

travail  
patrimoine  
transports  
commerces

logement  
déplacements  
espaces verts

quel avenir

pour notre territoire ?

**ATELIER PARTICIPATIF**

**STAINS**

**22 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

- **Informer** 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**

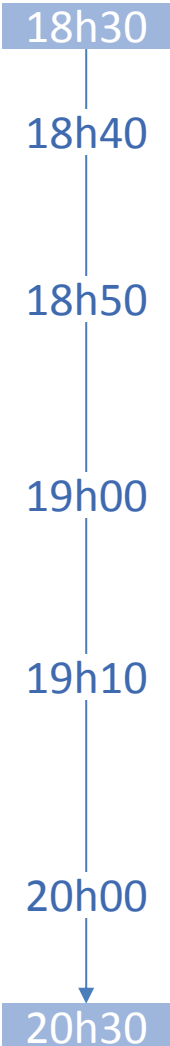




plan local d'urbanisme  
intercommunal

# LE DÉROULEMENT DE CET ATELIER

1. « Où en est-on aujourd'hui ? » : L'état d'avancement du PLUi et des temps de concertation
2. « Comment traduire ces orientations ? » :  
Présentation générale du volet réglementaire du PLUi en cours d'élaboration
3. « Dans la pratique, qu'est-ce que ça signifie ? » :  
Quelles traductions concrètes des règles à Stains ?
4. Temps d'échanges en plénière



# 1.

« OÙ EN EST-ON AUJOURD'HUI ? »

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



plan local d'urbanisme  
intercommunal

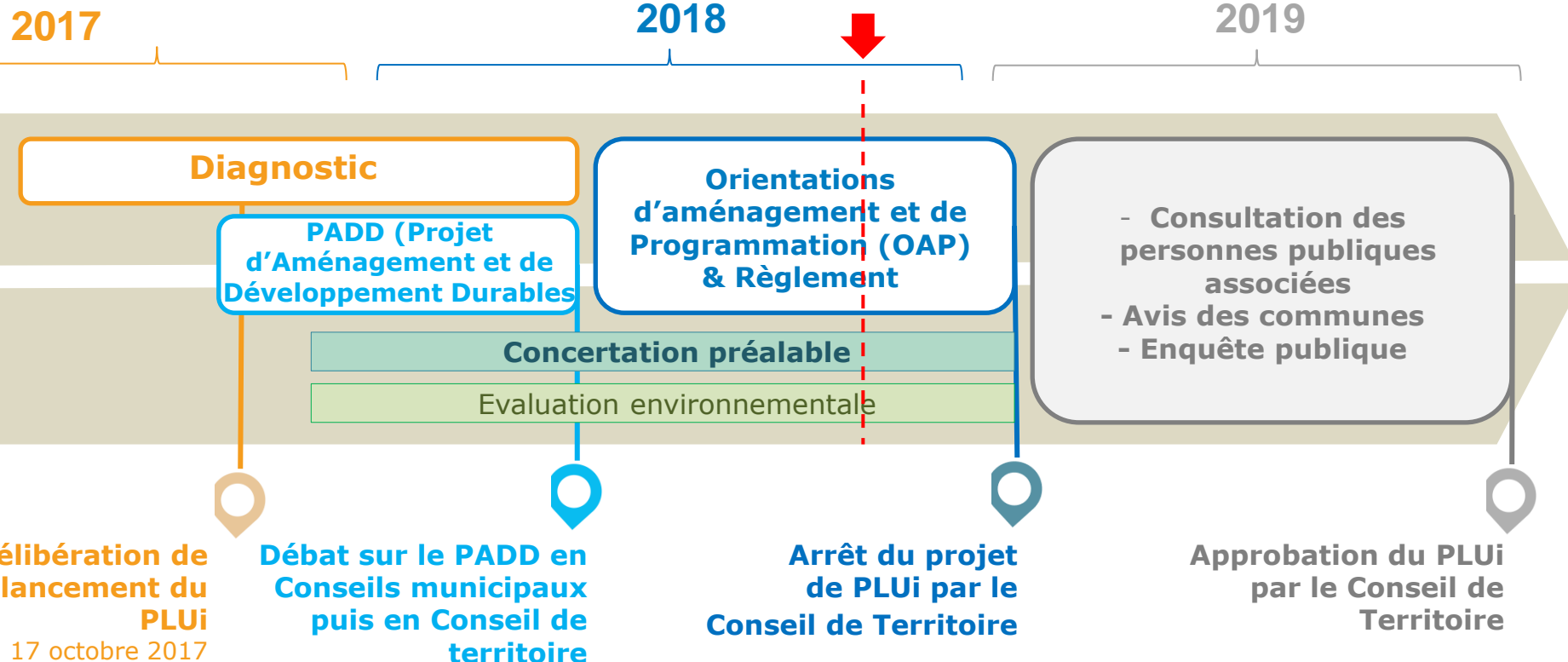
# LA DÉMARCHE D'ÉLABORATION DU PLUI

## RAPPEL DES GRANDES ÉTAPES

plan local d'urbanisme  
intercommunal

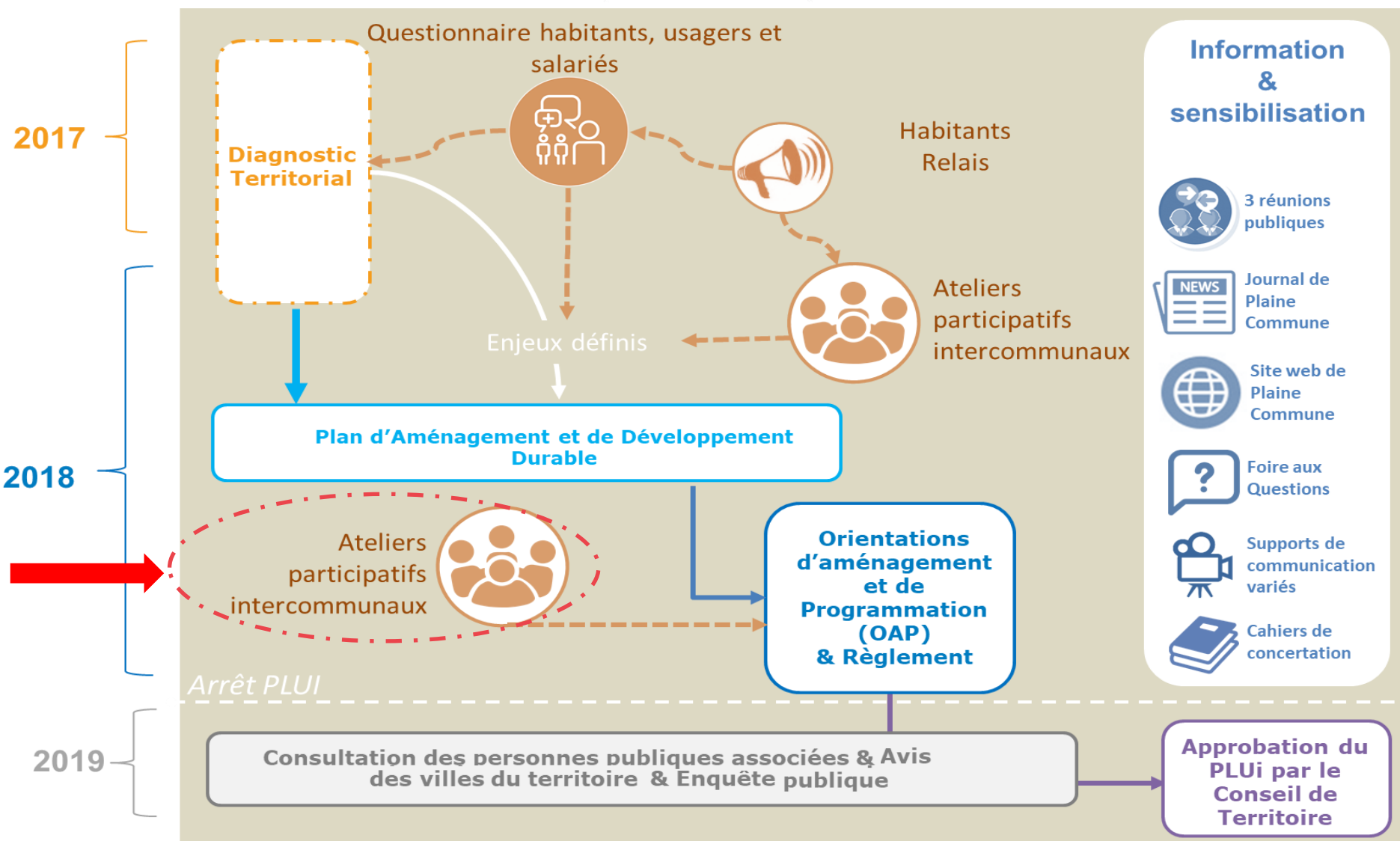
Le PLUi est à la fois :

- **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.

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

Les 5 axes stratégiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



**1.**

UN TERRITOIRE  
POUR TOUS,  
SOLIDAIRE ET  
INCLUSIF



**2.**

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



**3.**

UN TERRITOIRE  
DE DIVERSITÉ  
ÉCONOMIQUE,  
PRODUCTIF ET  
ACTIF



**4.**

UN TERRITOIRE  
ACCESSIBLE ET  
PRATICABLE,  
POUR UNE  
MOBILITÉ  
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.

« COMMENT TRADUIRE CES ORIENTATIONS ? »

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



plan local d'urbanisme  
intercommunal

# 2.1

## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

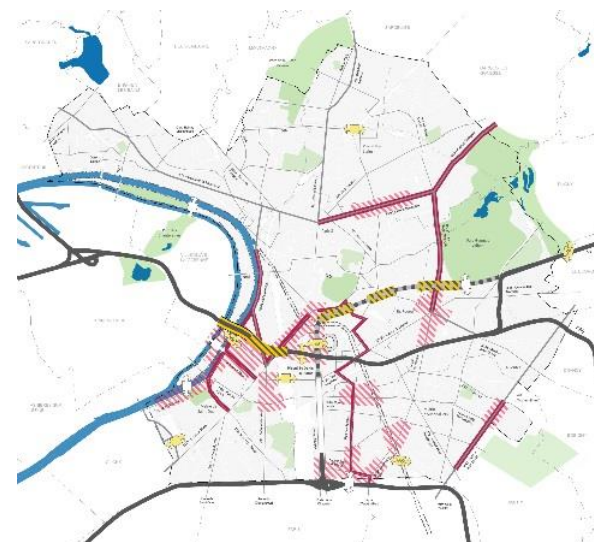
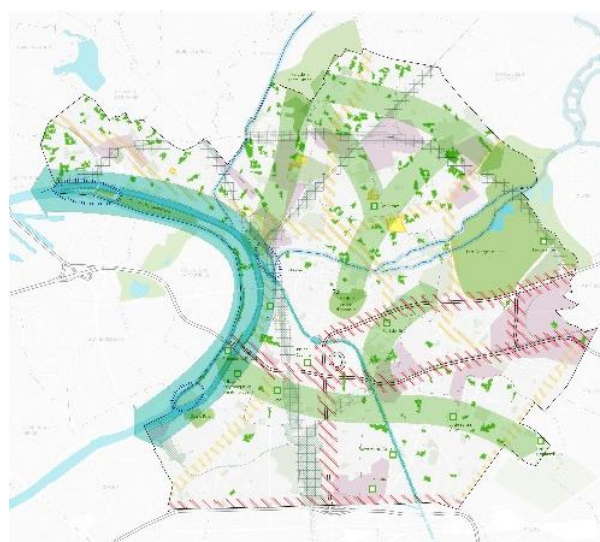
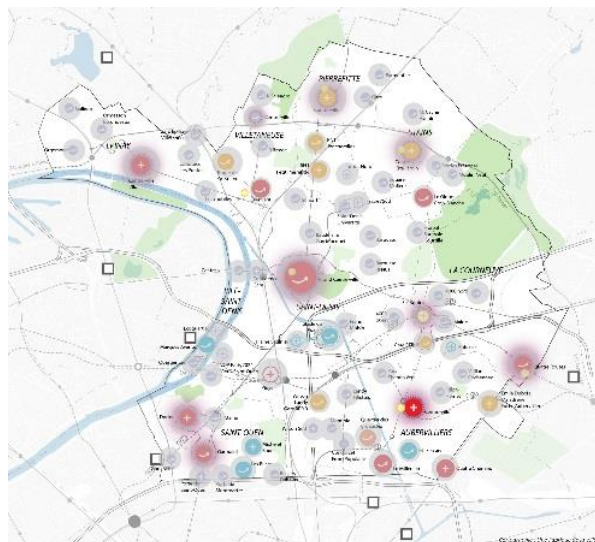
# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

## 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

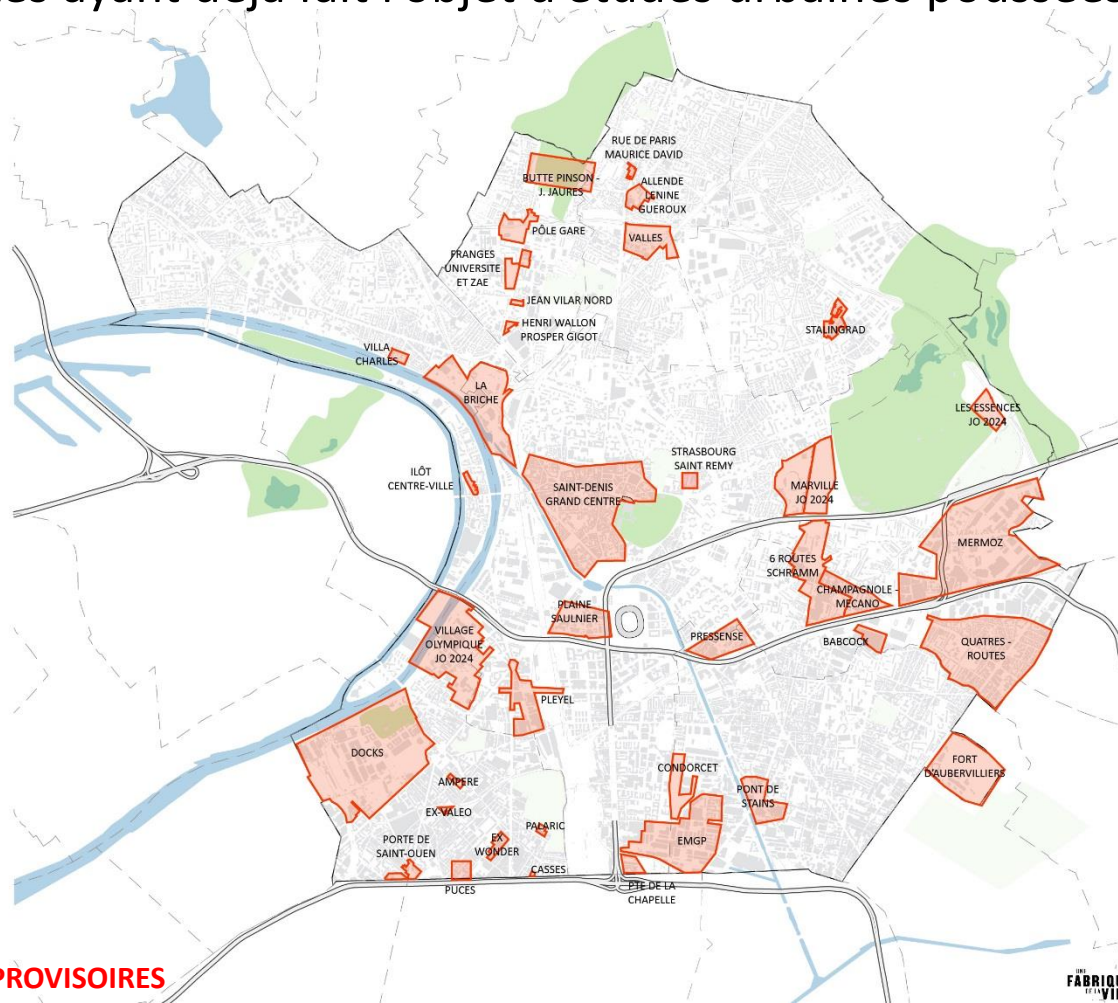


# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

## PRINCIPE GÉNÉRAL DES OAP EN COURS D'ÉLABORATION

plan local d'urbanisme  
intercommunal

- **Les OAP sectorielles** : elles précisent des orientations de projet sur un secteur spécifique (forme urbaine, programmation...). Elles sont notamment utilisées sur des sites ayant déjà fait l'objet d'études urbaines poussées.





# 2.2

## LE PLAN DE ZONAGE

# 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

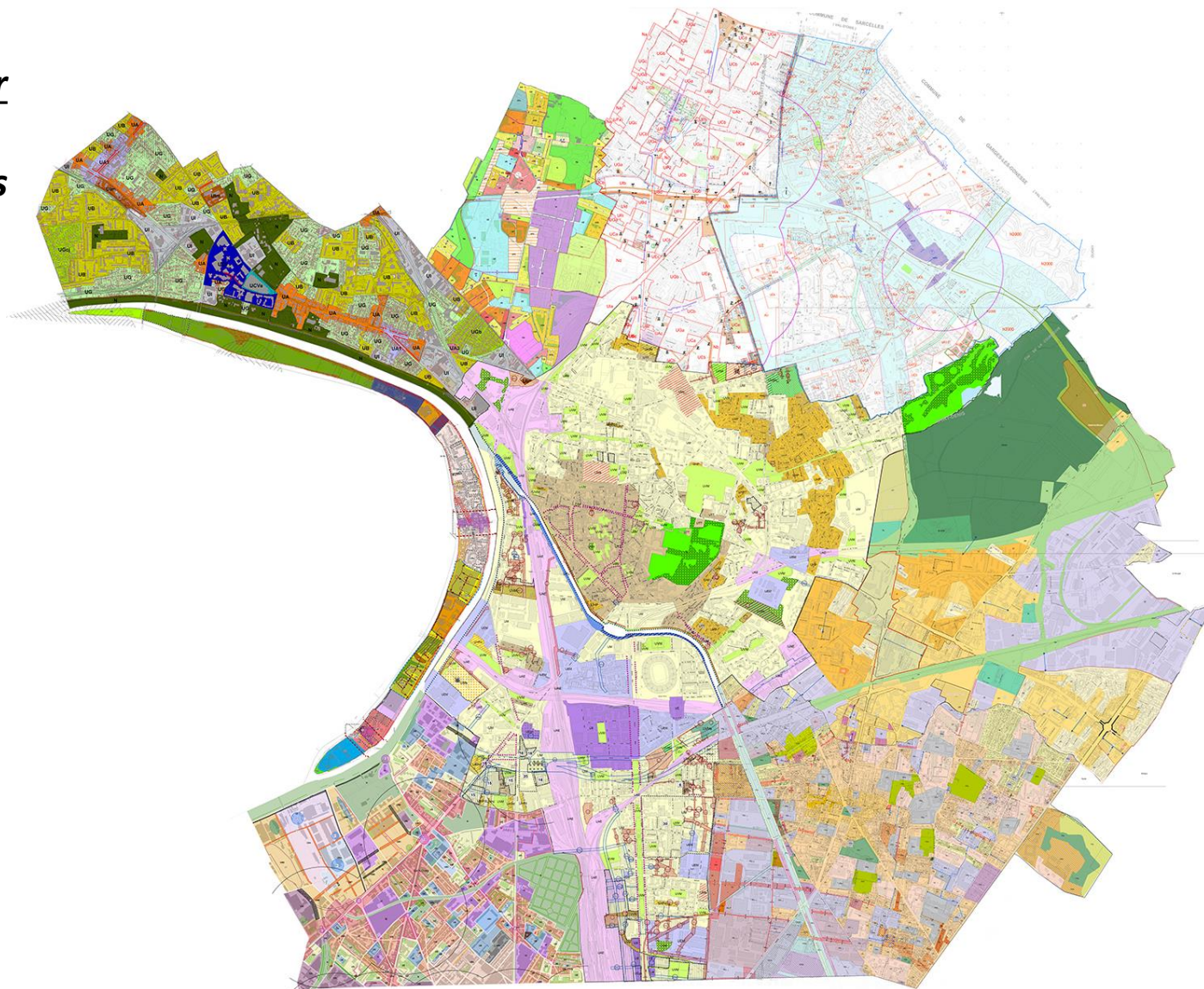
plan local d'urbanisme  
intercommunal

## Récolement des PLU communaux en vigueur

*9 documents d'époques  
et de contenus variés*

*79 zones*













*122 secteurs*

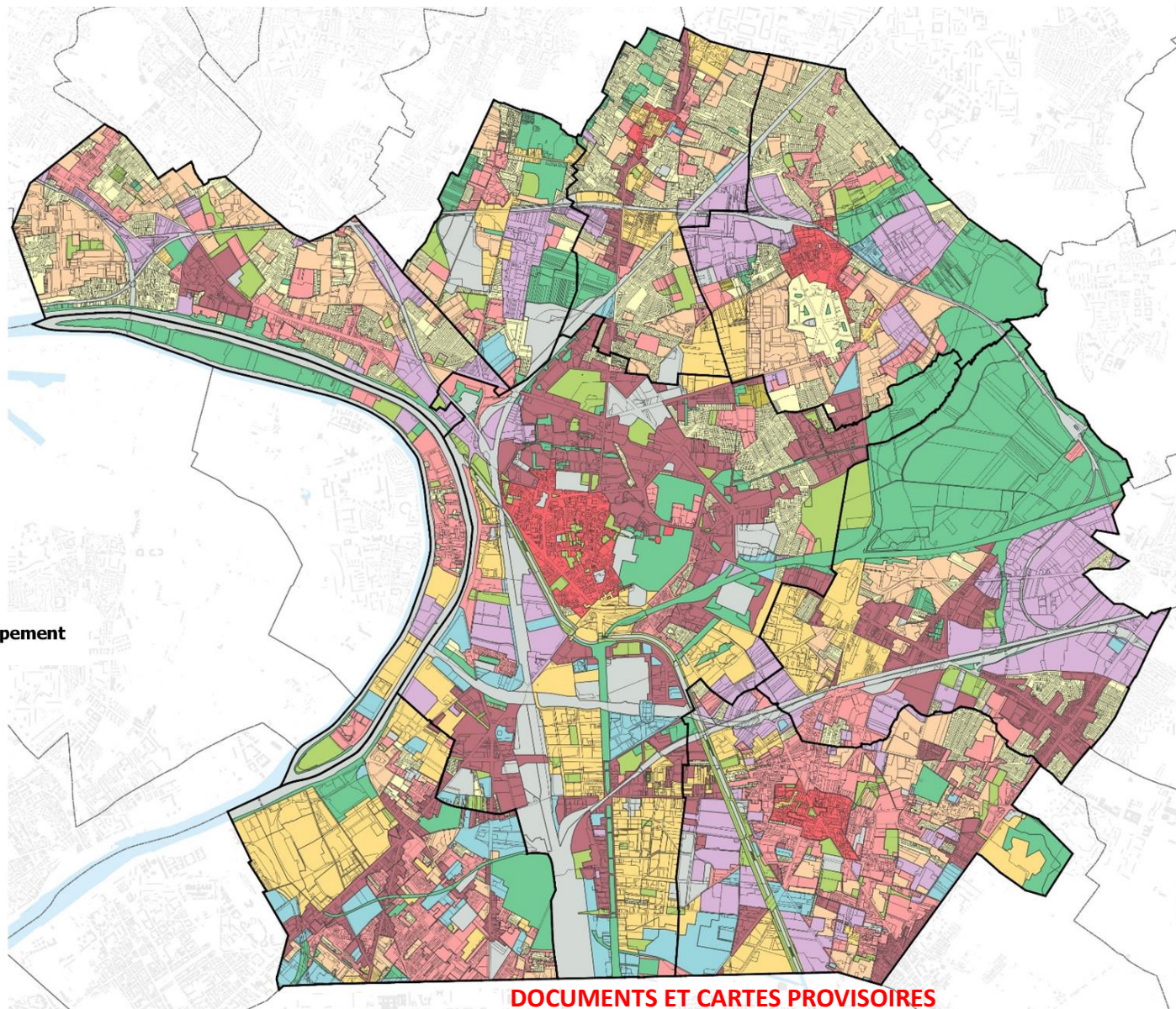


# LE PROJET DE PLAN DE ZONAGE DU PLUI : VERS UNE HARMONISATION

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 Equipement
-  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%*

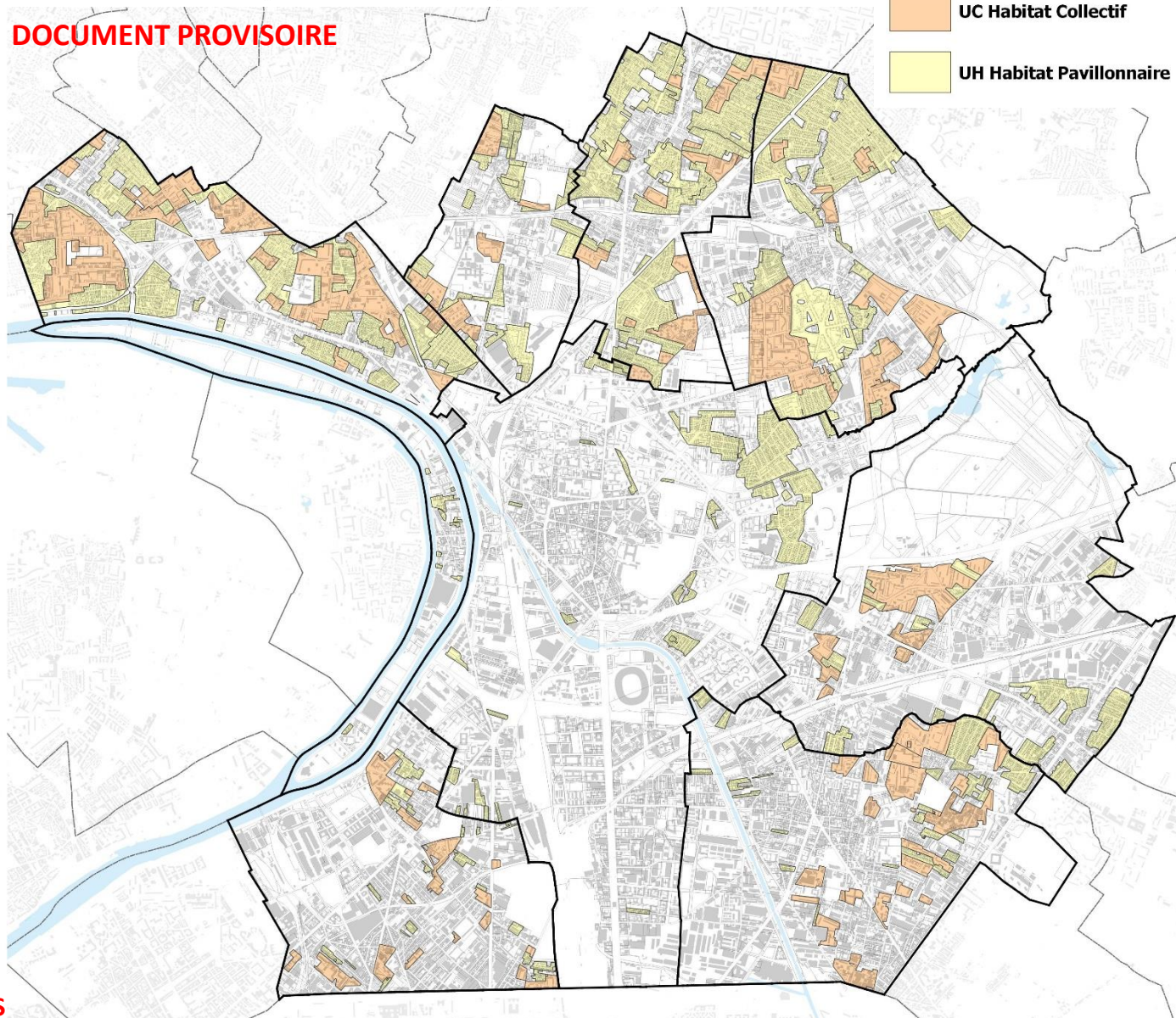
**DOCUMENTS ET CARTES PROVISOIRES**

# 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 25% du territoire de Stains.**

### 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 16% du territoire de Stains.**

### Objectifs :

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

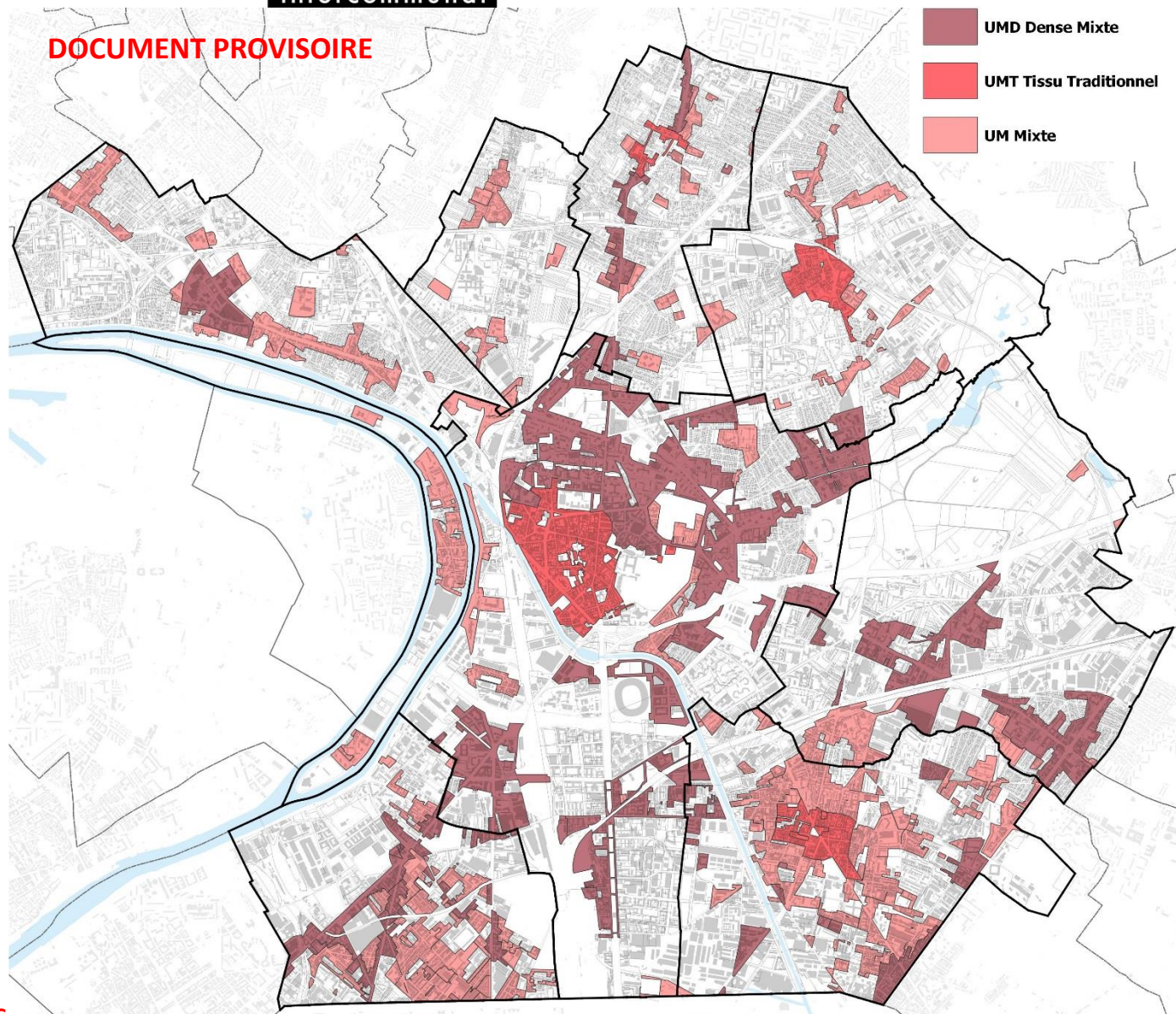
DOCUMENTS ET CARTES PROVISOIRES

# 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 1% du territoire de Stains.**

**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.

**Représente 4% du territoire de Stains.**

**Objectif**: Conserver leur composition urbaine et leur identité morphologique

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

**Représente 7% du territoire de Stains.**

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

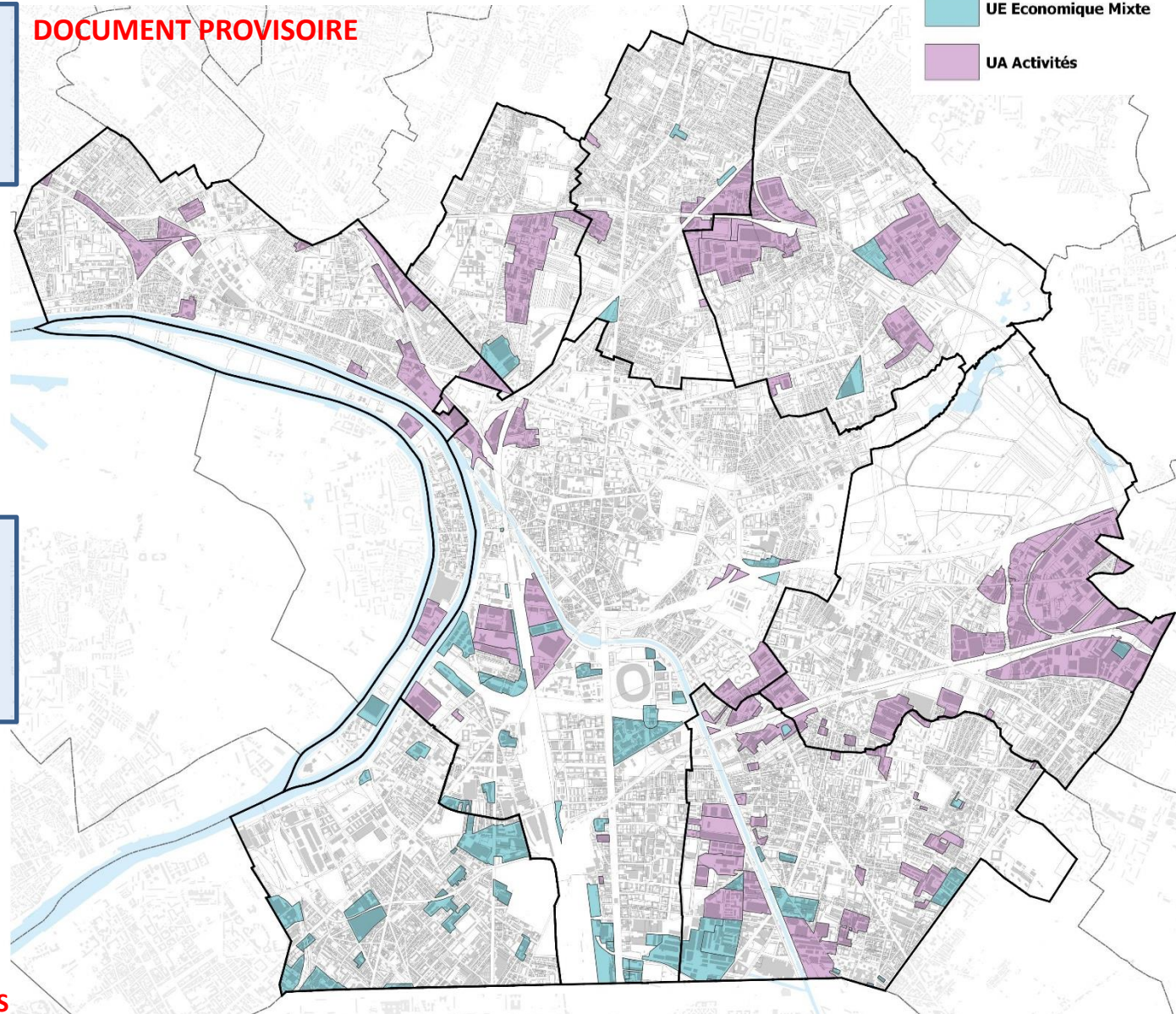
# CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DES ZONES

## 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 15% du territoire de Stains.

**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 1% du territoire de Stains.

**Objectifs :**

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

DOCUMENTS ET CARTES PROVISOIRES

# CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DES ZONES

## 4- LA ZONE DE GRANDS SERVICES URBAINS

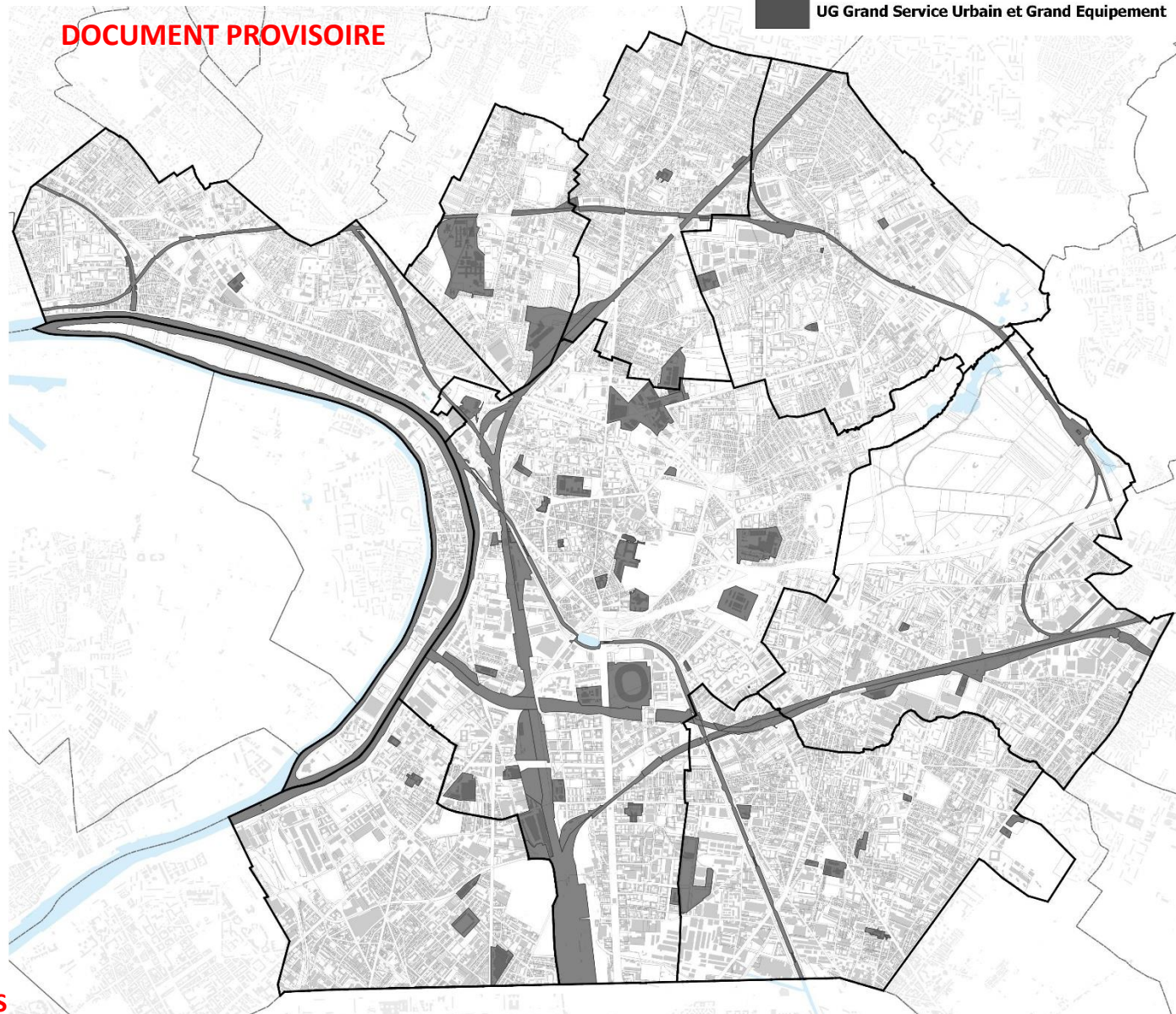
plan local d'urbanisme  
intercommunal

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 7% du territoire de Stains.**

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





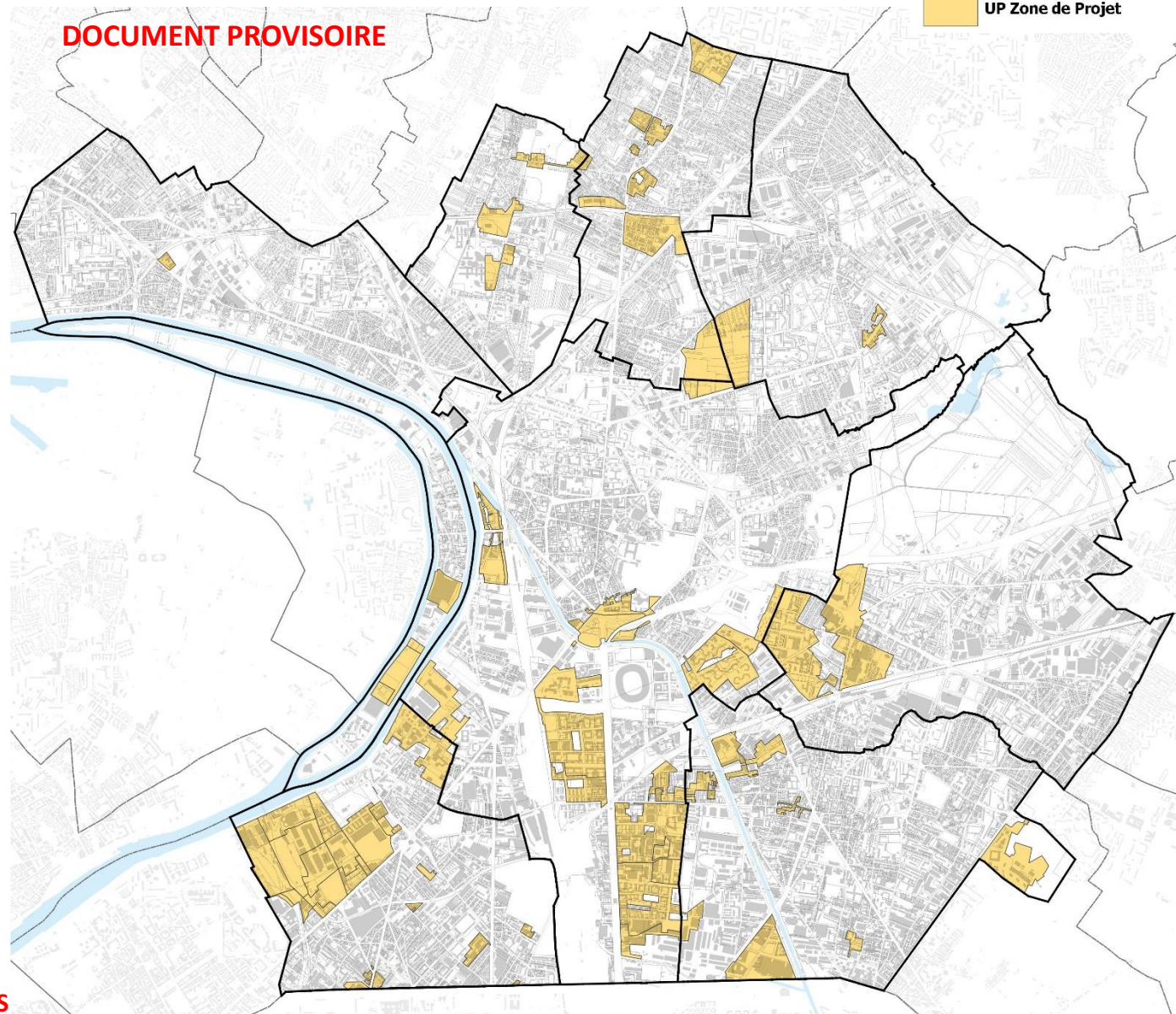
# CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DES ZONES

## 5- LES ZONES DE PROJETS

plan local d'urbanisme  
intercommunal

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 3% du territoire de Stains.



# 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 1% du territoire de Stains.**

**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).

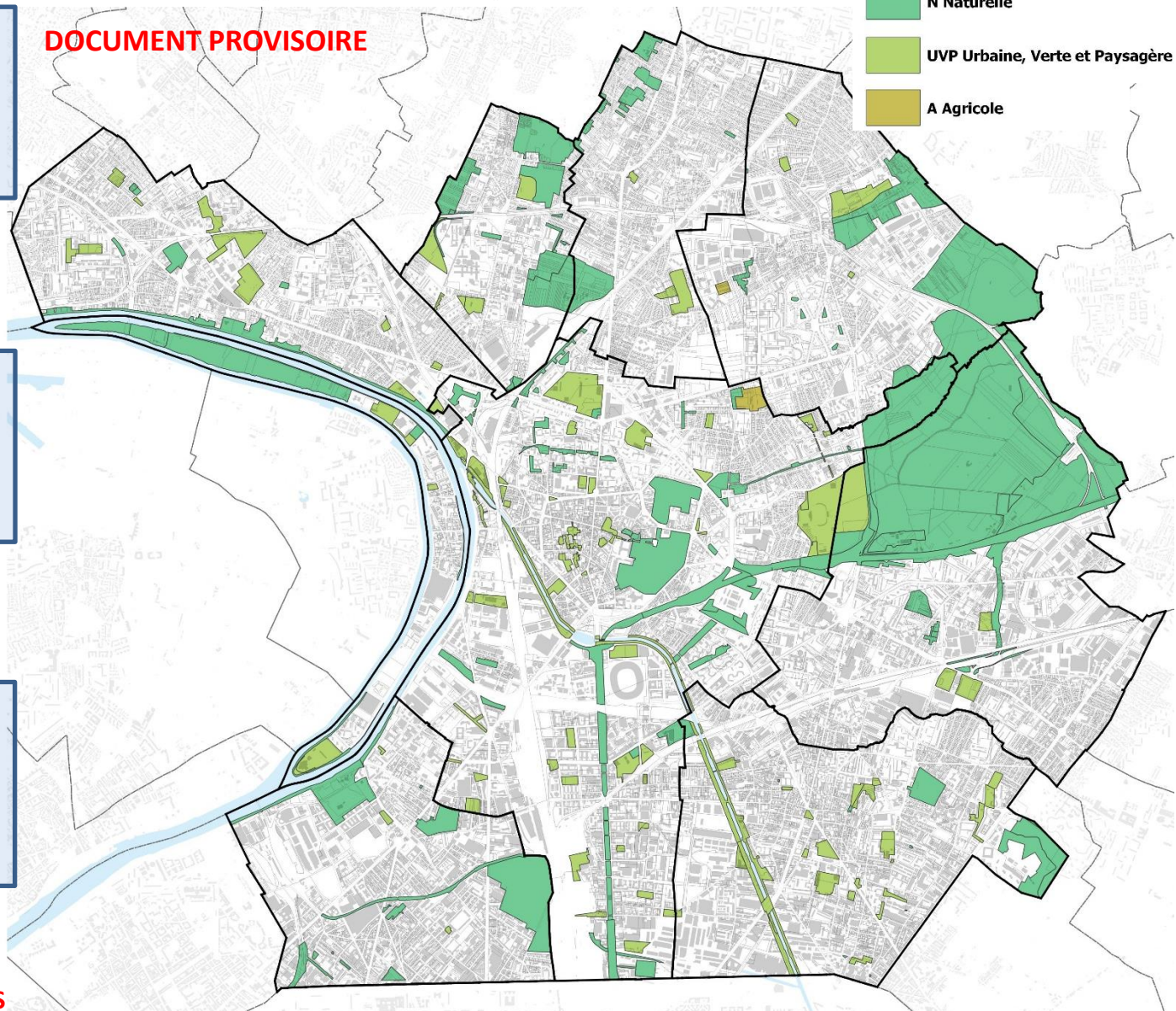
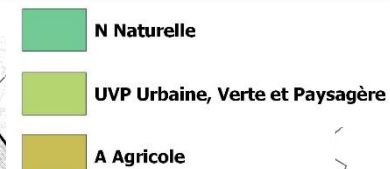
**Représente 18% du territoire de Stains.**

**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).

**Représente 0,2% du territoire de Stains.**

**Objectif :** permettre et protéger l'agriculture sur le territoire



# ZOOM SUR LE ZONAGE ACTUEL DU PLU DE STAINS

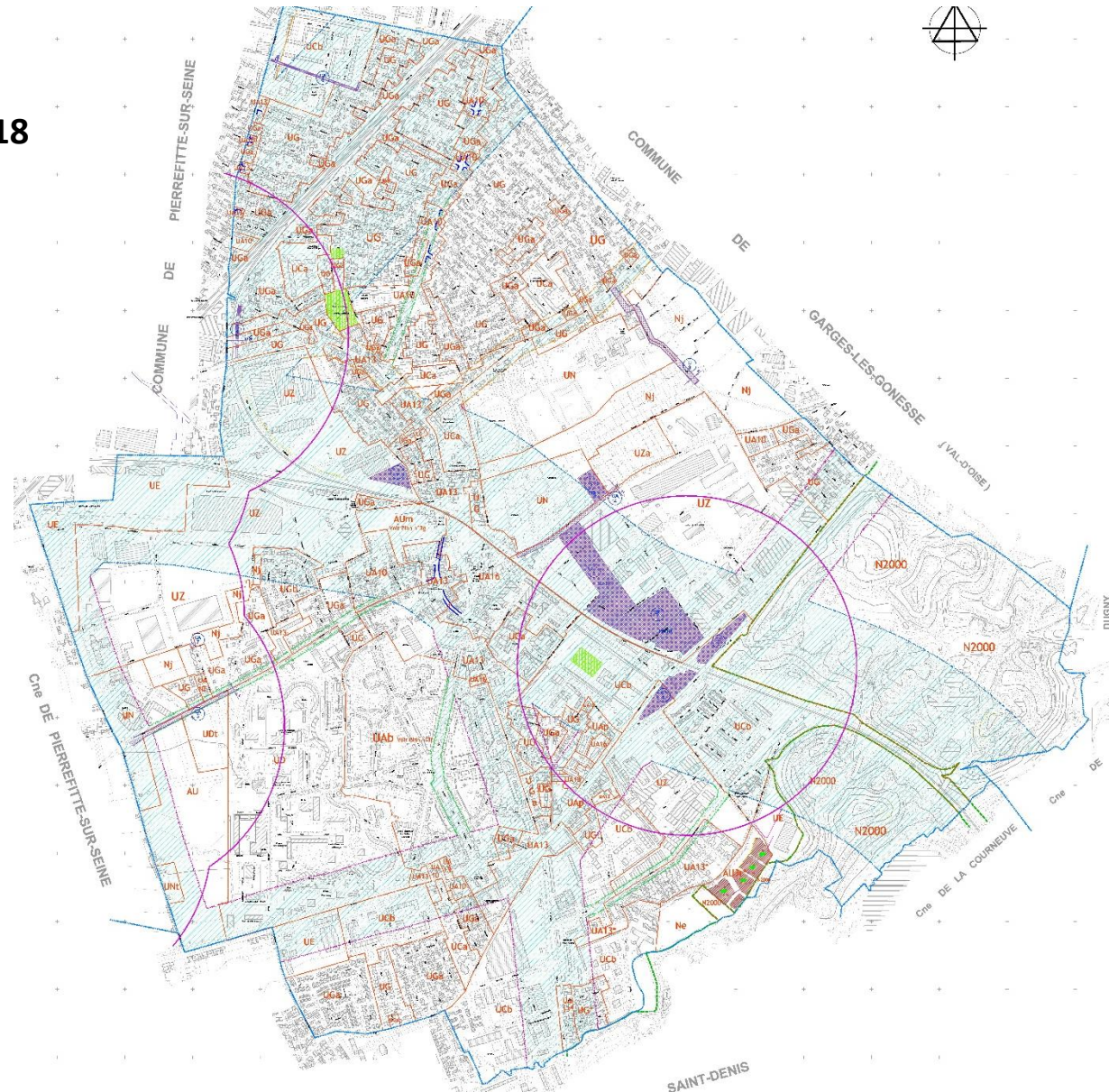
plan local d'urbanisme  
intercommunal

## PLU DE STAINS

Approuvé le 6 mai 2010

Modification n°4 septembre 2018

11 zones

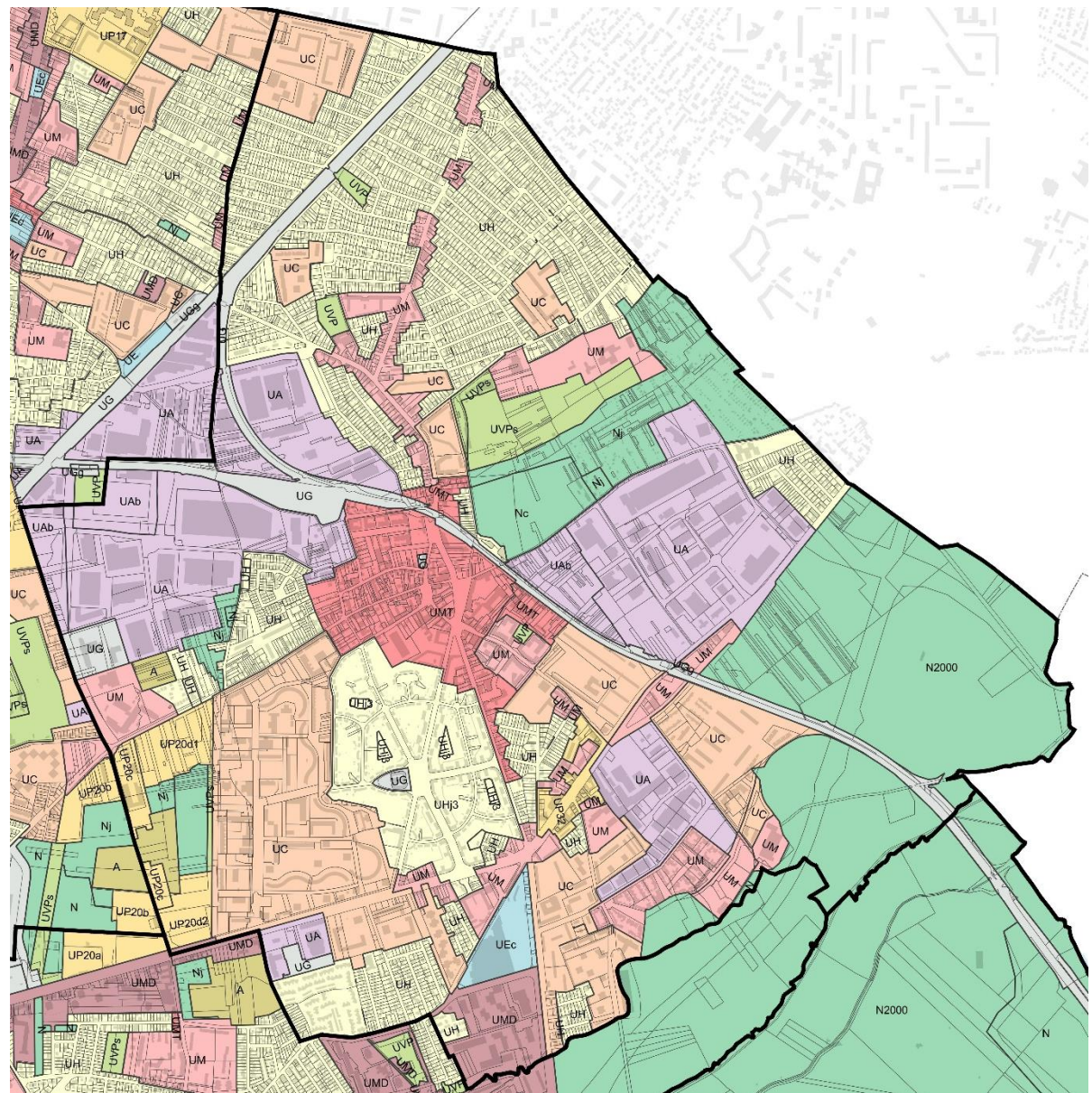


# ZOOM SUR LE PROJET DE NOUVEAU ZONAGE DU PLUI A STAINS

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 Equipement
-  A Agricole



Mixtes = 12%

Verte, naturelle et agricole = 19,2%

Résidentielle=41%

Economie = 16%

Projet = 3%

Grands services urbains = 7%

# 3.

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

## L'EVOLUTION CONCRETE DES REGLES A STAINS



plan local d'urbanisme  
intercommunal

# 3.1

## BOITE A OUTILS

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

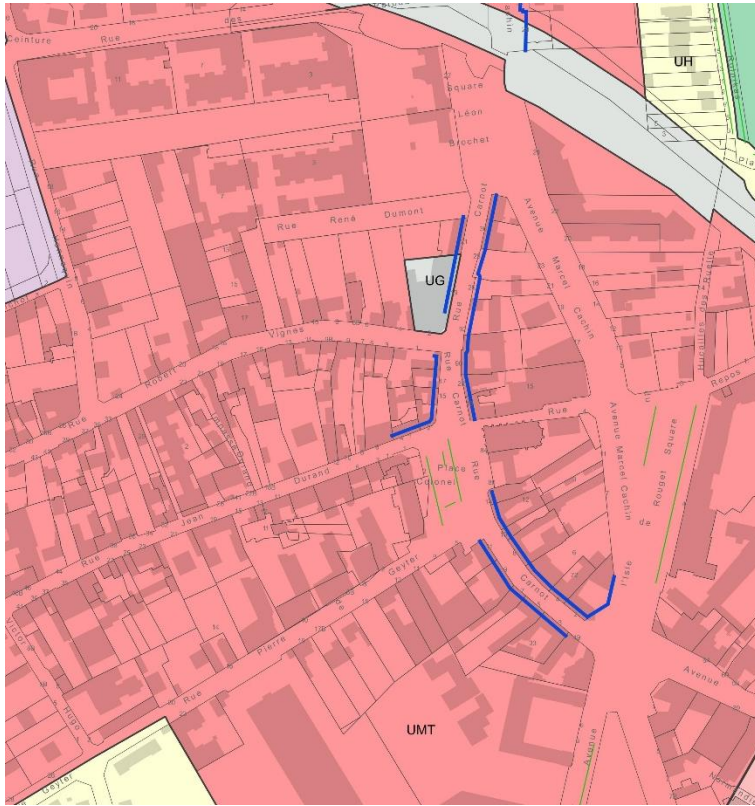
- 1. Destinations :** la nature des constructions autorisées, autorisées sous condition ou interdites
- 2. Volumétrie et implantation :** les règles d'implantation par rapport aux limites, les prospects, la hauteur
- 3. Nature en ville :** les règles relatives aux espaces libres, aux espaces végétalisés, 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 (en particulier celles des chapitres 2 et 3) qui produit la forme urbaine recherchée.**

# LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Des règles graphiques spécifiques à certains secteurs peuvent figurer sur le plans de zonage détaillé du PLUi (plafond de hauteur, recul obligatoire...)

## plan local d'urbanisme intercommunal



- Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP)
- Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

### MAINTIEN DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES

- Linéaire actif (Rdc)
- Linéaire actif non commercial
- Linéaire commercial strict
- Périmètre de maintien de l'activité économique

### IMPLANTATION ET MORPHOLOGIE DES CONSTRUCTIONS

- Alignement obligatoire
- Discontinuité obligatoire
- Perçées visuelles obligatoires
- Limite de bande de constructibilité
- Recul obligatoire
- Recul paysager obligatoire
- Hauteur à l'alignement
- Hauteur plafond
- Périmètre - hauteur plafond

### PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

- Arbre remarquable à préserver
- Alignement d'arbre à préserver
- Espace boisé classé (EBC)
- Espace végétalisé à préserver (EVP)
- Espace végétalisé à préserver des ensembles résidentiels (EVPr)
- Chemin et sentier à préserver
- Élément bâti patrimonial
- Ensemble bâti patrimonial
- Site patrimonial remarquable des Puces de Saint-Ouen

### EMPLACEMENT RESERVE ET SERVITUDE

- Emplacement réservé

### SERVITUDE DE LOCALISATION

- Cheminement à créer ou modifier
- Voie et ouvrage public à créer ou modifier
- Servitude de localisation

### ELEMENTS DE CONTEXTE

- Limite communale
- Limite parcellaire
- Construction existante



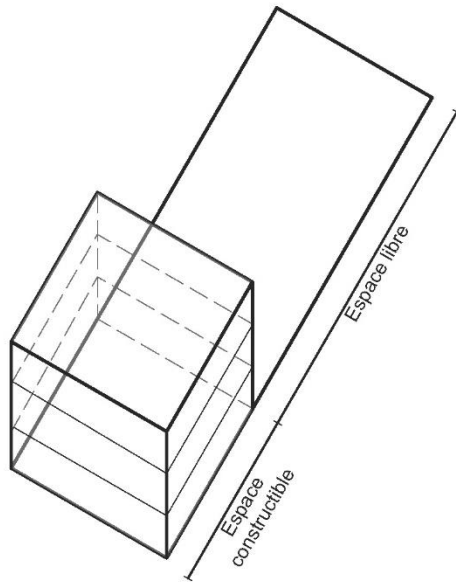
# LA NATURE EN VILLE

## LES ESPACES LIBRES, VÉGÉTALISÉS ET DE PLEINE TERRE

plan local d'urbanisme  
intercommunal

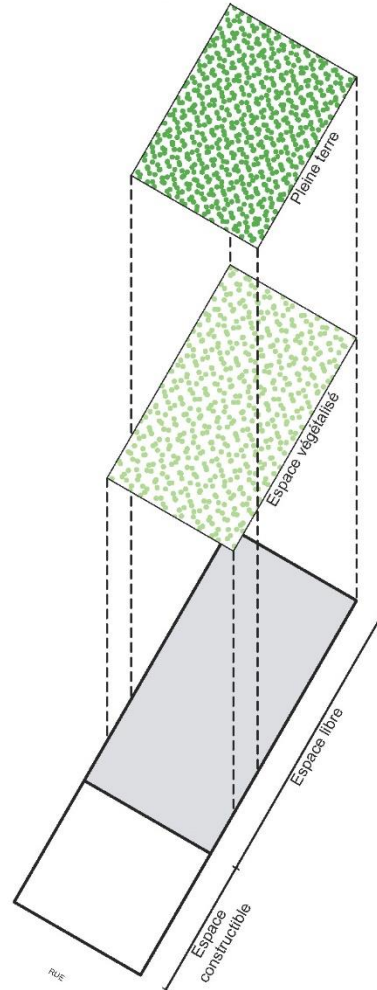
### EMPRISE BATIE

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



### DECOMPOSITION DES ESPACES LIBRES

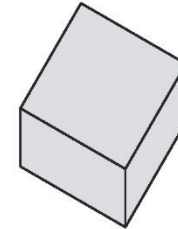
Les espaces libres intègrent des espaces végétalisés dont une partie est en pleine terre



### DEFINITIONS

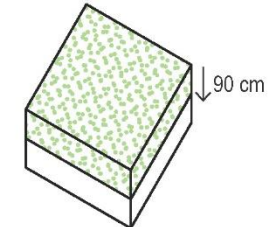
#### Espaces libres

Parties du terrain non occupées par des constructions



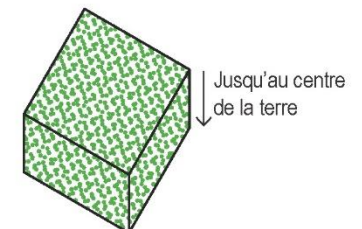
#### Espaces végétalisés

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



# MODE DE CALCUL DES ESPACES LIBRES, VÉGÉTALISÉS ET DE PLEINE TERRE DANS LA ZONE MIXTE TRADITIONNELLE UMT

plan local d'urbanisme  
intercommunal

Calcul des espaces libres, végétalisés et de pleine terre en fonction de la :

- **SURFACE** du terrain
- **PROFONDEUR** du terrain

-> Plus le terrain est grand et profond plus les taux d'espace libre, végétalisé et de pleine terre augmentent.

-> Permet de conserver de la constructibilité sur les plus petits terrains et d'imposer plus de pleine terre aux grands terrains avec des jardins en fond de parcelle.

## Exemple 1

Terrain de **900m<sup>2</sup>** et de **45m de profondeur (20m de façade)**

- 40% d'espace libre
- 30% d'espace végétalisé
- **15% de pleine terre**

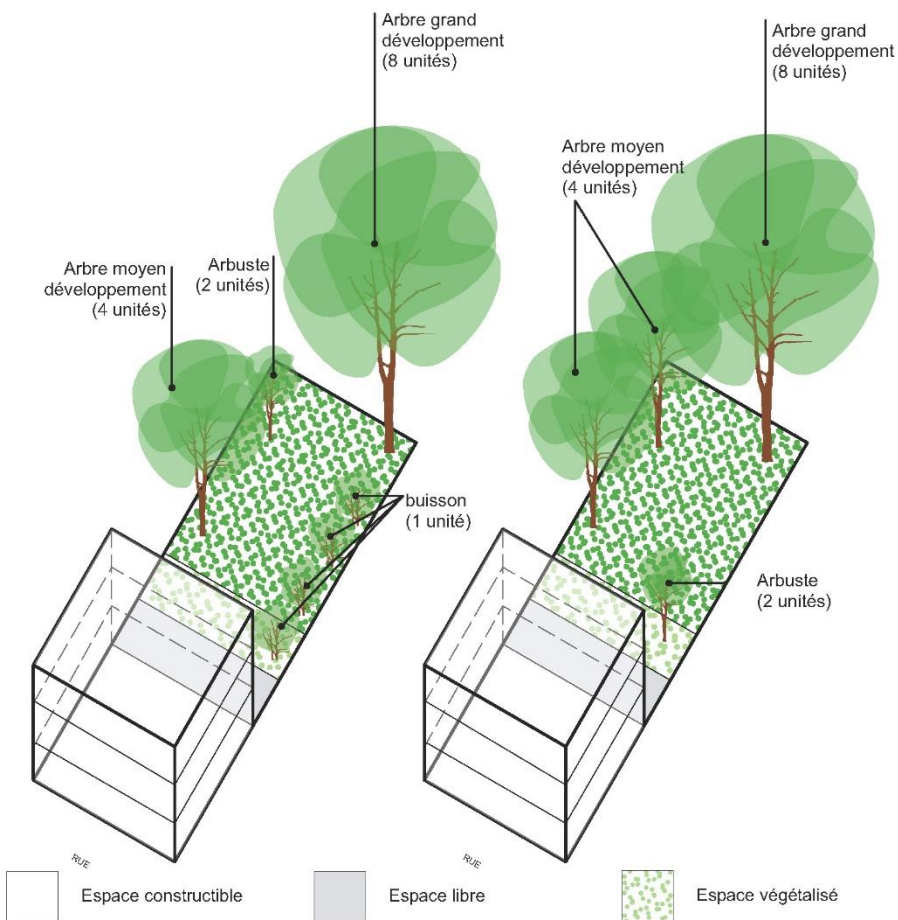
## Exemple 2

Terrain de **900m<sup>2</sup>** et de **20m de profondeur (45m de façade)**

- 25% d'espace libre
- 15% d'espace végétalisé
- **5% de pleine terre**

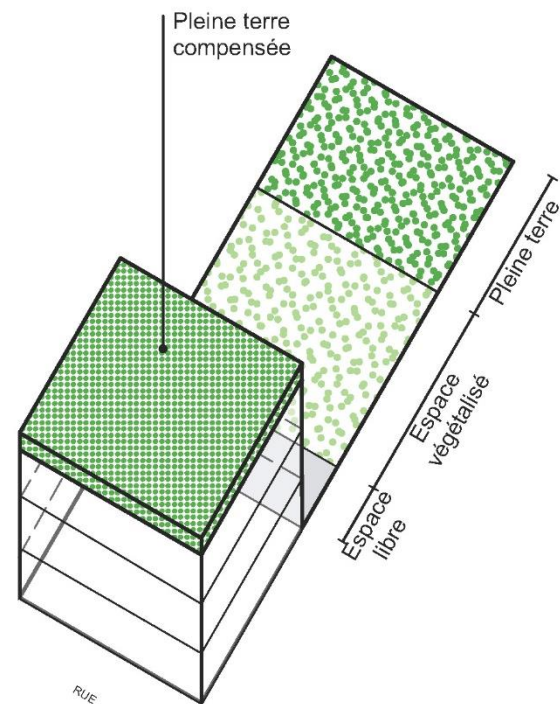
### LES UNITES DE PLANTATIONS

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.



# 3.2

**Morphologie, volumétrie et végétalisation**

**L'EXEMPLE LA FUTURE ZONE UH**

**HABITAT INDIVIDUEL**

## CARACTÉRISTIQUES ET OBJECTIFS

plan local d'urbanisme  
intercommunal

### CARACTERISTIQUES

- Parcelles étroites (lanières)
- Constructions pavillonnaires homogènes
- Jardins privés en cœur d'îlot

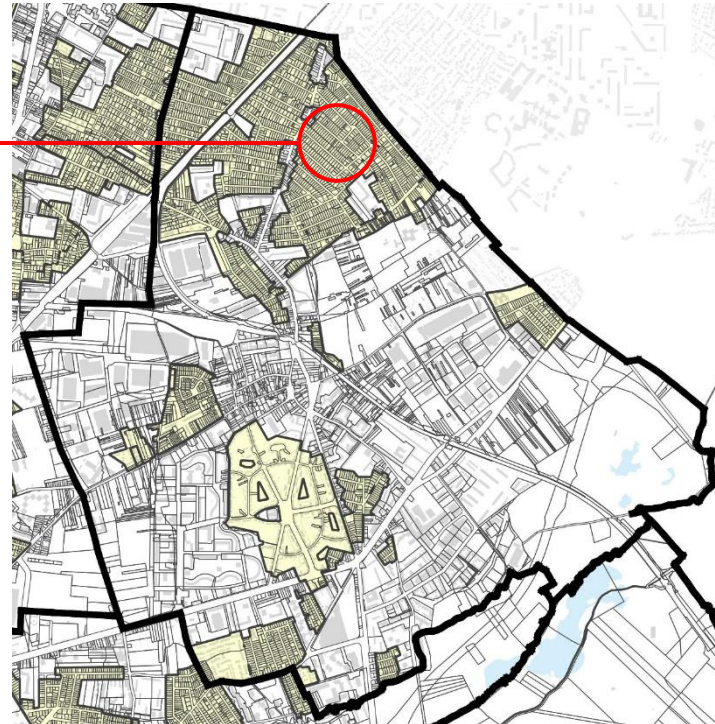
*Quartier pavillonnaire– Stains*



### OBJECTIFS DU PLUi

- Améliorer la qualité de vie résidentielle
- Préserver les cœurs d'îlots végétalisés
- Conserver la volumétrie générale des constructions
- Eviter les divisions parcellaires tout en permettant les extensions

*Zonage UH habitat individuel- Stains (25% du territoire)*



# CAS PRATIQUE : TERRAIN EN LANIERE

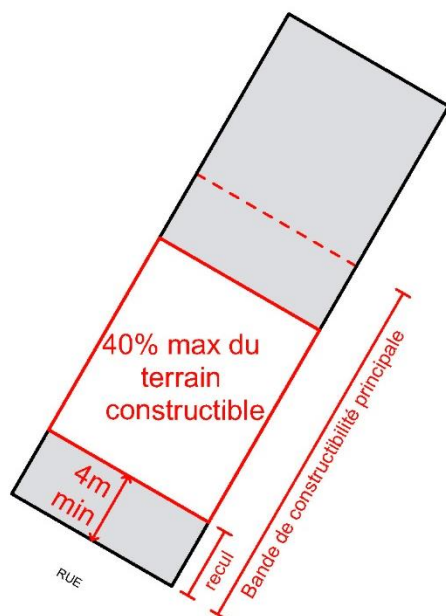
## A – IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION

ZONE UH

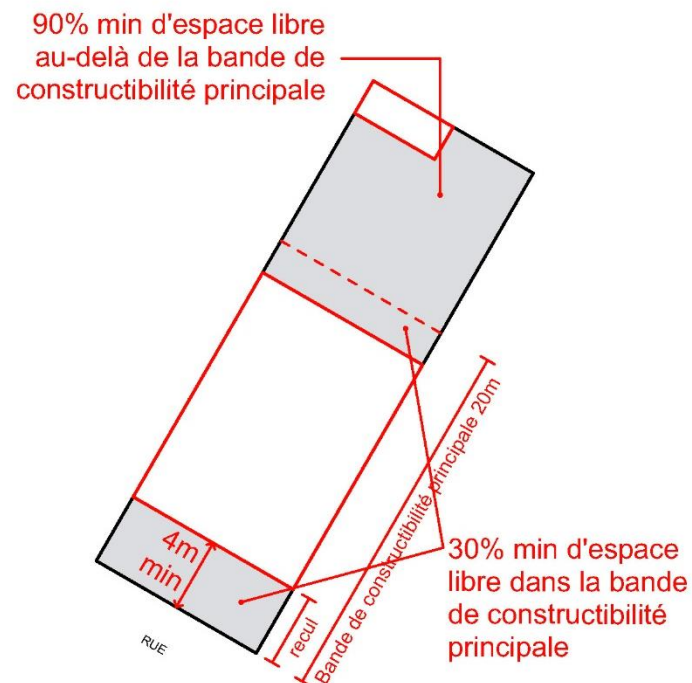
plan local d'urbanisme  
intercommunal

Terrain 300m<sup>2</sup> (10m x 30m)

PLU STAINS



PLUI



# CAS PRATIQUE : TERRAIN EN LANIERE

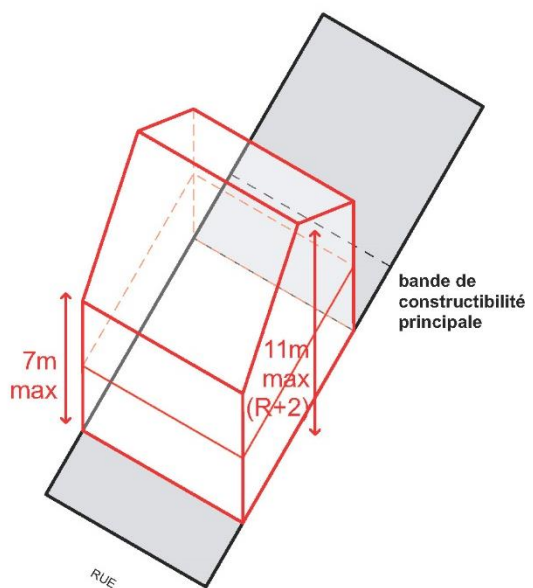
## B – HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION

ZONE UH

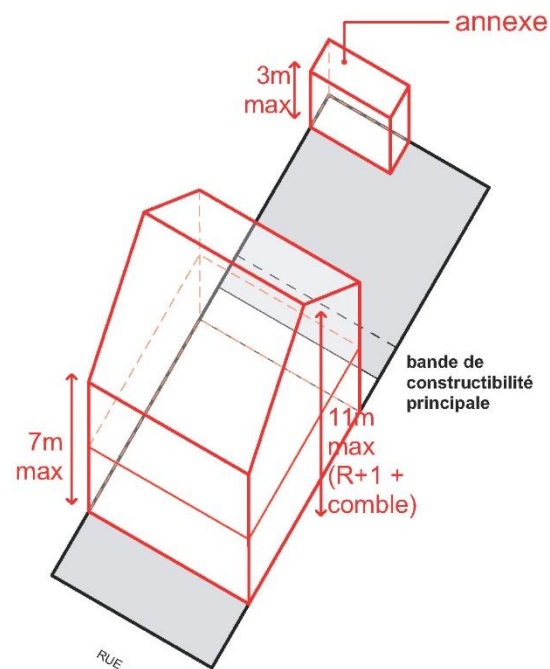
plan local d'urbanisme  
intercommunal

Terrain 300m<sup>2</sup> (10m x 30m)

### PLU STAINS



### PLUI

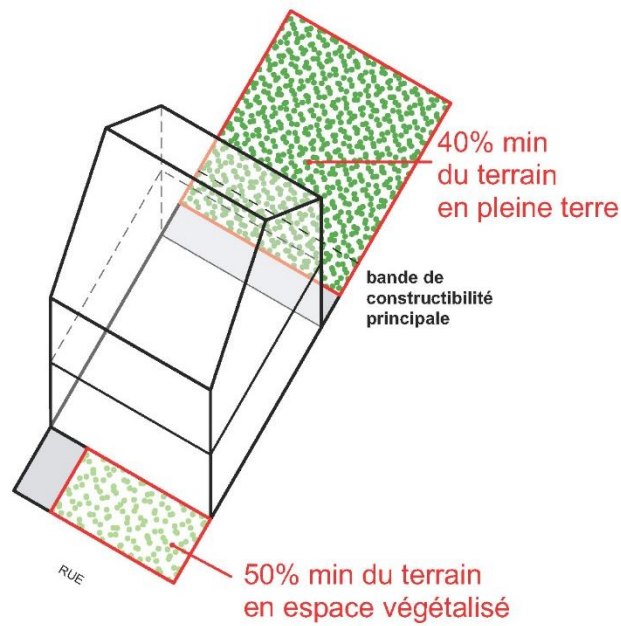


## C – ESPACES LIBRES, VEGETALISES ET DE PLEINE TERRE

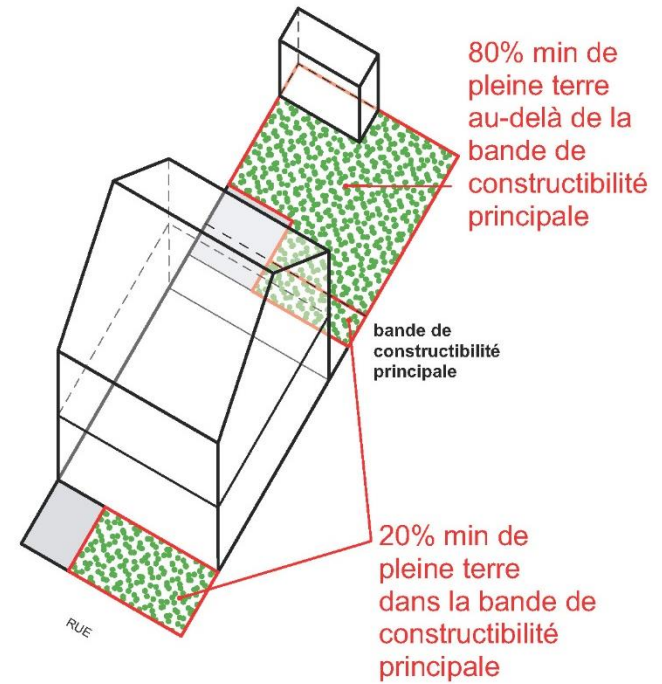
plan local d'urbanisme  
intercommunal

Terrain 300m<sup>2</sup> (10m x 30m)

### PLU STAINS



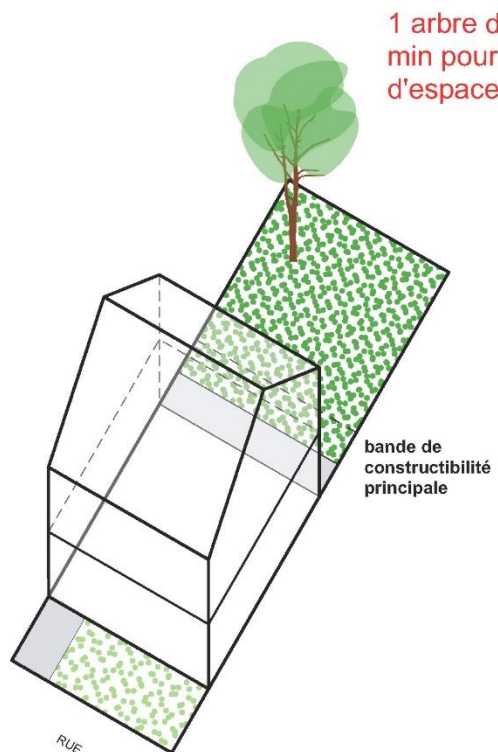
### PLUI



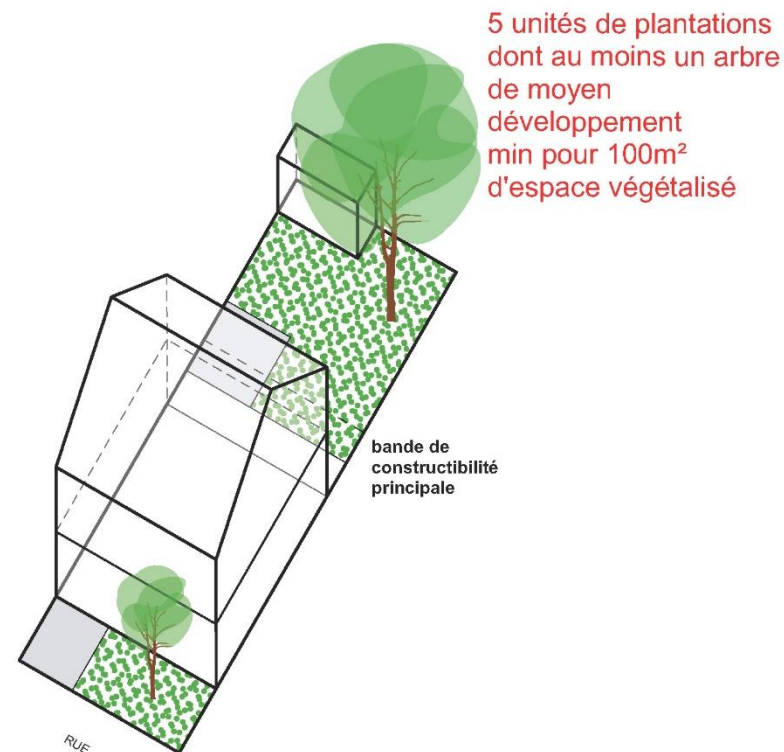


Terrain 300m<sup>2</sup> (10m x 30m)

### PLU STAINS



### PLUI



*MERCI DE VOTRE PARTICIPATION*



**plan local d'urbanisme  
intercommunal**