-  UC Habitat Collectif
-  UH Habitat Pavillonnaire
-  UP Zone de Projet
-  UE Economique Mixte
-  UA Activités
-  N Naturelle
-  UVP Urbaine, Verte et Paysagère
-  UG Grand Service Urbain et Grand Equi
-  A Agricole



PLUI : 12 zones

Surface du territoire :

Mixtes = 26%

Verte, naturelle et agricole = 21%

Résidentielle=21%

Economie = 18%

Projet = 11%

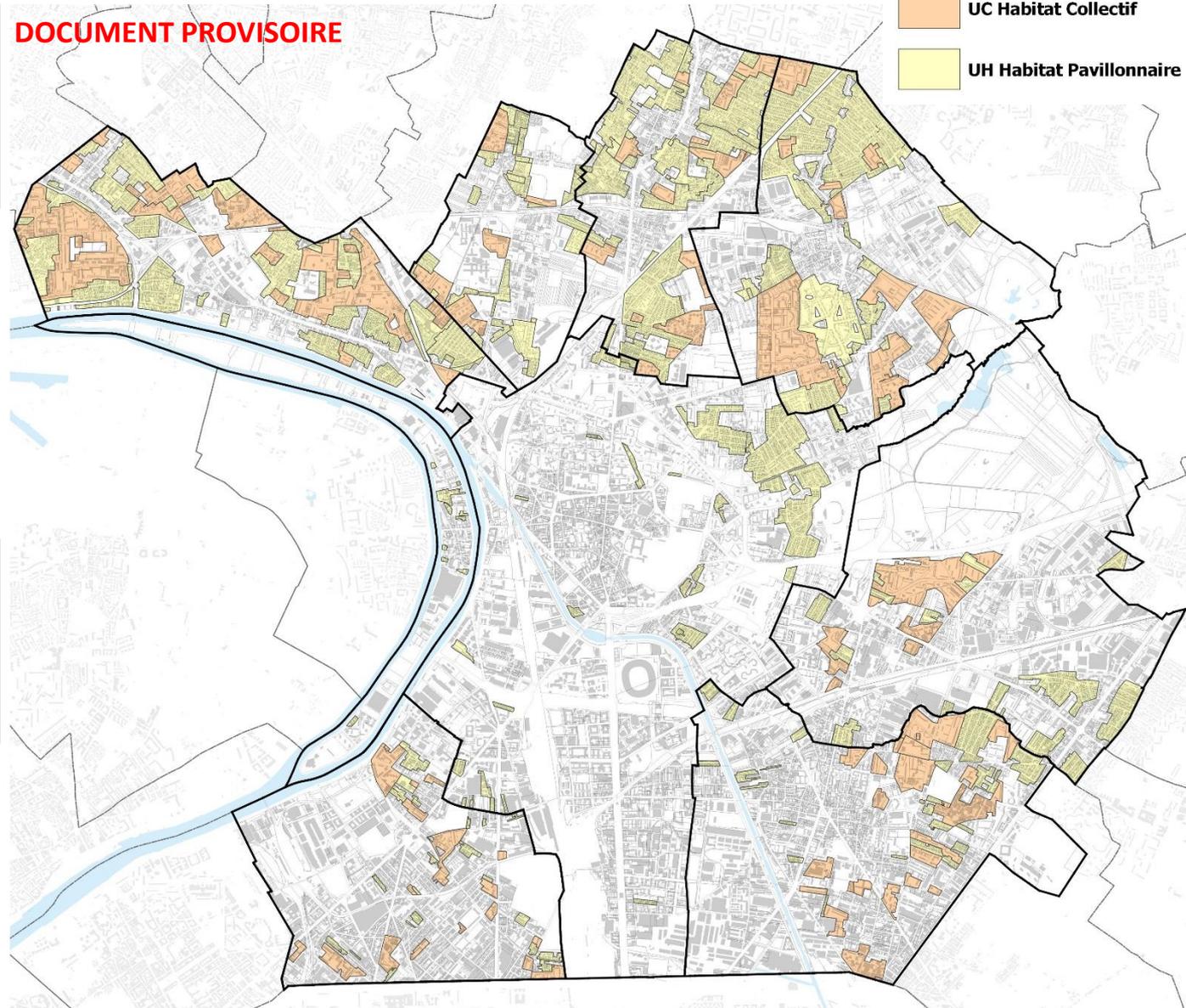
Grands services urbains = 7%

CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DES ZONES

1- LES ZONES URBAINES A DOMINANTE D'HABITAT

plan local d'urbanisme
intercommunal

DOCUMENT PROVISOIRE



UH – habitat individuel : espaces à dominante d’habitat pavillonnaire et intégrant une part importante d’espaces végétalisés.

Représente 6% du territoire de La Courneuve

Objectifs :

- Améliorer la qualité de vie résidentielle
- Préserver les cœurs d’îlots végétalisés
- Conserver la volumétrie générale des constructions
- Eviter les divisions parcellaires

UC – habitat collectif : ensembles de logements collectifs souvent implantés sur de vastes espaces libres.

Représente 5% du territoire de La Courneuve

Objectifs :

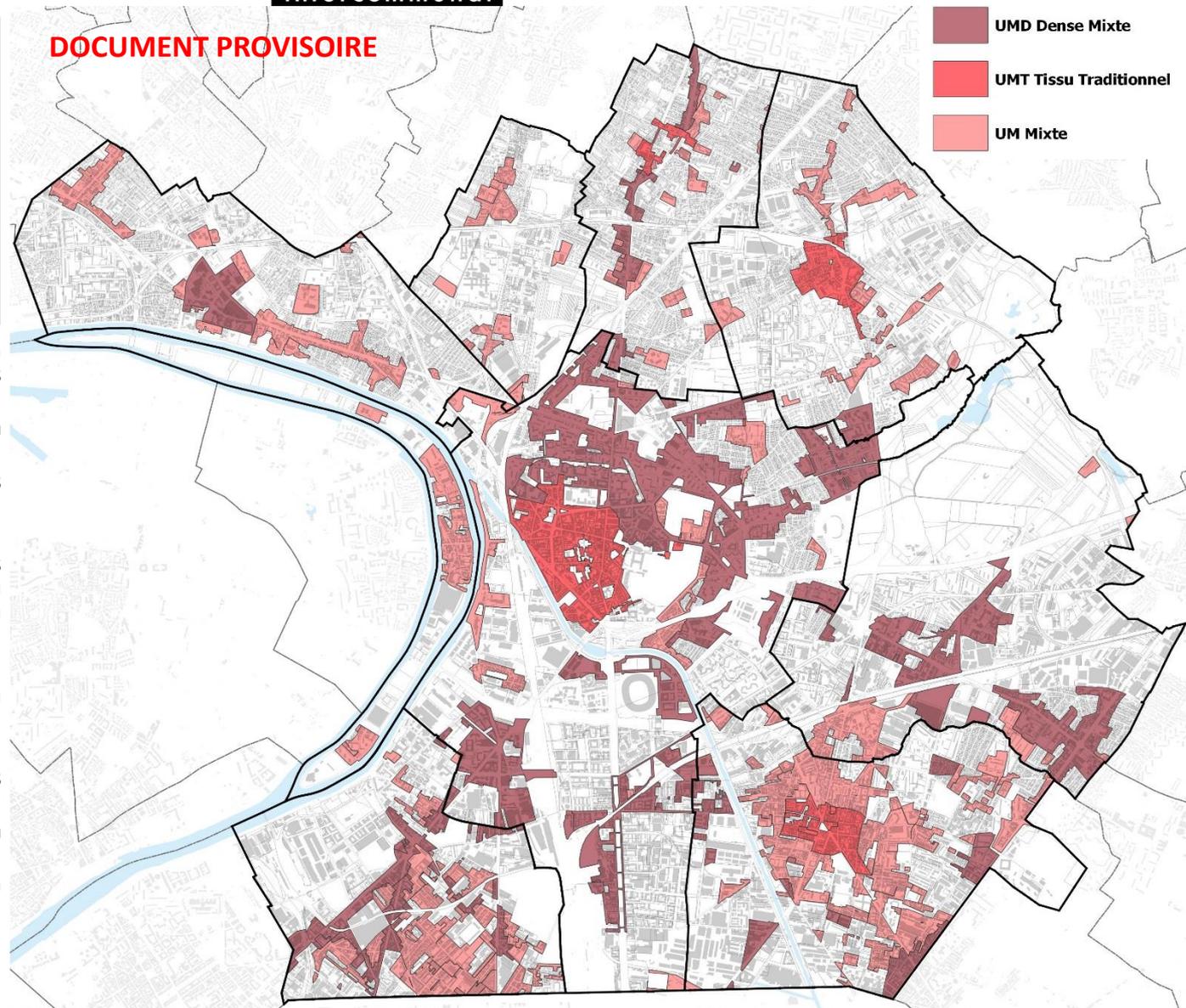
- Permettre l’évolution de ces sites dans le cadre de projets globaux
- Conserver leurs qualités morphologiques et paysagères

CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DES ZONES

2- LES ZONES URBAINES MIXTES

plan local d'urbanisme
intercommunal

DOCUMENT PROVISOIRE



3 zones mixtes pour :

- Encourager la mixité fonctionnelle et sociale
- Favoriser une diversité d'habitat (nature, forme)
- Développer des espaces publics apaisés et connectés entre-eux

Les zones mixtes regroupent habitat, économie, commerces et services, et équipements.

UMD – mixte dense : espaces mixtes à forte densité, pôles gares, grands axes urbains, centralités récentes.

Représente 11% du territoire de La Courneuve.

Objectif : affirmer la densité de ces secteurs.

UMT – mixte traditionnelle : espaces denses de centres-villes anciens au tissu traditionnel. Le bâti est rythmé, avec un parcellaire serré et des hauteurs variées.

Cette zone n'existe pas à La Courneuve.

Objectif: Conserver leur composition urbaine et leur identité morphologique

UM - mixte : espaces de densités intermédiaires, au bâti plus hétérogène.

Représente 6% du territoire de La Courneuve.

Objectif: maîtriser les densités en favorisant des cœurs d'îlots aérés.

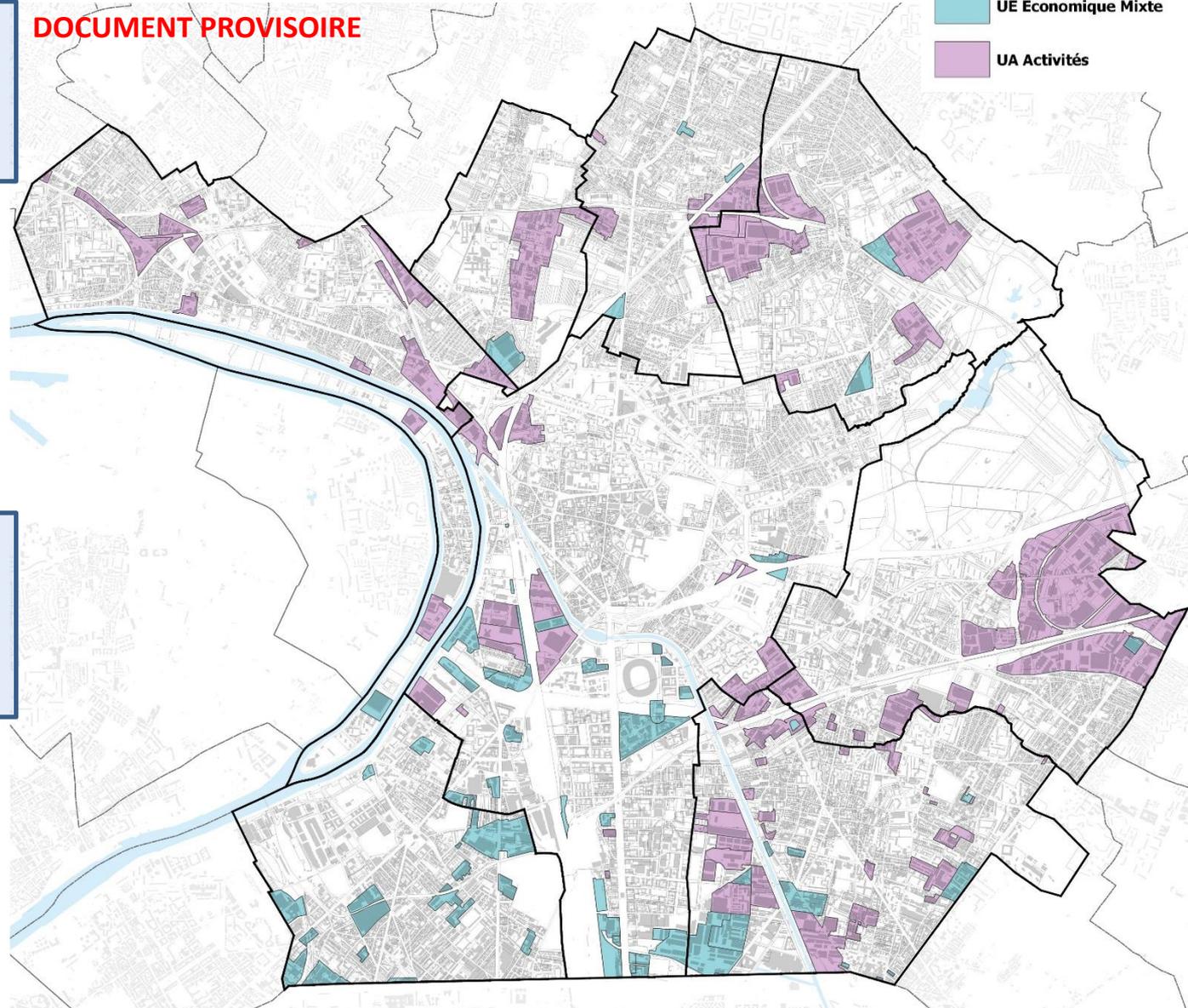
CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DES ZONES

3- LES ZONES URBAINES ECONOMIQUES

plan local d'urbanisme
intercommunal

DOCUMENT PROVISOIRE

UE Economique Mixte
UA Activités



UA – activité économique : zones d'activité économique à dominante d'activités du secteur secondaire.

Représente 20% du territoire de La Courneuve.

Objectifs :

- Maintenir et dynamiser les zones d'activités
- Permettre une montée en gamme des activités
- Améliorer la qualité urbaine et paysagère
- Renforcer la végétalisation

UE – économique mixte : zones d'activités économiques de toute nature, notamment les bureaux et les grands centres commerciaux.

Représente moins de 1% du territoire de La Courneuve.

Objectifs :

- Développer des pôles tertiaires denses et animés
- Maîtriser le développement des centres commerciaux

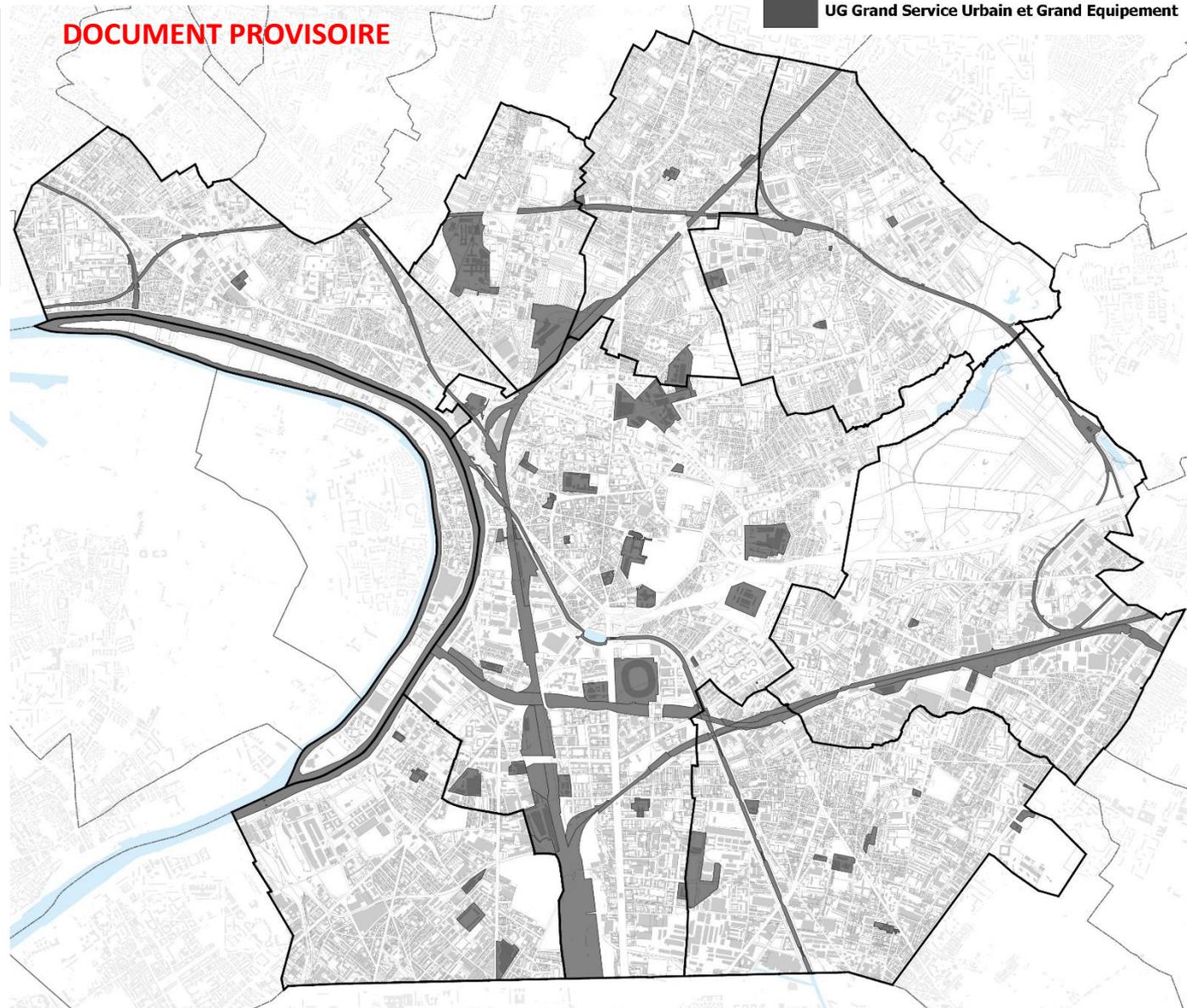
CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DES ZONES

4- LA ZONE DE GRANDS SERVICES URBAINS

plan local d'urbanisme
intercommunal

DOCUMENT PROVISOIRE

UG Grand Service Urbain et Grand Equipement



UG – grands services urbains et grands équipements publics : emprises autoroutières et ferroviaires et équipements à grand rayonnement (terrains hospitaliers, universitaires, sportifs, militaires, culturels, portuaires). **Représente 6% du territoire de La Courneuve.**

Objectif : maintenir ces sites dans leur vocation principale tout en permettant une gestion adaptée à leurs besoins d'évolution.

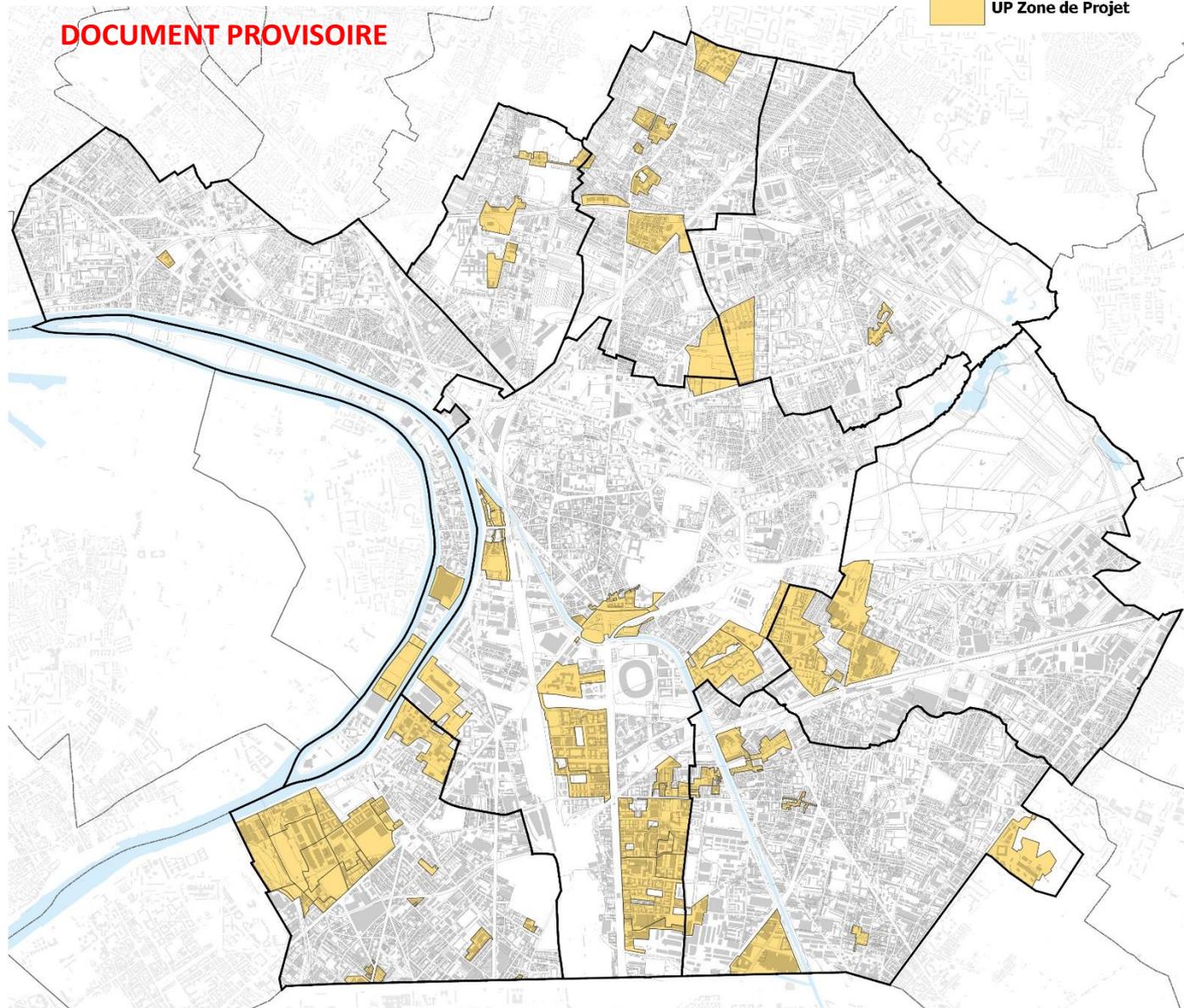
CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DES ZONES

5- LES ZONES DE PROJETS

plan local d'urbanisme
intercommunal

DOCUMENT PROVISOIRE

UP Zone de Projet



UP1, UP2, UP3... – zones de projet dédiées aux projets urbains et aux opérations d'aménagement engagés ou à venir, qui nécessitent des règles particulières.

Représente 7% du territoire de La Courneuve.

CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DES ZONES

6- LES ZONES URBAINES VERTES, NATURELLES ET AGRICOLES

plan local d'urbanisme
intercommunal

DOCUMENT PROVISOIRE

UVP – urbaine verte et paysagère : espaces verts et paysagers non naturels et/ou devant pouvoir accueillir certaines constructions (jardins, squares, parcs sportifs, berges du canal, places). **Représente 3% du territoire de La Courneuve.**

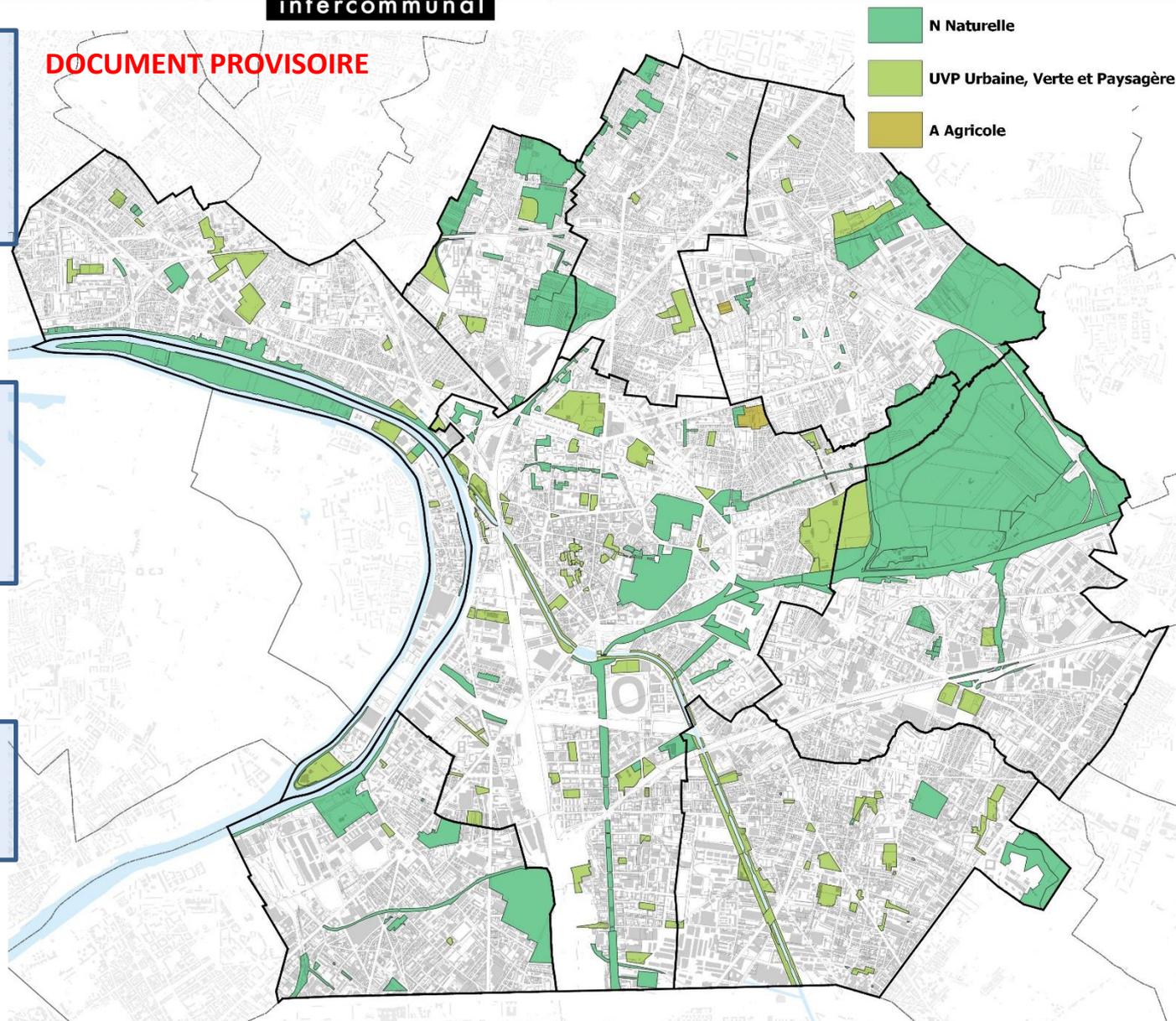
Objectif : protéger les espaces de respiration et permettre l'implantation de certaines constructions

N – naturelle : espaces sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique (grands parcs, berges de la Seine non aménagées, cimetières, jardins ouvriers). **Représente 36% du territoire de La Courneuve.**

Objectif : protéger ces espaces de tout usage ou occupation qui ne serait pas compatible avec leur préservation

A – agricole : espaces agricoles (hors jardins ouvriers, familiaux et partagés classés en zone N). **Cette zone n'existe pas à La Courneuve.**

Objectif : permettre et protéger l'agriculture sur le territoire



ZOOM SUR LE ZONAGE ACTUEL DE LA COURNEUVE

plan local d'urbanisme
intercommunal

LEGENDE

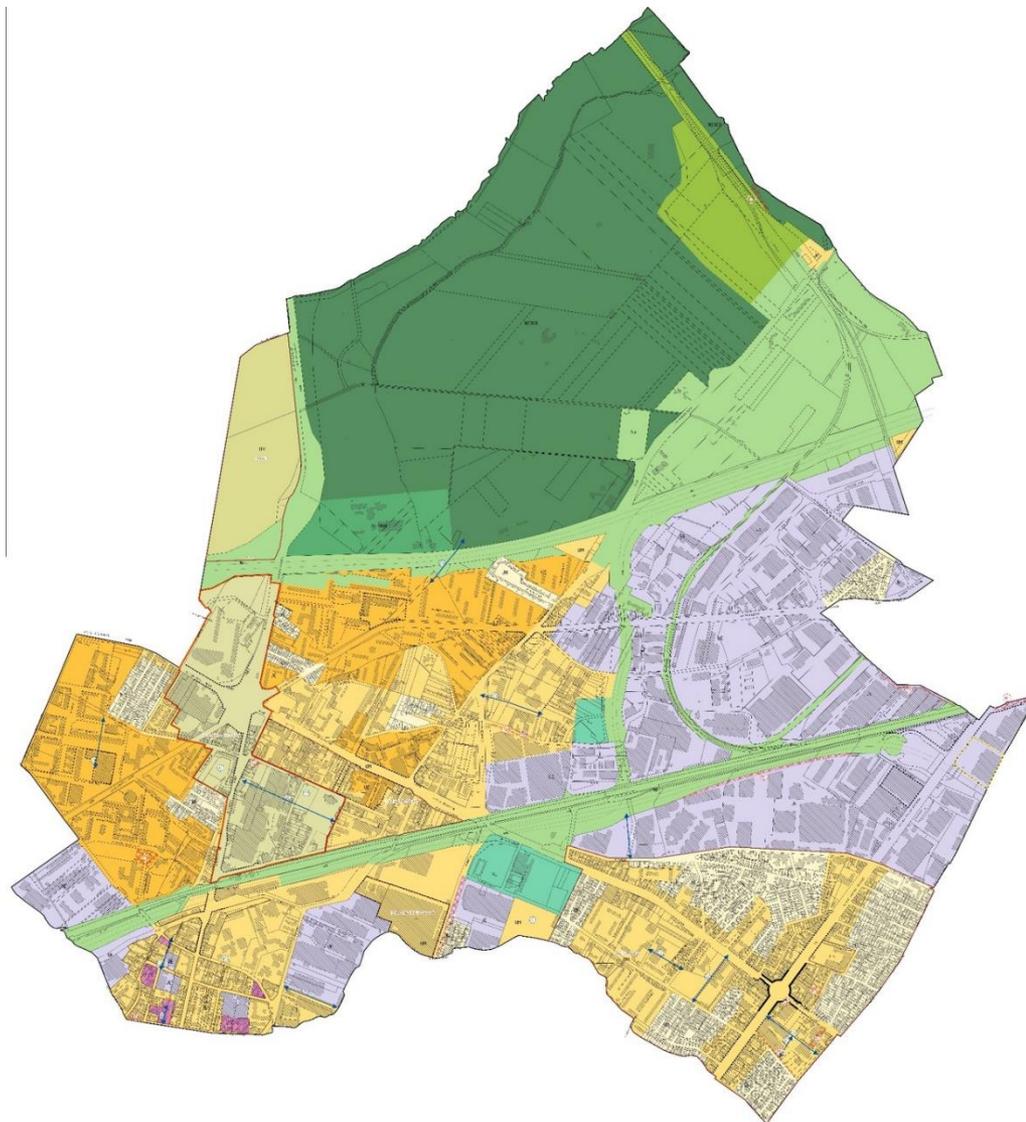
ZONAGE

Zones Urbaines (U)

-  UC : Habitat Collectif
-  UE : Economique
-  UH : Habitat Individuel
-  UM : Mixte
-  UV : Verte

Zone Naturelle (N)

-  N strict
-  N 2000 : Natura 2000
-  NI : Loisir
-  NI2000 : Natura 2000 Loisir
-  Ne : Equipement



*PLU actuel de La Courneuve
approuvé le 20 mars 2018*

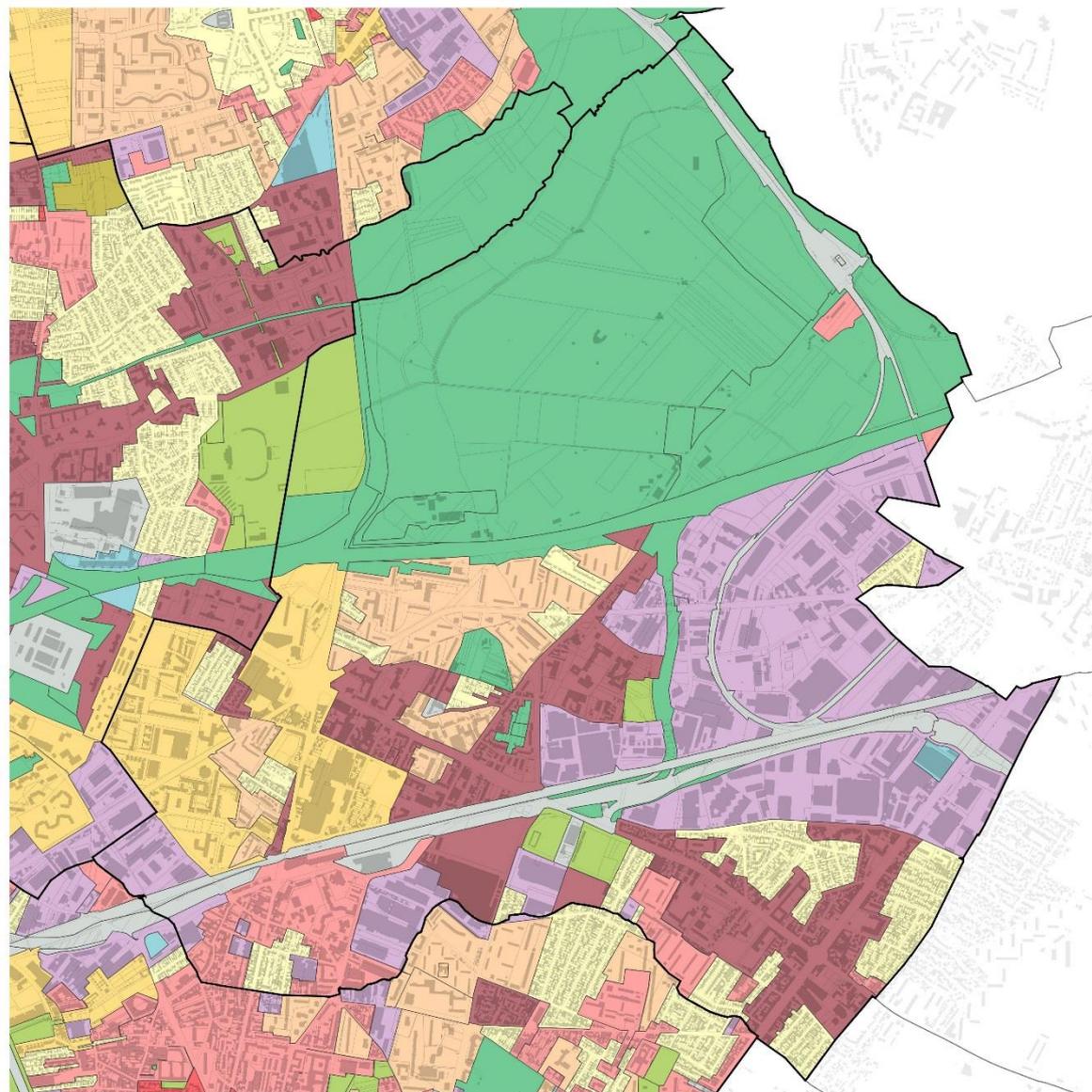
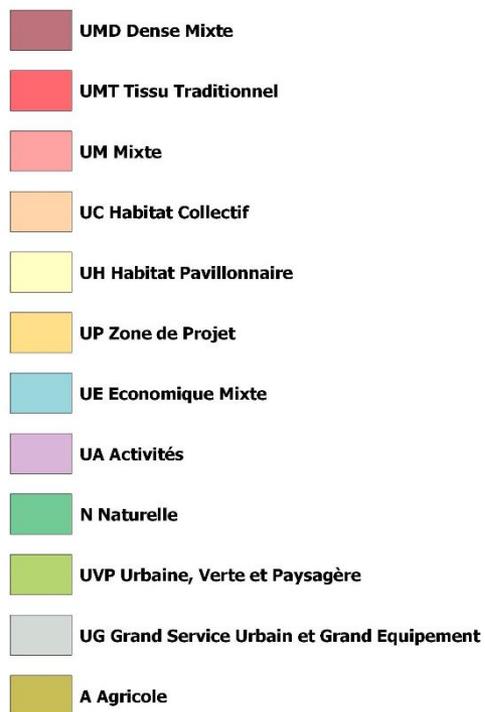
6 zones

5 secteurs pour la zone N

ZOOM SUR LE NOUVEAU ZONAGE DE LA COURNEUVE

VERSION PROVISOIRE EN COURS D'ELABORATION

plan local d'urbanisme
intercommunal



La Courneuve : 10 zones

Surface de la commune :

Mixtes = 17%

Verte, naturelle et agricole = 39%

Résidentielle=11%

Economie = 20%

Projet = 7%

Grands services urbains = 6%

DOCUMENT PROVISOIRE

4.

« *DANS LA PRATIQUE, QU'EST-CE QUE CELA SIGNIFIE ?* »

QUELQUES TRADUCTIONS CONCRÈTES DES
RÈGLES ET ÉVOLUTIONS INDUITES PAR LE PLUI
À LA COURNEUVE



plan local d'urbanisme
intercommunal

Chaque zone fait l'objet d'un règlement écrit organisé en 6 chapitres :

- 1. Destinations :** la nature des constructions autorisées, autorisées sous condition ou interdites
- 2. Volumétrie et implantation :** les règles d'implantation par rapport aux limites, les prospects, la hauteur
- 3. Nature en ville :** les règles relatives aux espaces libres, aux espaces végétalisés, à la pleine terre, aux plantations
- 4. Qualité urbaine et architecturale :** l'aspect des constructions
- 5. Déplacements et stationnement :** les règles de desserte et les normes en matière de stationnement
- 6. Equipements et réseaux :** les règles relatives à la desserte du terrain par les réseaux et à la gestion de l'eau

C'est la combinaison de cet ensemble de règles (notamment celles des chapitres 2 et 3) qui produit la forme urbaine recherchée.

4.1

BOITE A OUTILS

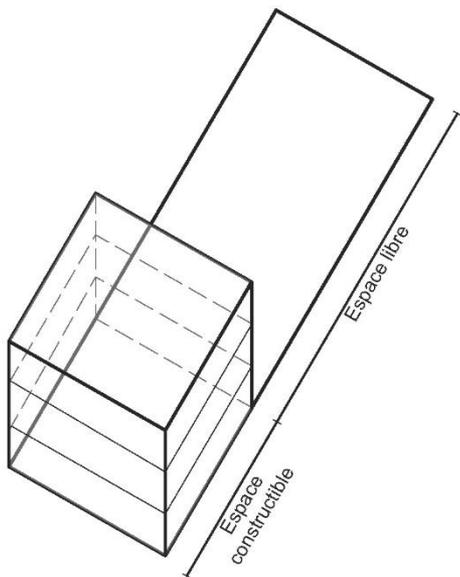
LA NATURE EN VILLE

1. LA NATURE EN VILLE

plan local d'urbanisme intercommunal

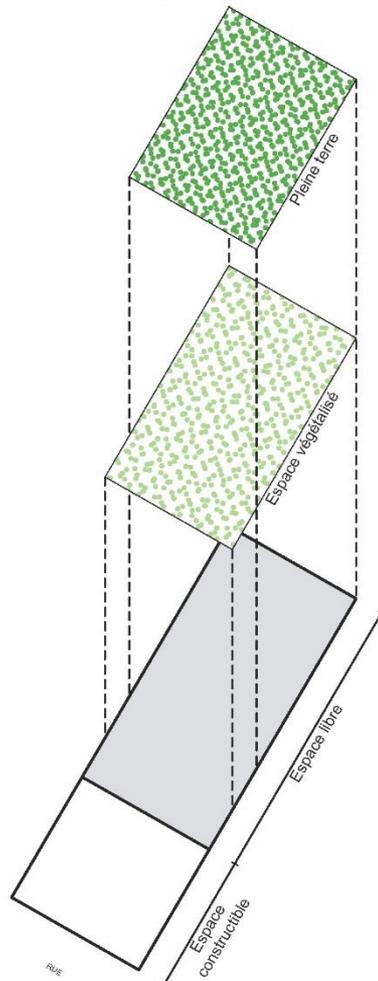
EMPRISE BATIE

Un terrain est composé d'espaces libres et d'espaces bâtis



DECOMPOSITION DES ESPACES LIBRES

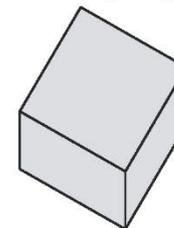
Les espaces libres intègrent des espaces végétalisés dont une partie est en pleine terre



DEFINITIONS

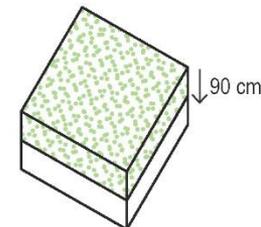
Espaces libres

Parties du terrain non occupées par des constructions



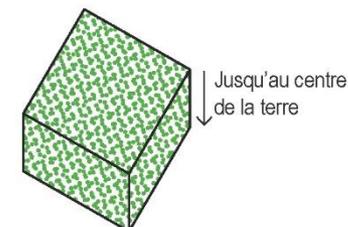
Espaces végétalisés

Parties végétalisées des espaces libres avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 90cm



Espaces de pleine terre

Parties des espaces végétalisés ne comportant aucune construction en sous-sol et permettant l'infiltration des eaux pluviales

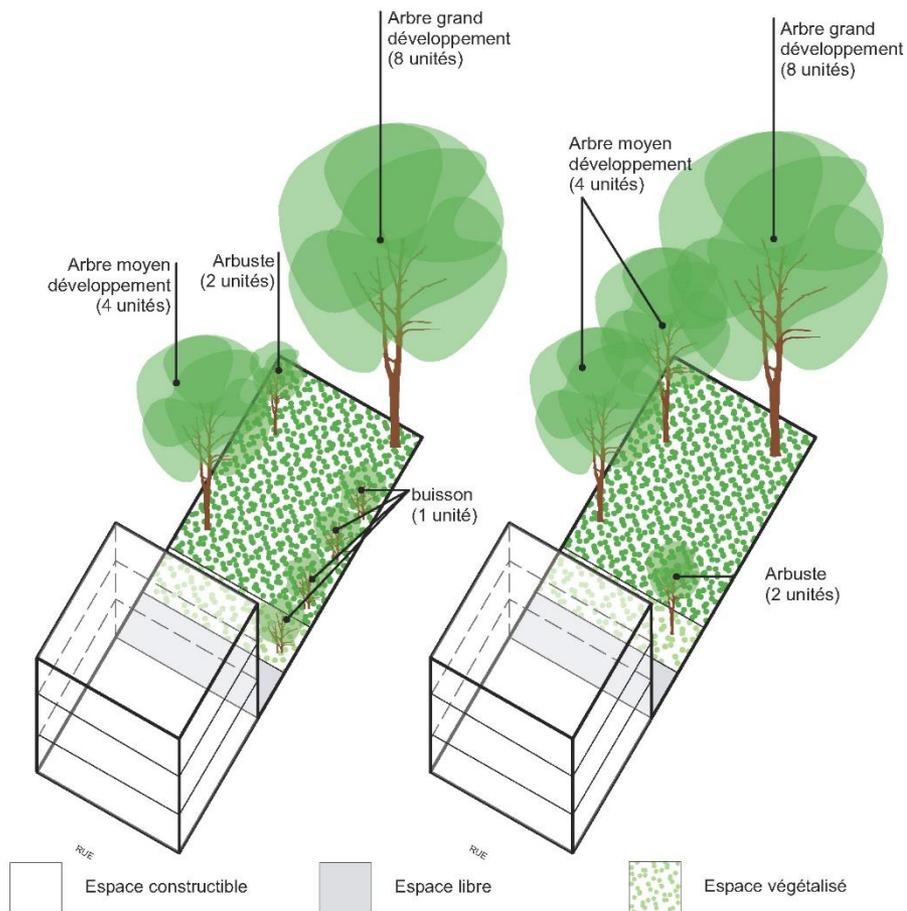


1. LA NATURE EN VILLE

plan local d'urbanisme intercommunal

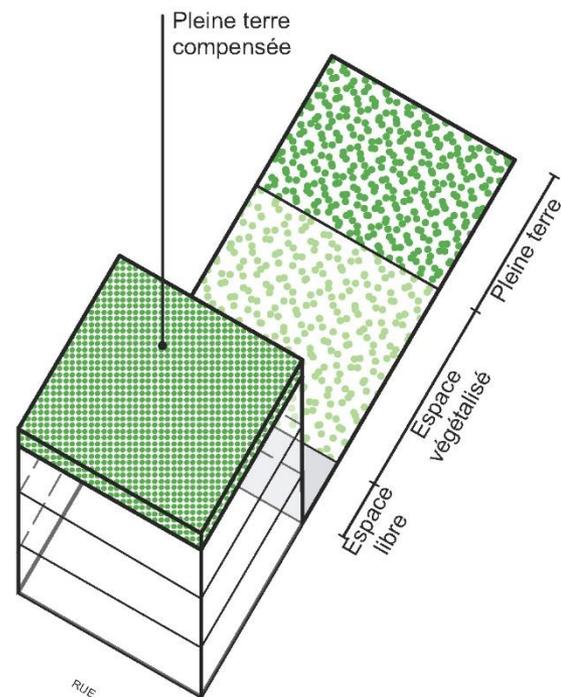
LES UNITES DE PLANTATIONS

Les unités de plantation permettent de définir une densité de plantations à réaliser sur les espaces végétalisés. Une liberté de composition est autorisée avec la possibilité d'assembler différentes strates de végétation.



LE COEFFICIENT DE COMPENSATION DE LA PLEINE TERRE

Surfaces végétalisées hors sol pouvant remplacer une partie de la pleine terre à réaliser telles que les toitures végétalisées. En zone pavillonnaire et d'activité la pleine terre ne peut pas être compensée.



4.2

Morphologie, volumétrie et végétalisation

ZONE UMD – MIXTE DENSE

CARACTÉRISTIQUES ET OBJECTIFS

plan local d'urbanisme
intercommunal

CARACTERISTIQUES

- Tissu urbain hétérogène
- Dominante habitat mixte
- Espaces mixtes à forte densité proche des grands axes, pôles gares, centralités récentes

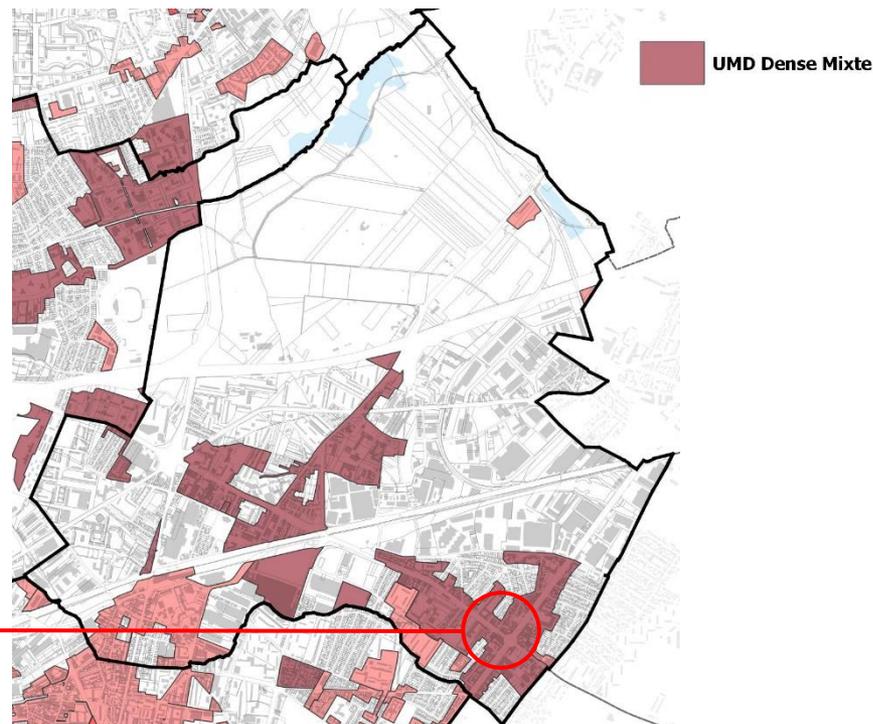
OBJECTIFS DU PLUi

- Encourager la mixité fonctionnelle et sociale
- Favoriser une diversité d'habitat (nature et forme)
- Conforter les centralités denses
- Développer des espaces publics connectés et apaisés

Tissu mixte dense du quartier des 4 Routes – La Courneuve



Zonage UMD mixte dense –La Courneuve (11% du territoire)



CAS PRATIQUE : TERRAIN CLASSIQUE

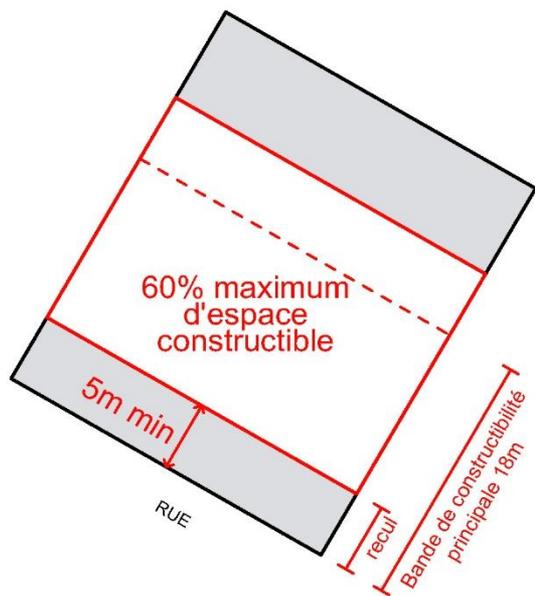
A – IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION

ZONE UMD

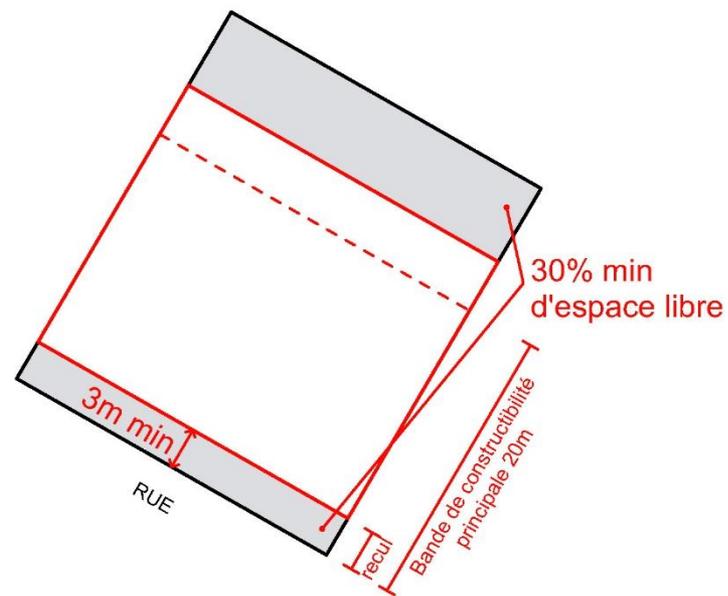
plan local d'urbanisme
intercommunal

Terrain 750m² (25m x 30m)

PLU LA COURNEUVE



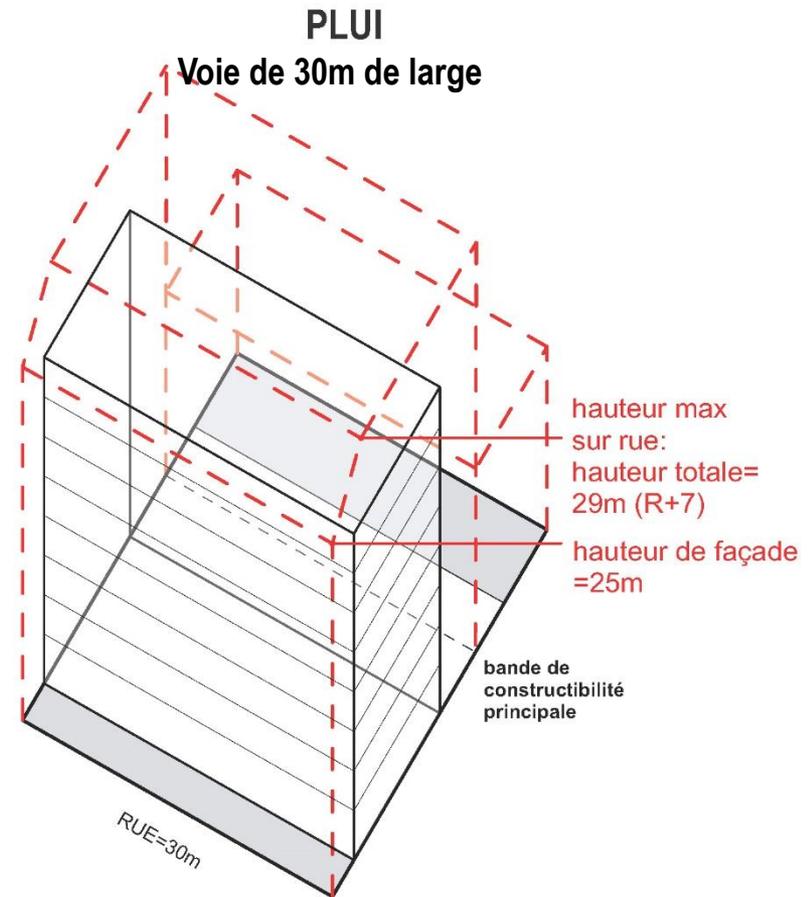
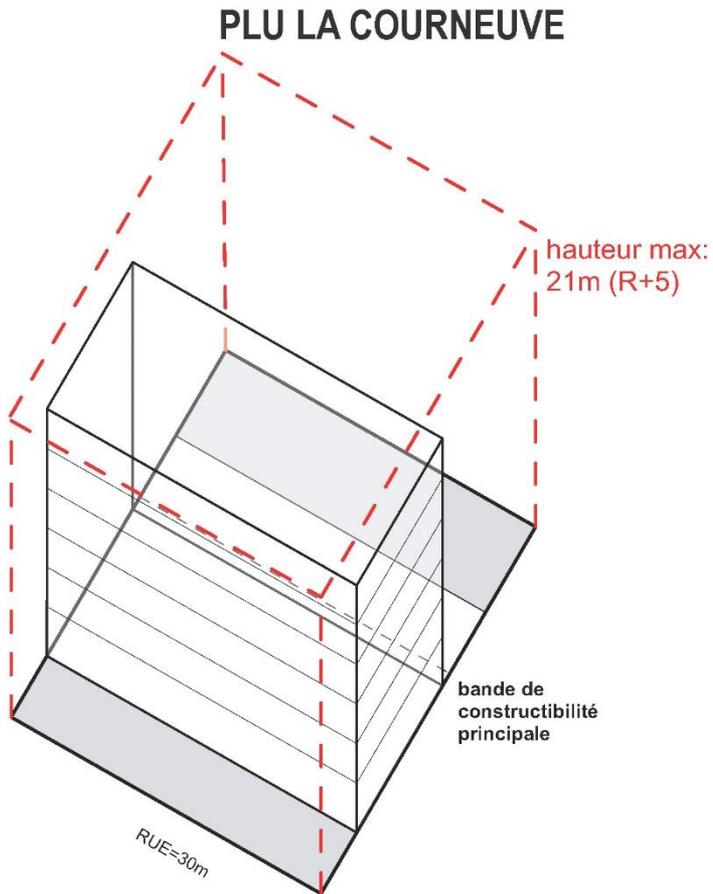
PLUI



B- HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION - VOIE DE 30 METRES

plan local d'urbanisme
intercommunal

Terrain 750m² (25m x 30m)



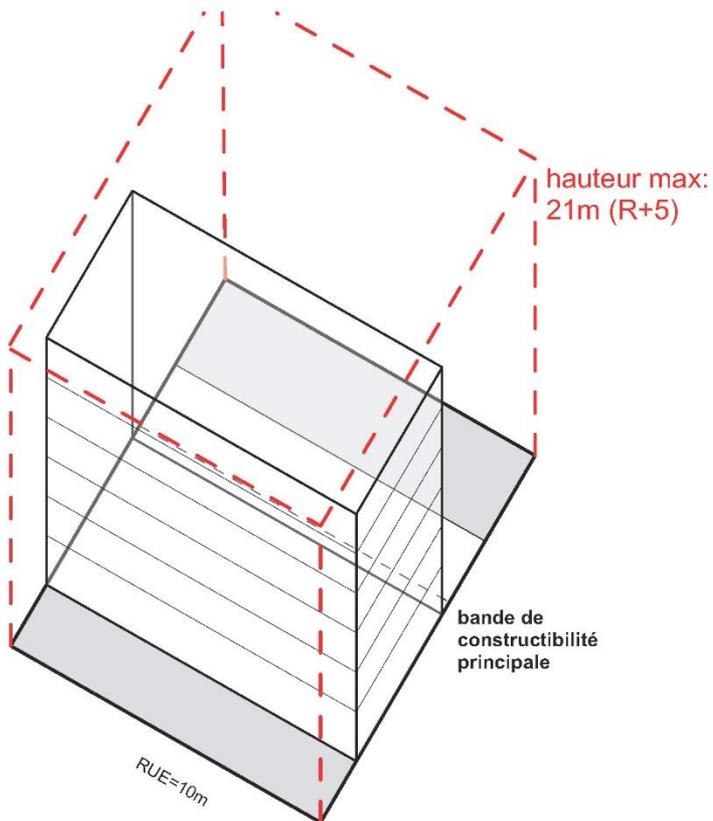
La hauteur sur rue autorisée est calculée
proportionnellement par rapport à la voie ($H=L+6$)

B- HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION – VOIE DE 10 METRES

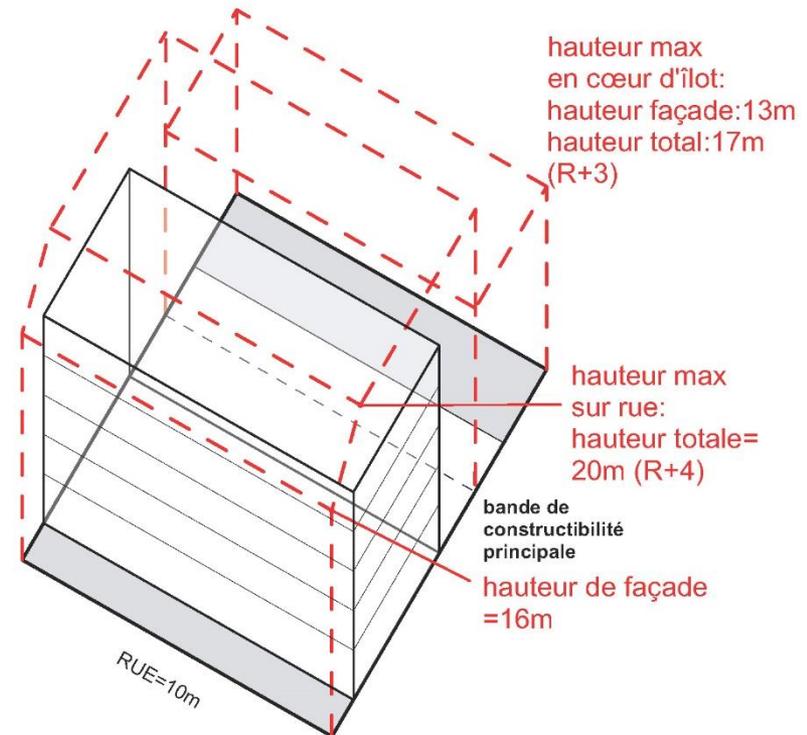
plan local d'urbanisme
intercommunal

Terrain 750m² (25m x 30m)

PLU LA COURNEUVE



PLUI VOIE DE 10m de large



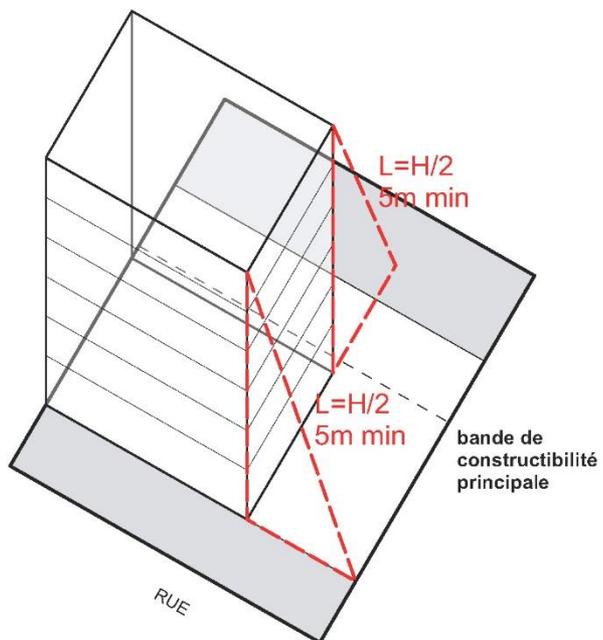
La hauteur sur rue autorisée est calculée
proportionnellement par rapport à la voie ($H=L+6$)

C – RETRAITS PAR RAPPORT AUX LIMITES ET ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS

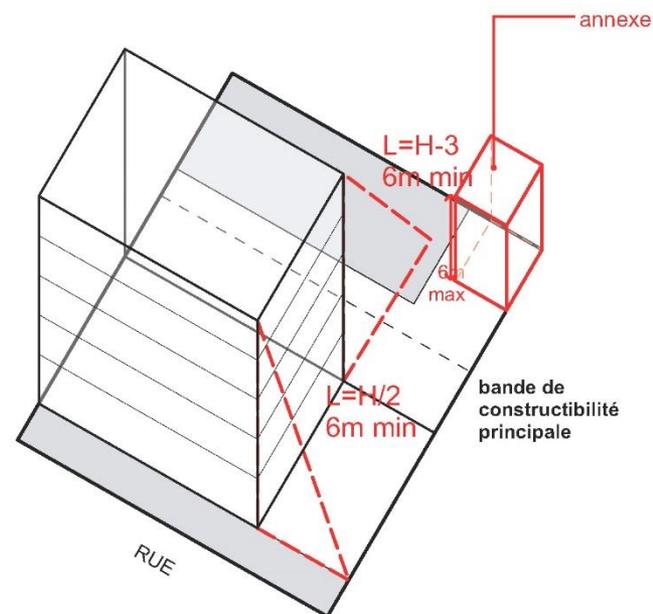
plan local d'urbanisme
intercommunal

Terrain 750m² (25m x 30m)

PLU LA COURNEUVE



PLUI



CAS PRATIQUE : TERRAIN CLASSIQUE

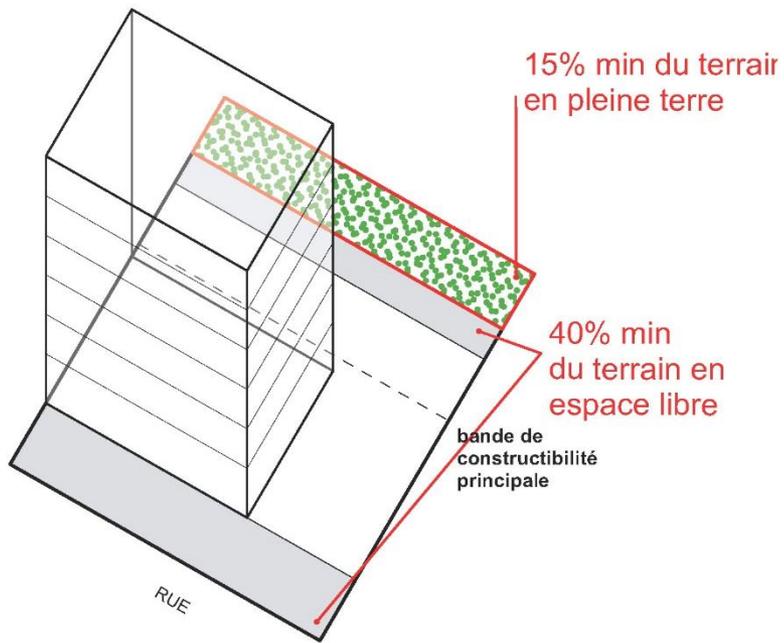
D – ESPACES LIBRES, VÉGÉTALISÉS ET DE PLEINE TERRE

ZONE UMD

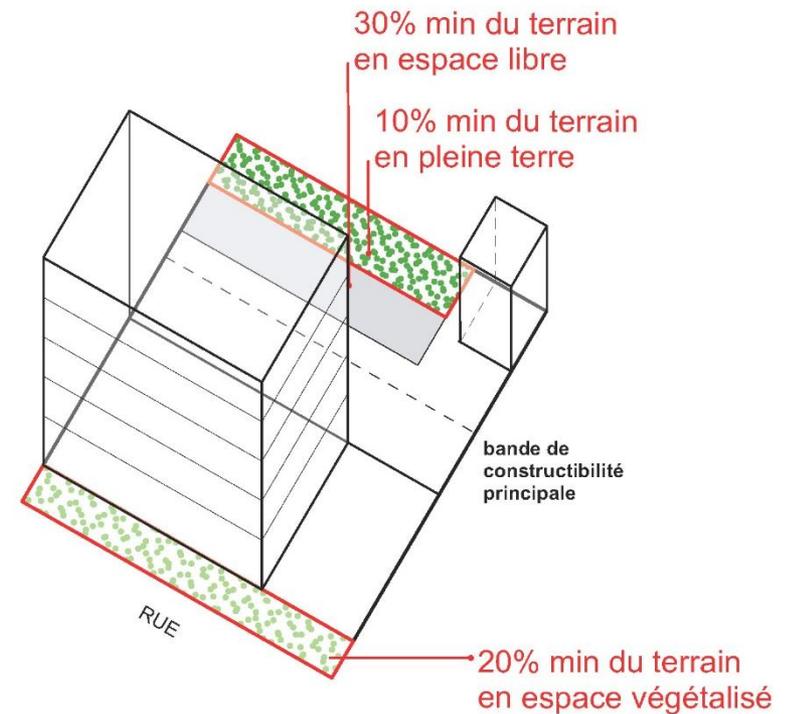
plan local d'urbanisme
intercommunal

Terrain 750m² (25m x 30m)

PLU LA COURNEUVE

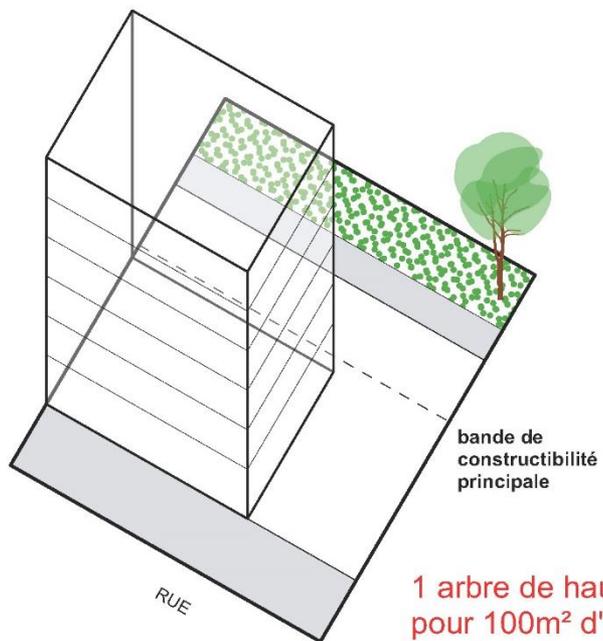


PLUI



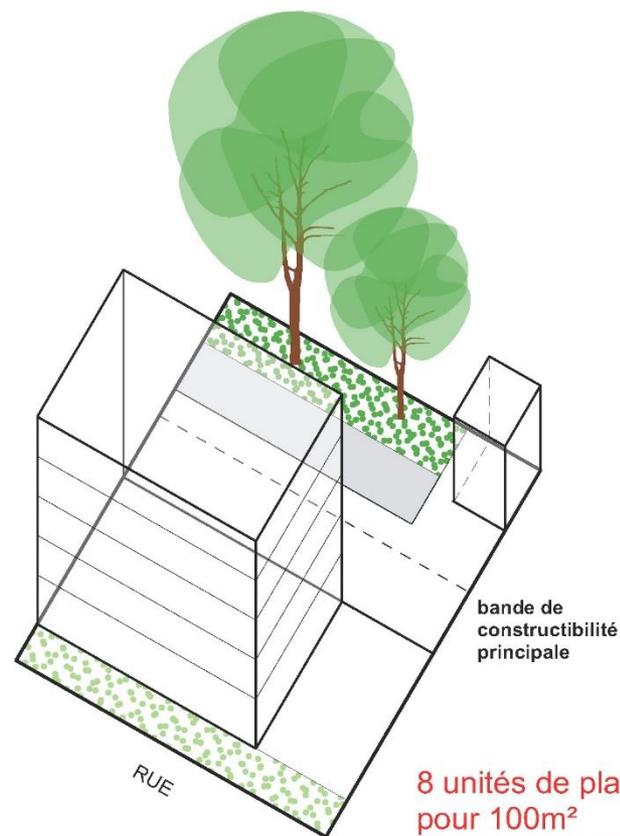
Terrain 750m² (25m x 30m)

PLU LA COURNEUVE



1 arbre de haute tige min pour 100m² d'espace de pleine terre

PLUI



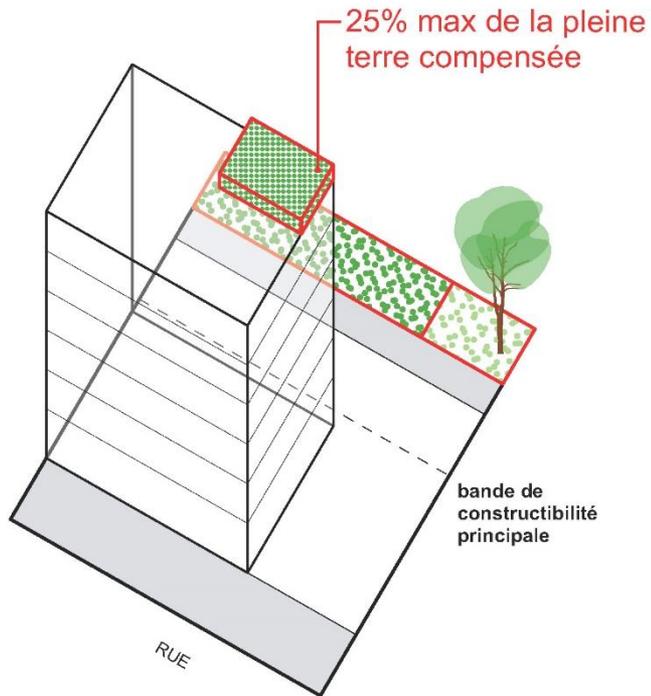
8 unités de plantations mir pour 100m² d'espace végétalisé

F – COEFFICIENT DE COMPENSATION DE LA PLEINE TERRE

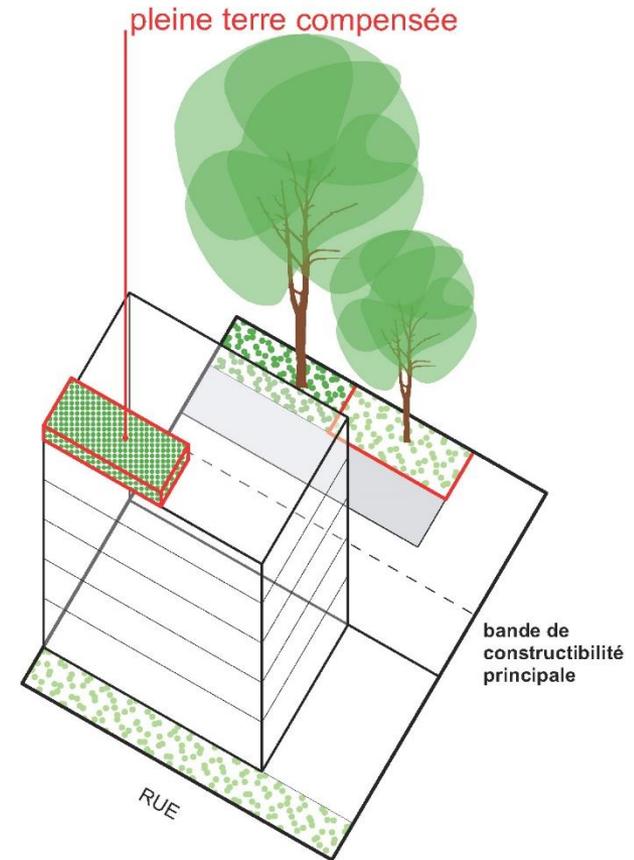
plan local d'urbanisme
intercommunal

Terrain 750m² (25m x 30m)

PLU LA COURNEUVE



PLUI



4.3

Morphologie, volumétrie et végétalisation

ZONE UA – ACTIVITE

CARACTÉRISTIQUES ET OBJECTIFS

plan local d'urbanisme
intercommunal

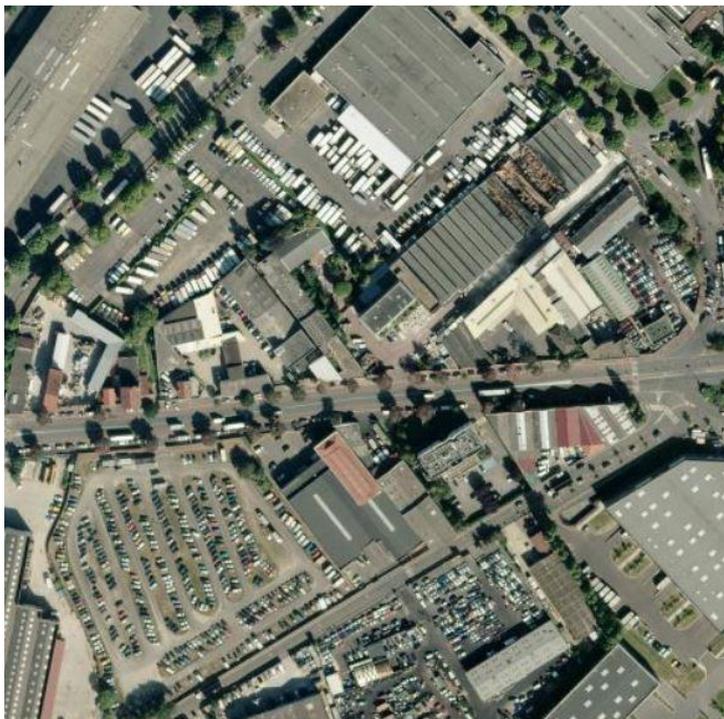
CARACTERISTIQUES

- Activités peu diversifiées et bas de gamme
- Manque de dynamisme
- Qualité urbaine et paysagère faible

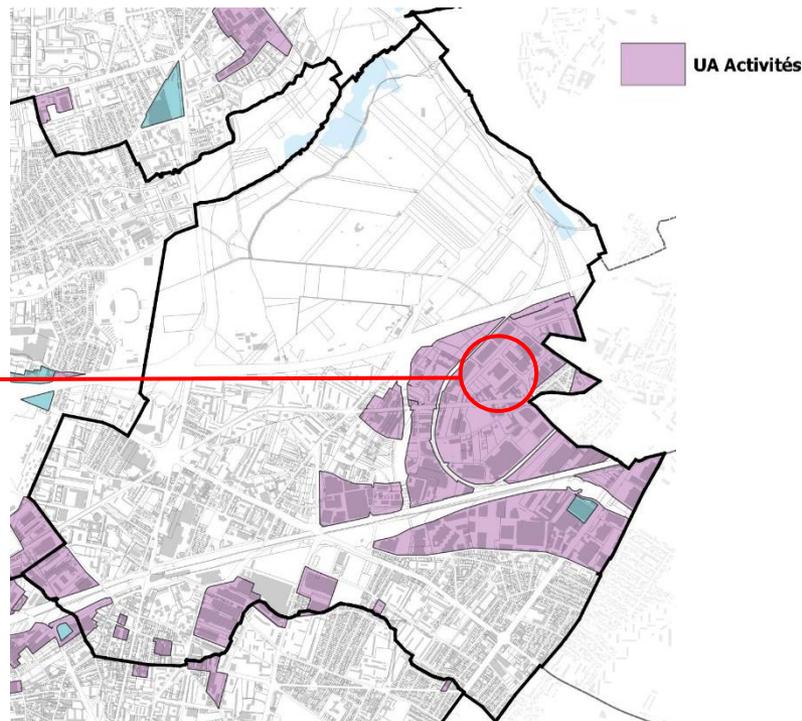
OBJECTIFS DU PLUi

- Maintenir et dynamiser les zones d'activités
- Permettre une montée en gamme des activités
- Améliorer la qualité urbaine et paysagère
- Renforcer la végétalisation

Zone d'activité économique Mermoz – La Courneuve



Zonage UA activité- La Courneuve (20% du territoire)



CAS PRATIQUE : GRAND TERRAIN

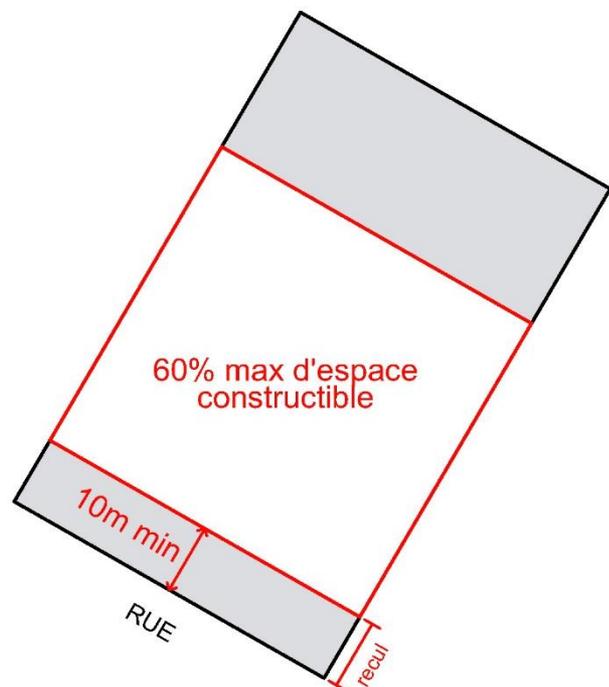
A – IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION

ZONE UA

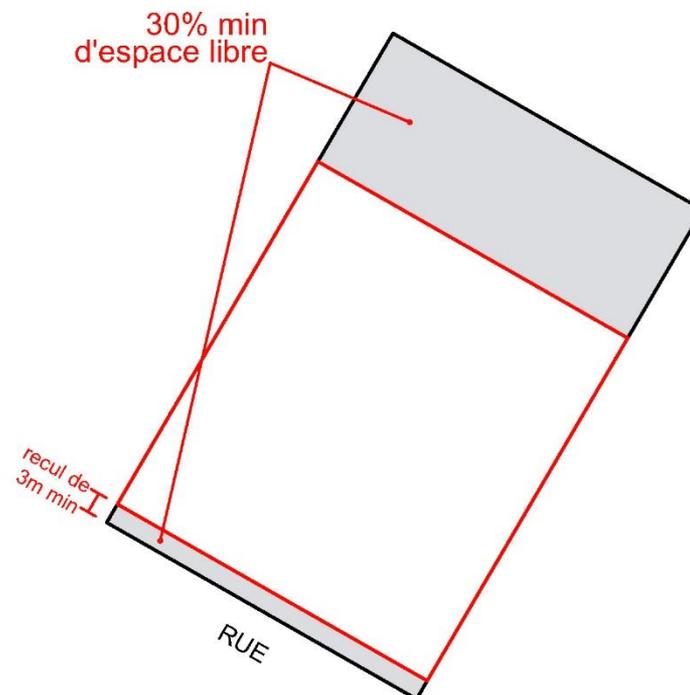
plan local d'urbanisme
intercommunal

Terrain 4000m² (50m x 80m)

PLU LA COURNEUVE



PLUI



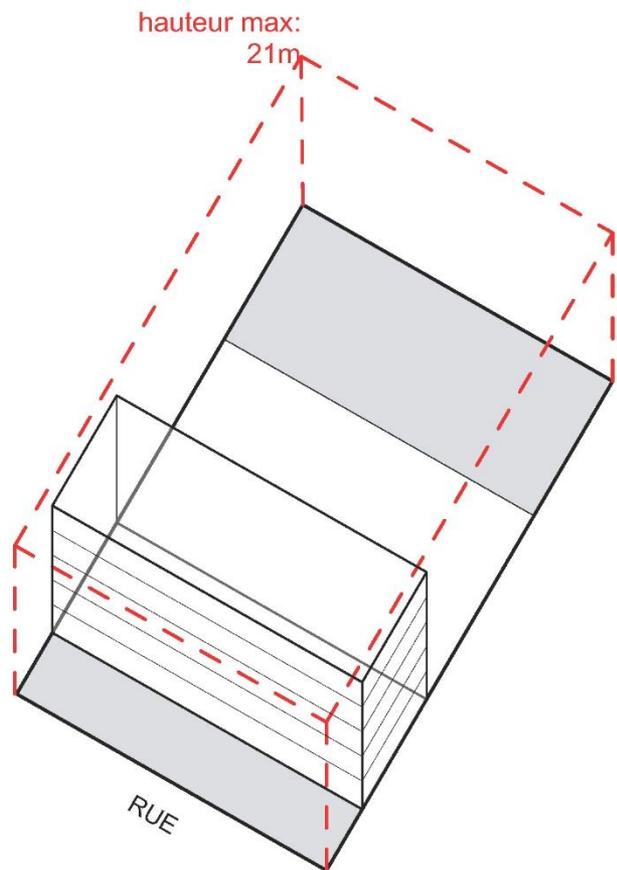
CAS PRATIQUE : GRAND TERRAIN

B – HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION

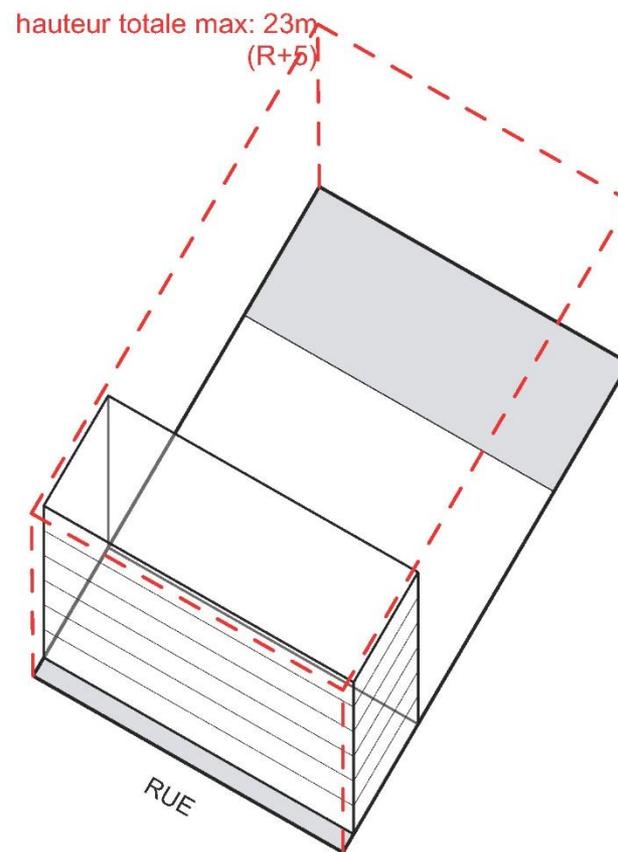
plan local d'urbanisme
intercommunal

Terrain 4000m² (50m x 80m)

PLU LA COURNEUVE



PLUI

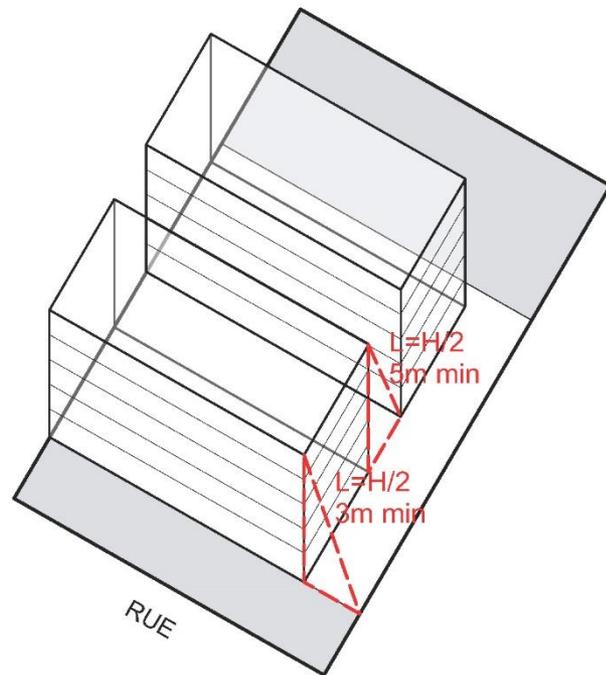


C – RETRAITS PAR RAPPORT AUX LIMITES ET ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS

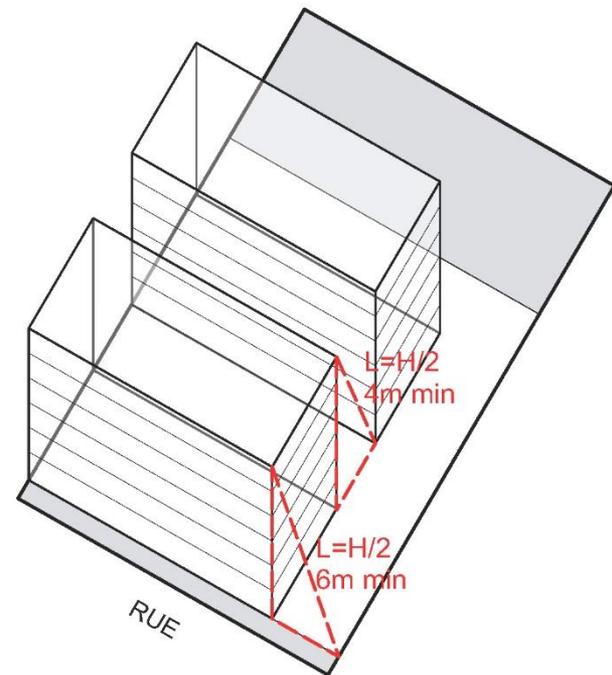
plan local d'urbanisme
intercommunal

Terrain 4000m² (50m x 80m)

PLU LA COURNEUVE



PLUI



CAS PRATIQUE : GRAND TERRAIN

D – ESPACES LIBRES, VÉGÉTALISÉS ET DE PLEINE TERRE

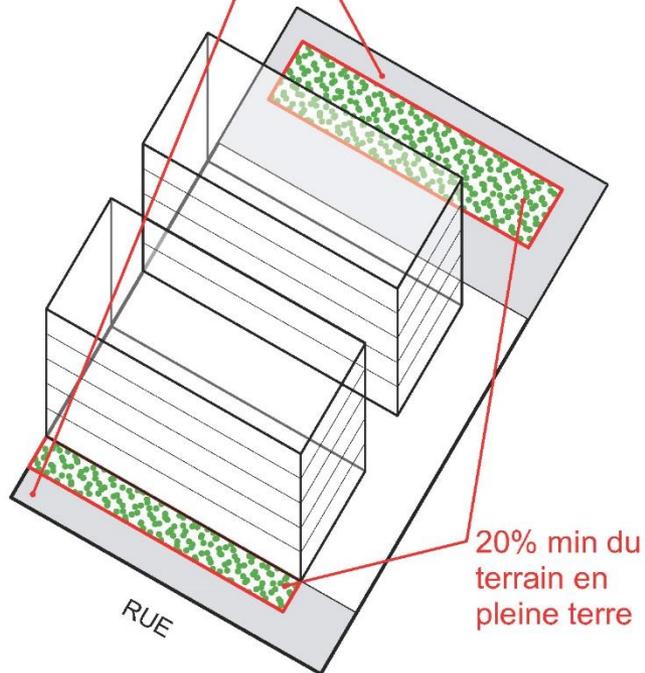
ZONE UA

plan local d'urbanisme
intercommunal

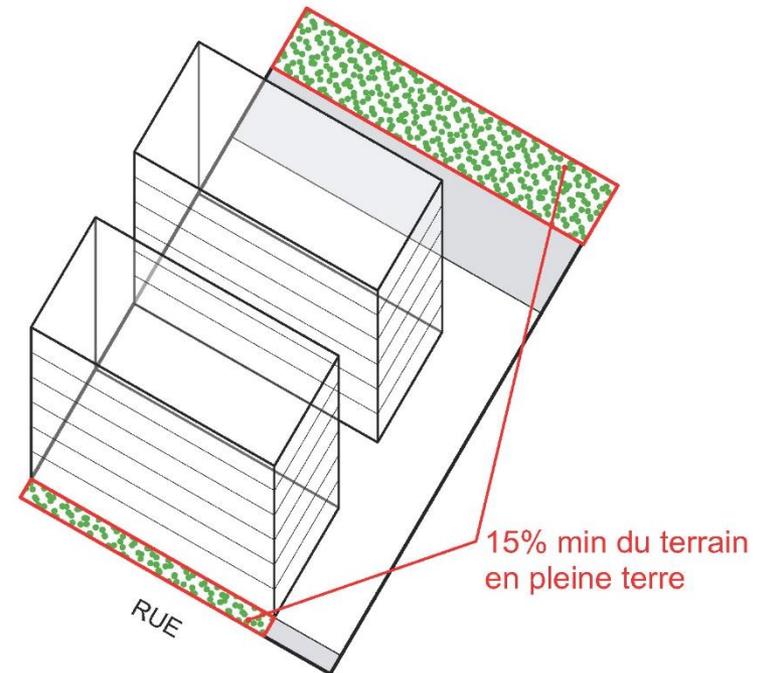
Terrain 4000m² (50m x 80m)

PLU LA COURNEUVE

30% min du terrain en
espace libre



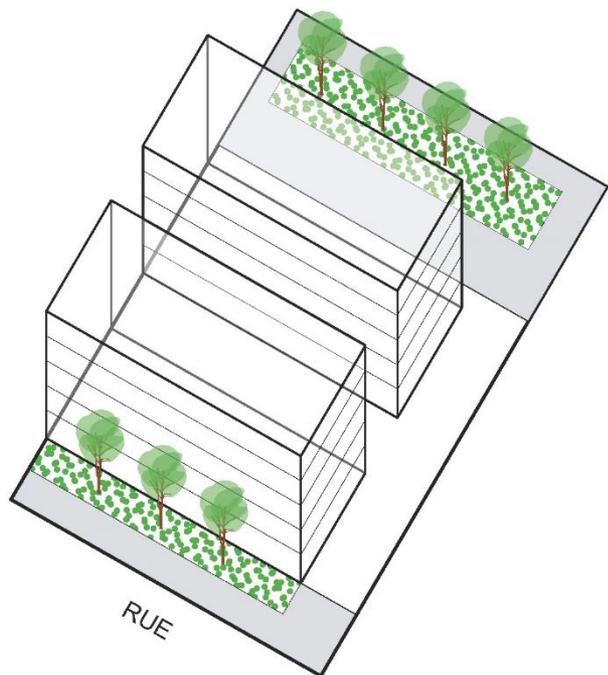
PLUI



Terrain 4000m² (50m x 80m)

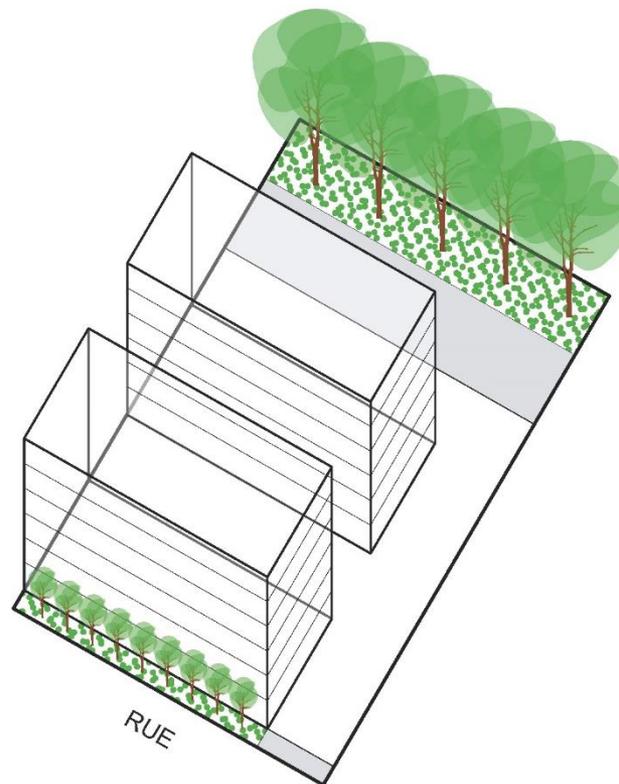
PLU LA COURNEUVE

1 arbre de haute tige min pour 100m²
d'espace de pleine terre



PLUI

10 unités de plantation min pour 100m²
d'espace de pleine terre



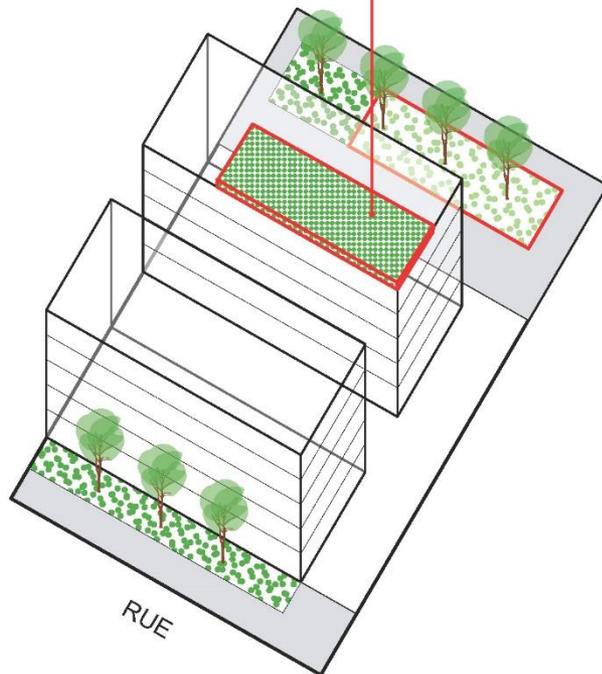
F – COEFFICIENT DE COMPENSATION DE LA PLEINE TERRE

plan local d'urbanisme
intercommunal

Terrain 4000m² (50m x 80m)

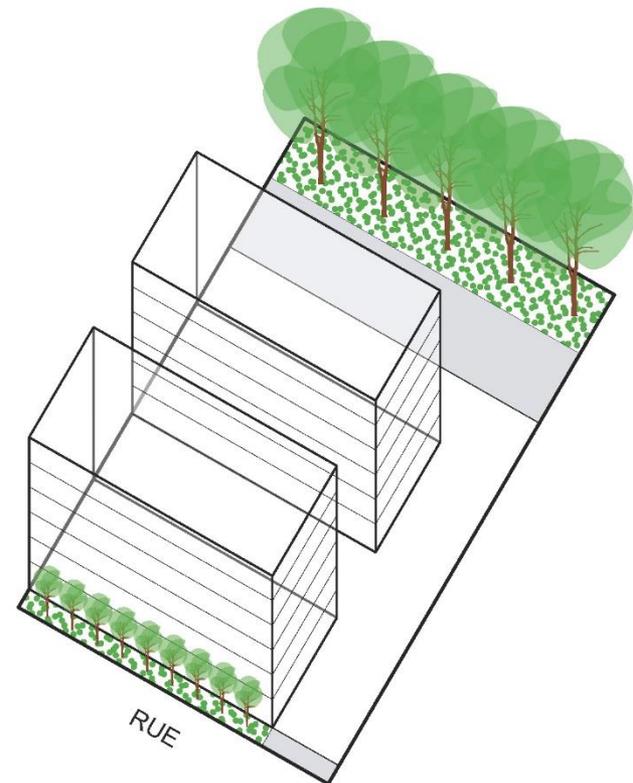
PLU LA COURNEUVE

30% max de la pleine terre compensée



PLUI

Pas de règle de compensation de pleine terre



MERCI DE VOTRE PARTICIPATION



**plan local d'urbanisme
intercommunal**