



# 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 Saint-Denis
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

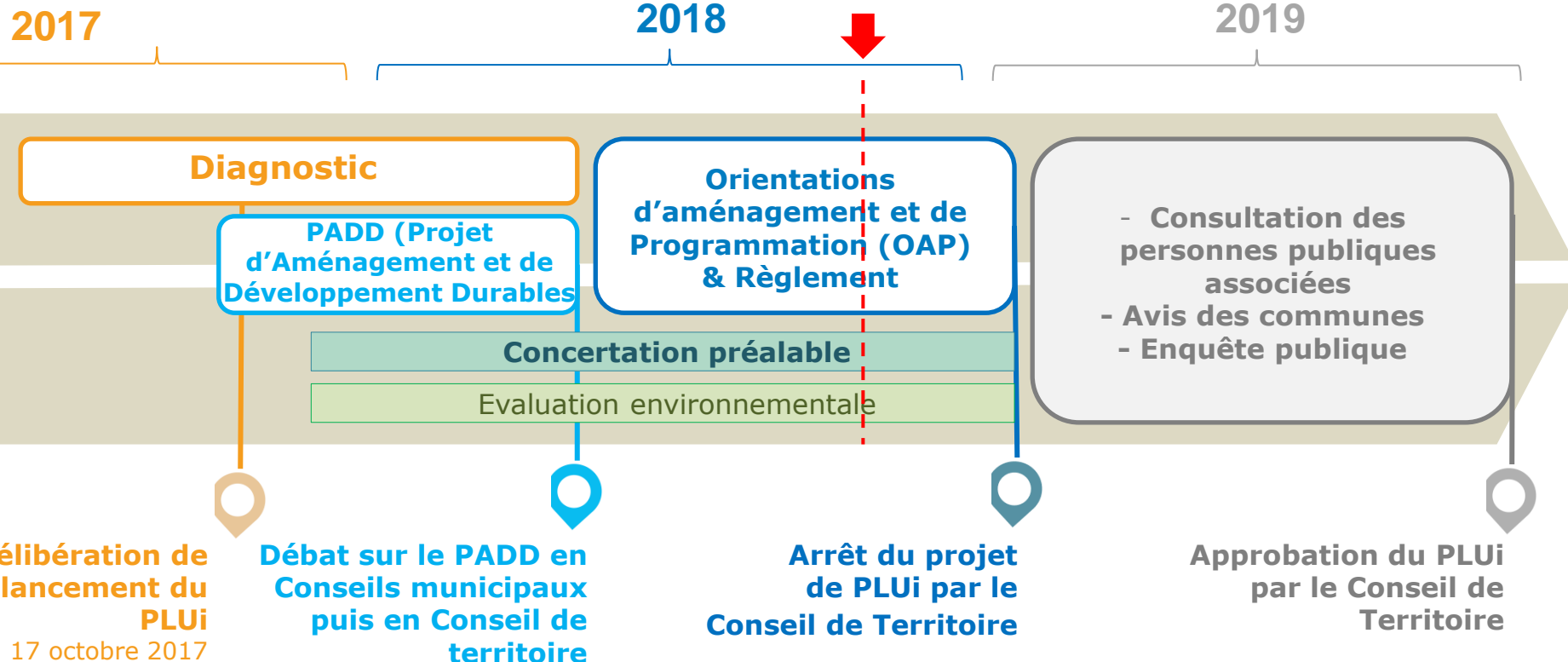
# LA DÉMARCHE D'ÉLABORATION DU PLUI

## RAPPEL DES GRANDES ÉTAPES

plan local d'urbanisme  
intercommunal

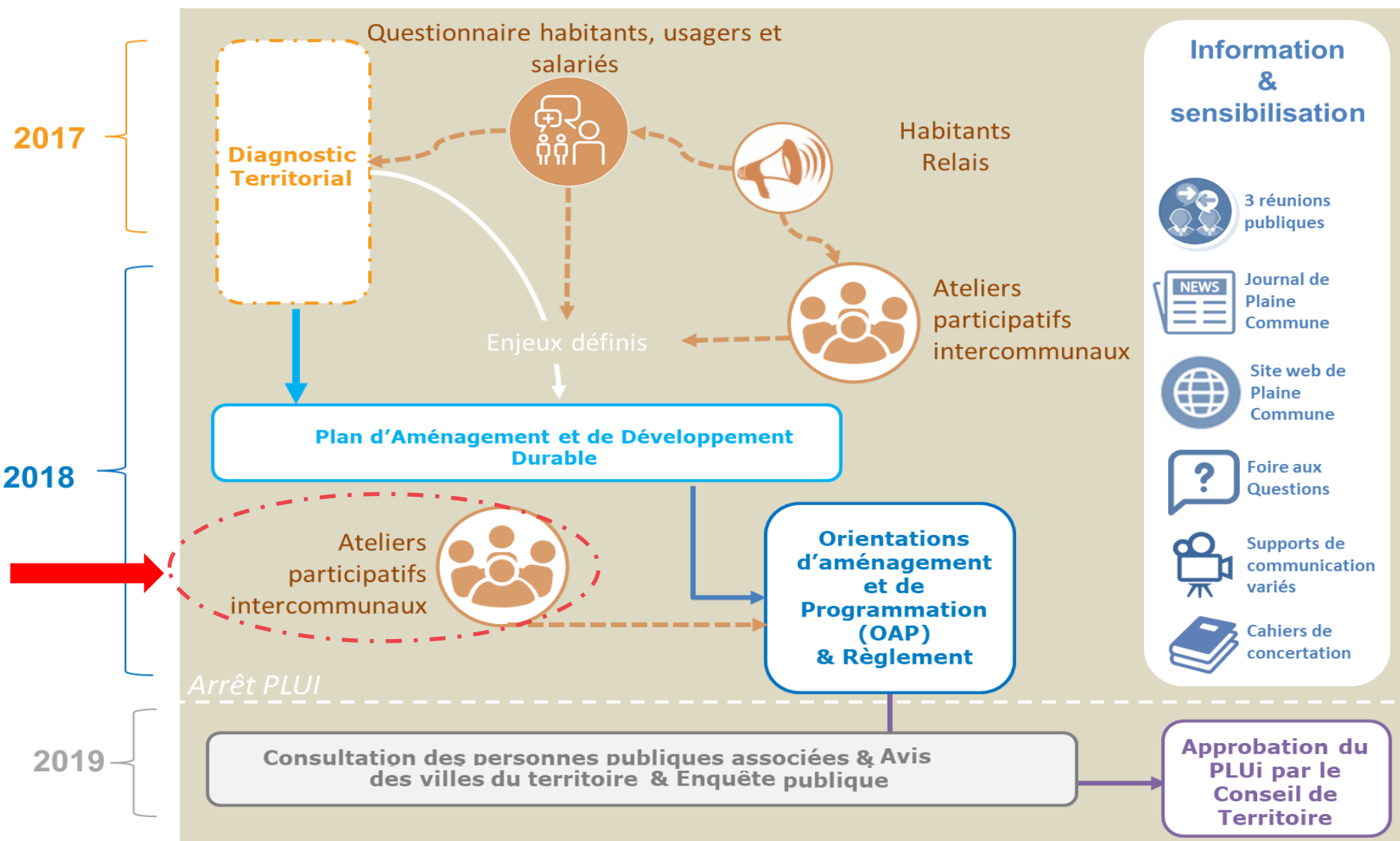
Le PLUi est à la fois :

- **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 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.

*« 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 cultures et de créations
- 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

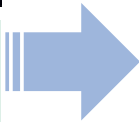
# RAPPEL DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

## AXES 3 & 4

plan local d'urbanisme  
intercommunal



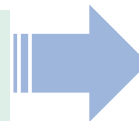
### 3. UN TERRITOIRE DE DIVERSITE ECONOMIQUE, PRODUCTIF ET ACTIF



- 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

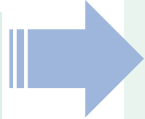
# RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

## 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

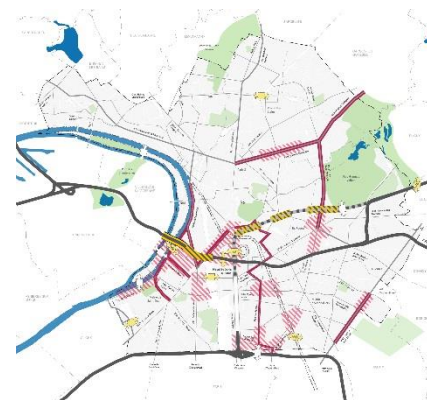
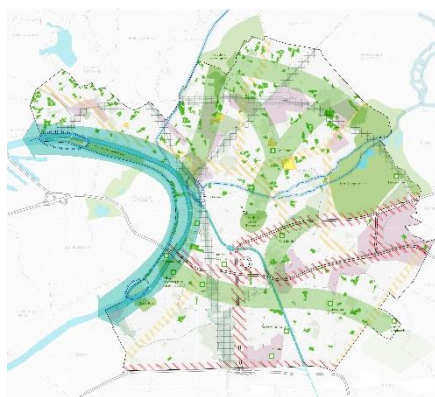
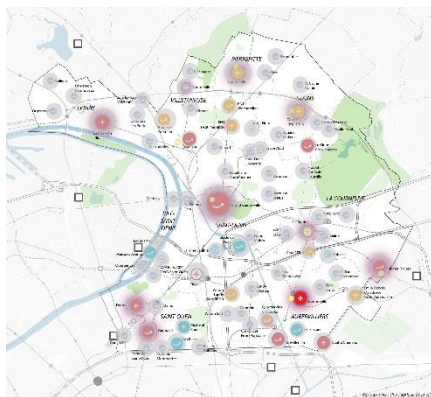
# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

## 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

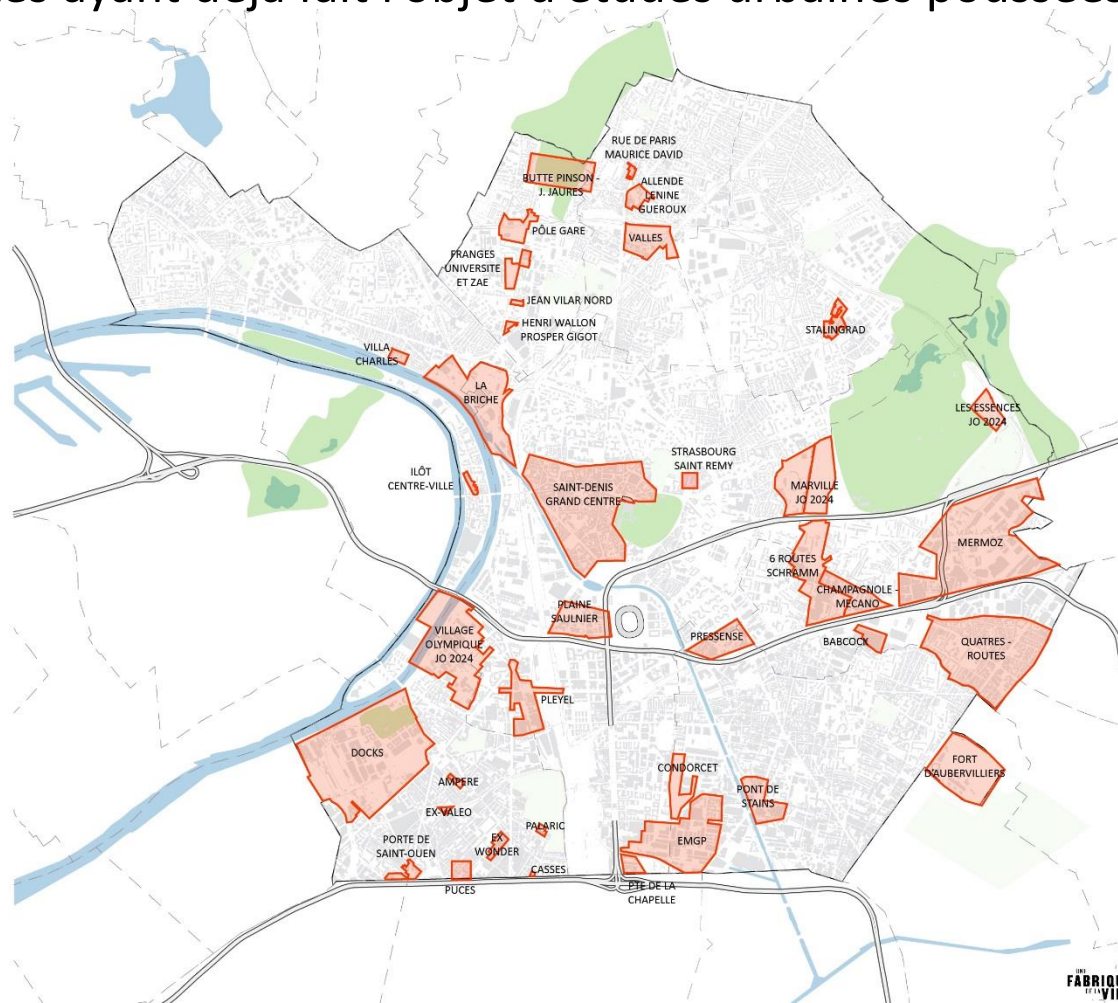


# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

## 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.



# 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

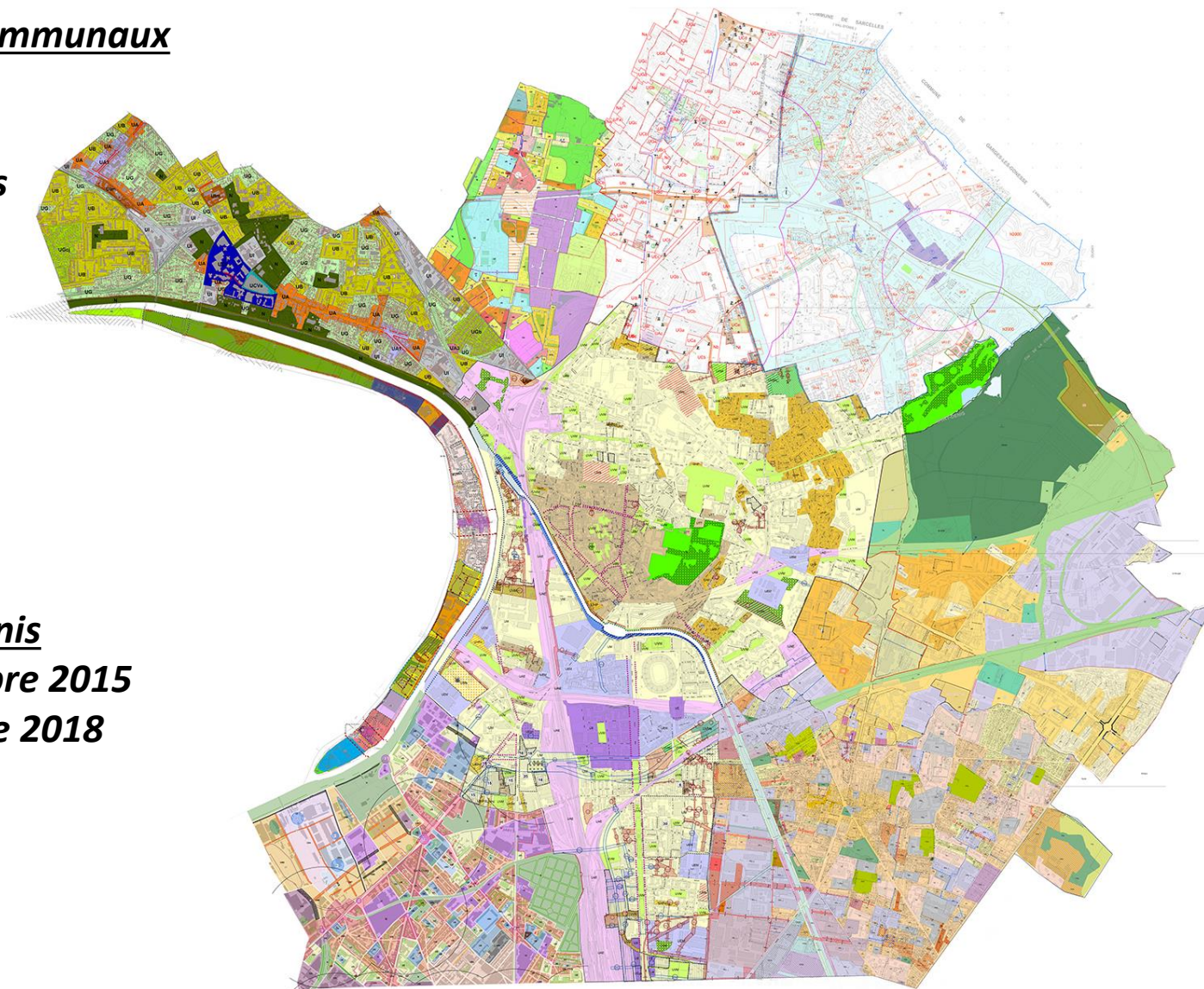
## Récolement des PLU communaux en vigueur

**9 documents d'époques  
et de contenus variés**

**79 zones**

**122 secteurs**

**PLU actuel de Saint-Denis  
approuvé le 10 décembre 2015  
et modifié en décembre 2018  
(modification n°5)**

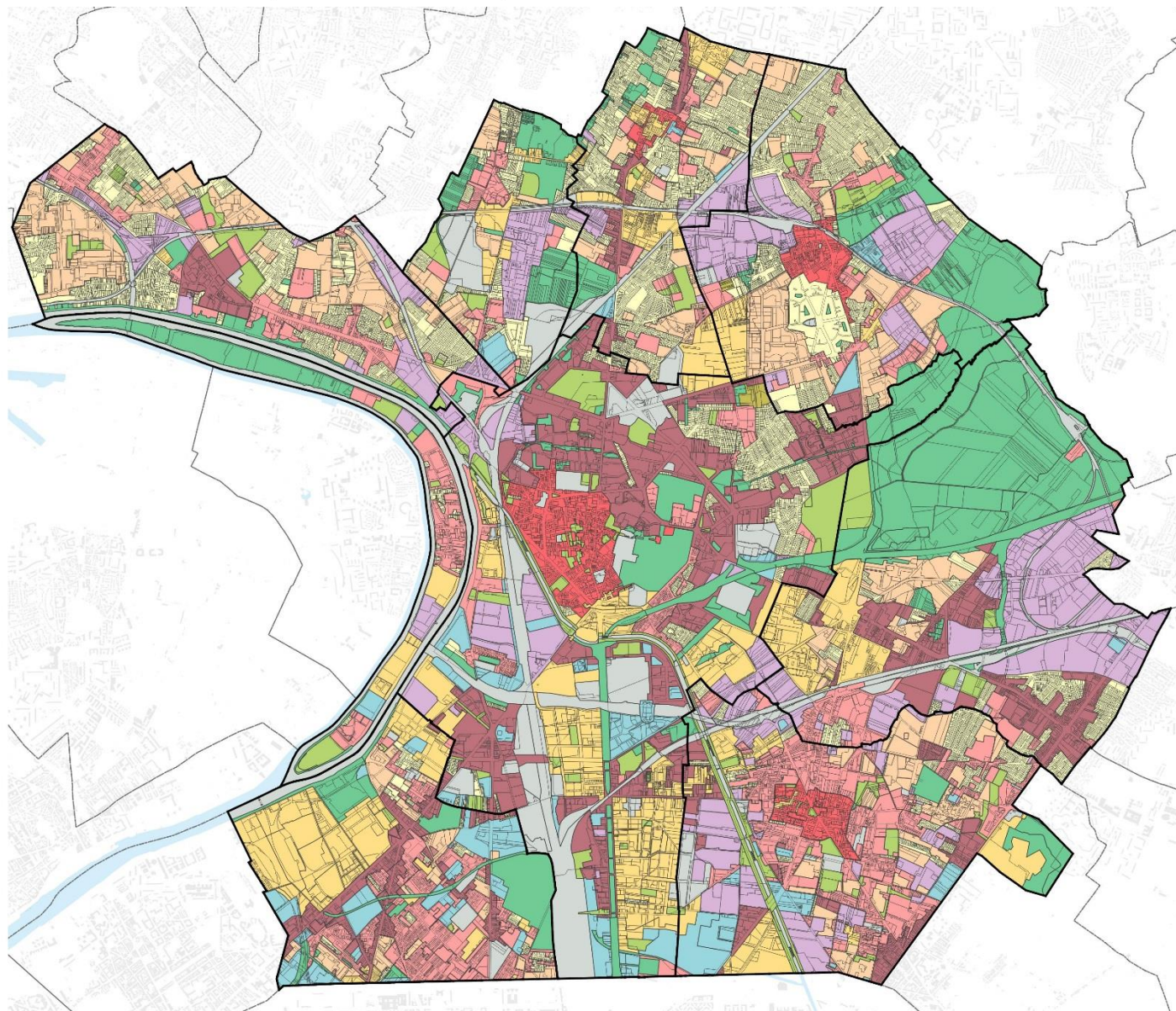


# LE PROJET DE PLAN DE ZONAGE DU PLUI : VERS UNE HARMONISATION

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%**

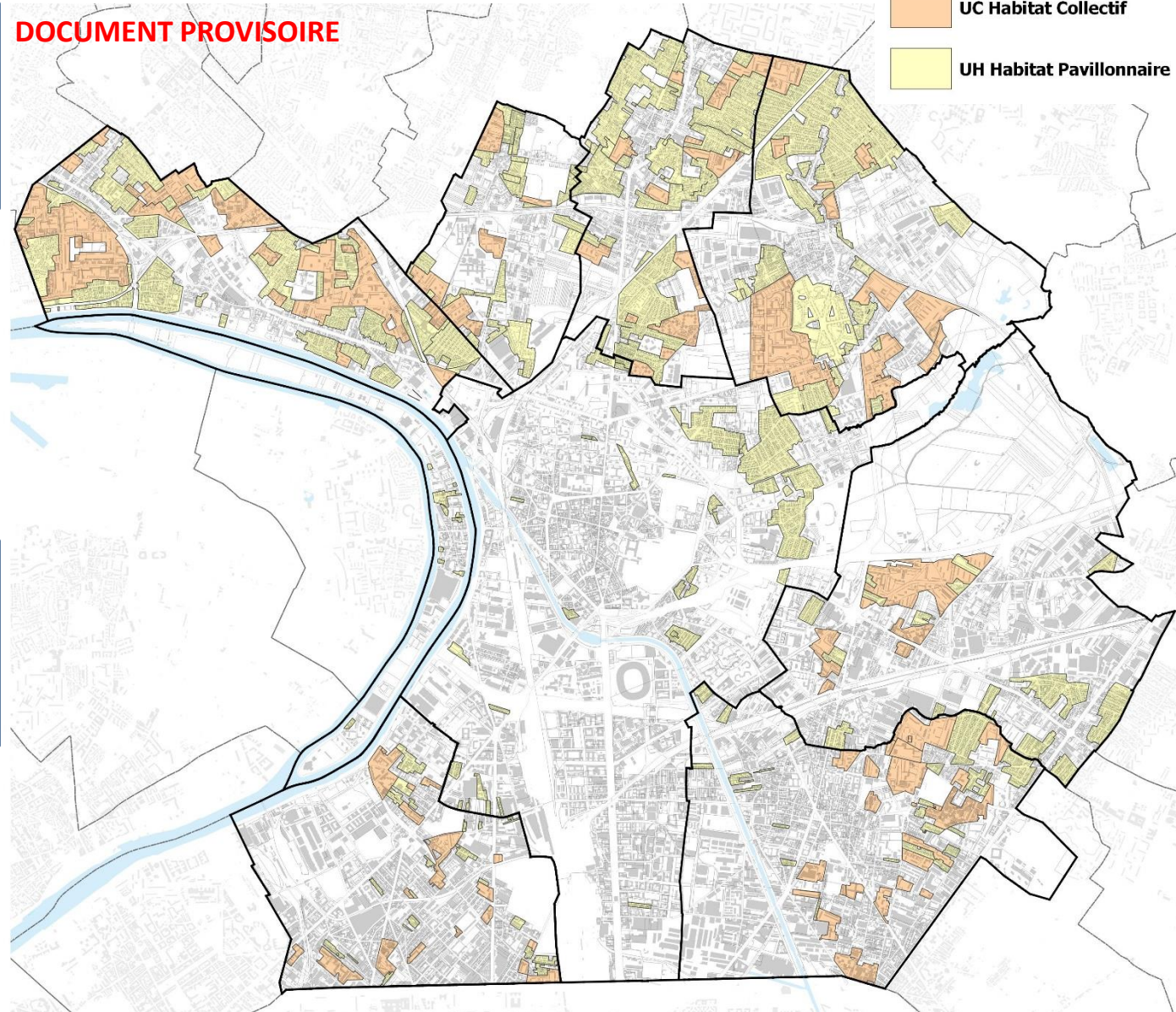
**Grands services urbains = 7%**

# 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 3% du territoire de Saint-Denis

### 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.

Cette zone n'existe pas à Saint-Denis.

### Objectifs :

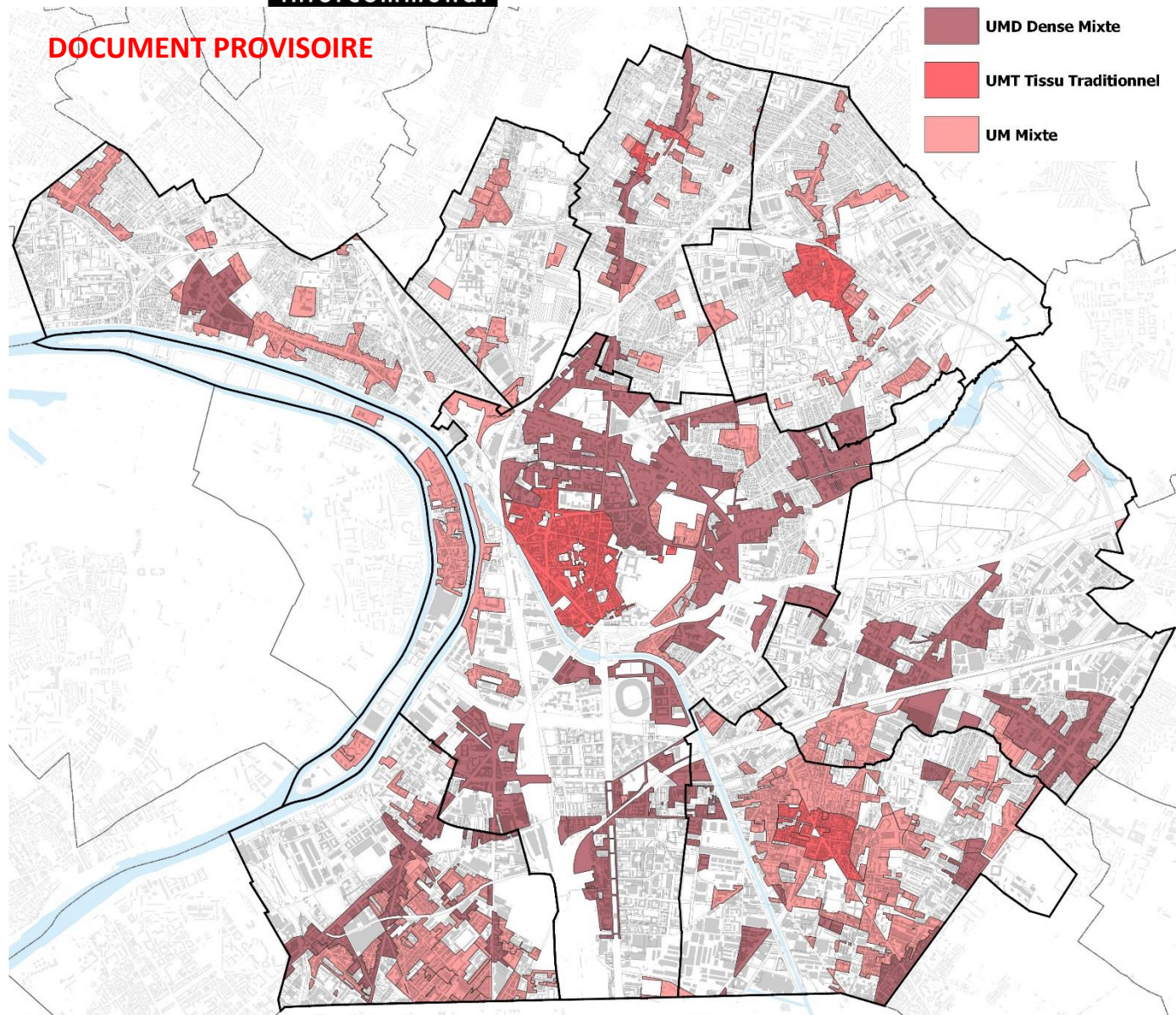
- Permettre l'évolution de ces sites dans le cadre de projets globaux
- Conserver leurs qualités morphologiques et paysagères

# 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 connectés et apaisés

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 29% du territoire de Saint-Denis.**

**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.

Conserver.

**Représente 5% du territoire de Saint-Denis.**

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

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

**Représente 4% du territoire de Saint-Denis.**

**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 4% du territoire de Saint-Denis.

### Objectifs :

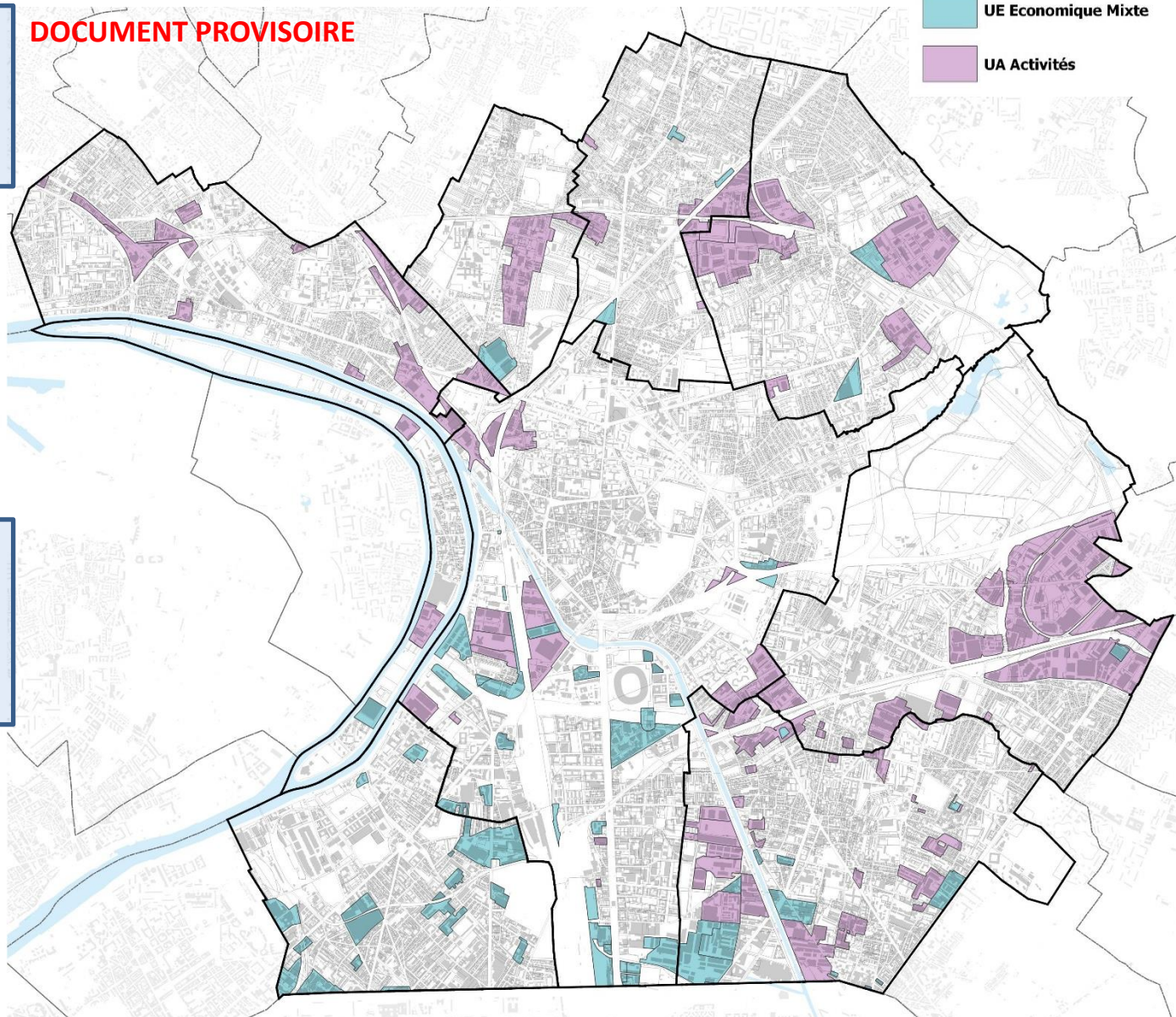
- Maintenir et dynamiser les zones d'activités
- Permettre une montée en gamme des activités
- Améliorer la qualité urbaine et paysagère
- Renforcer la végétalisation

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

Représente 6% du territoire de Saint-Denis.

### 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

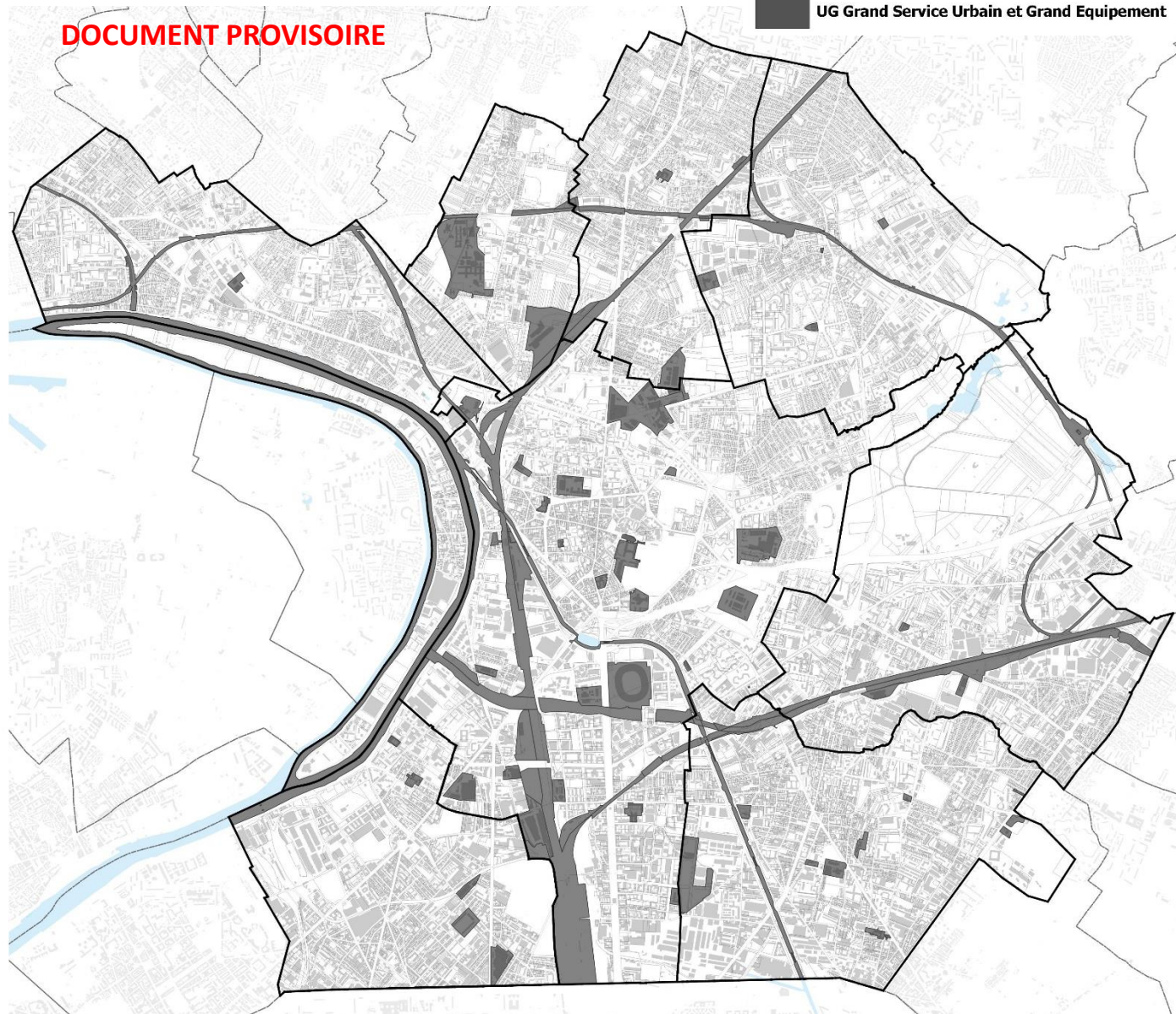
plan local d'urbanisme  
intercommunal

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 18% du territoire de Saint-Denis.**

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



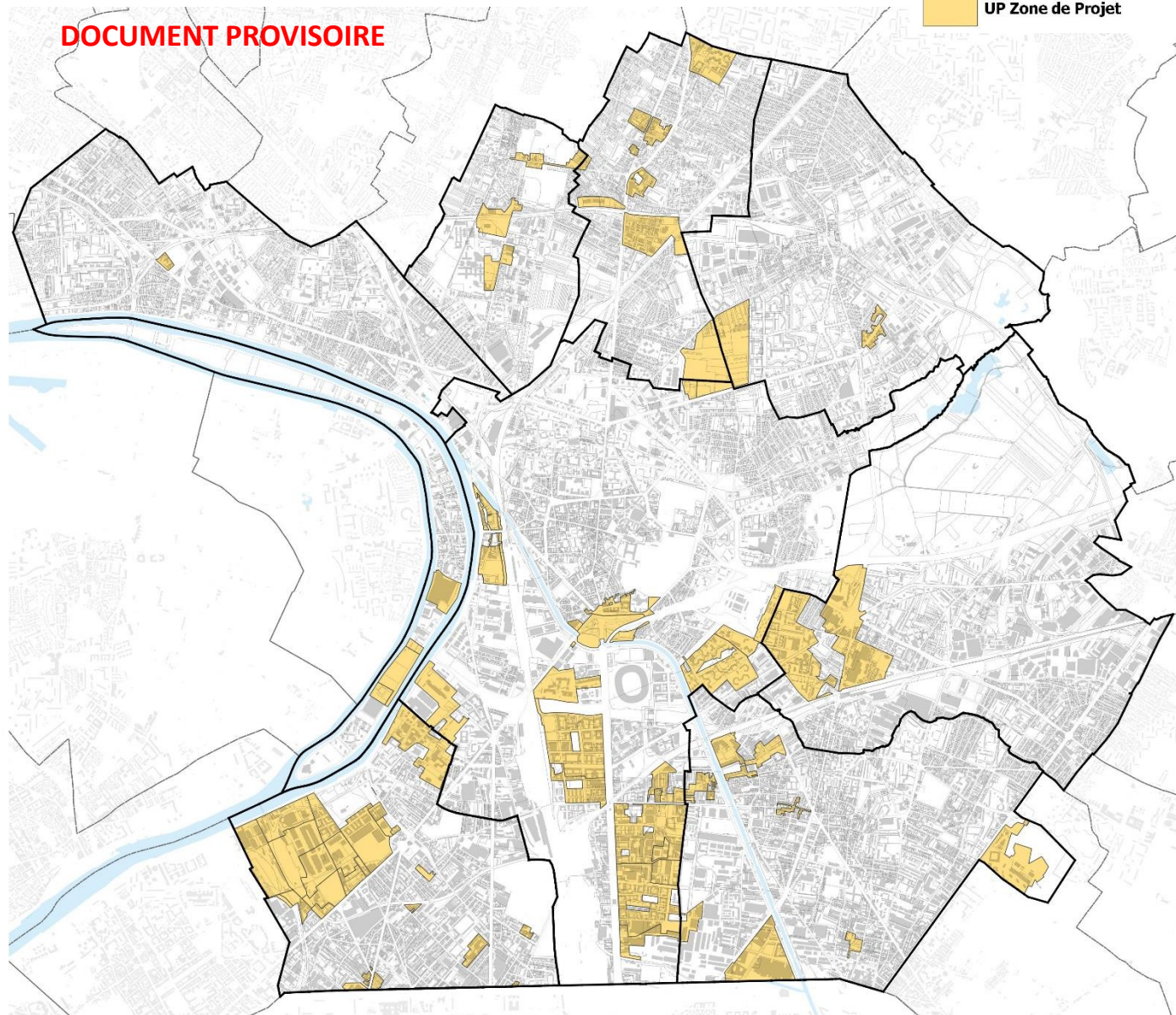
# CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DES ZONES

## 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 10% du territoire de Saint-Denis.

# 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 6% du territoire de Saint-Denis.**

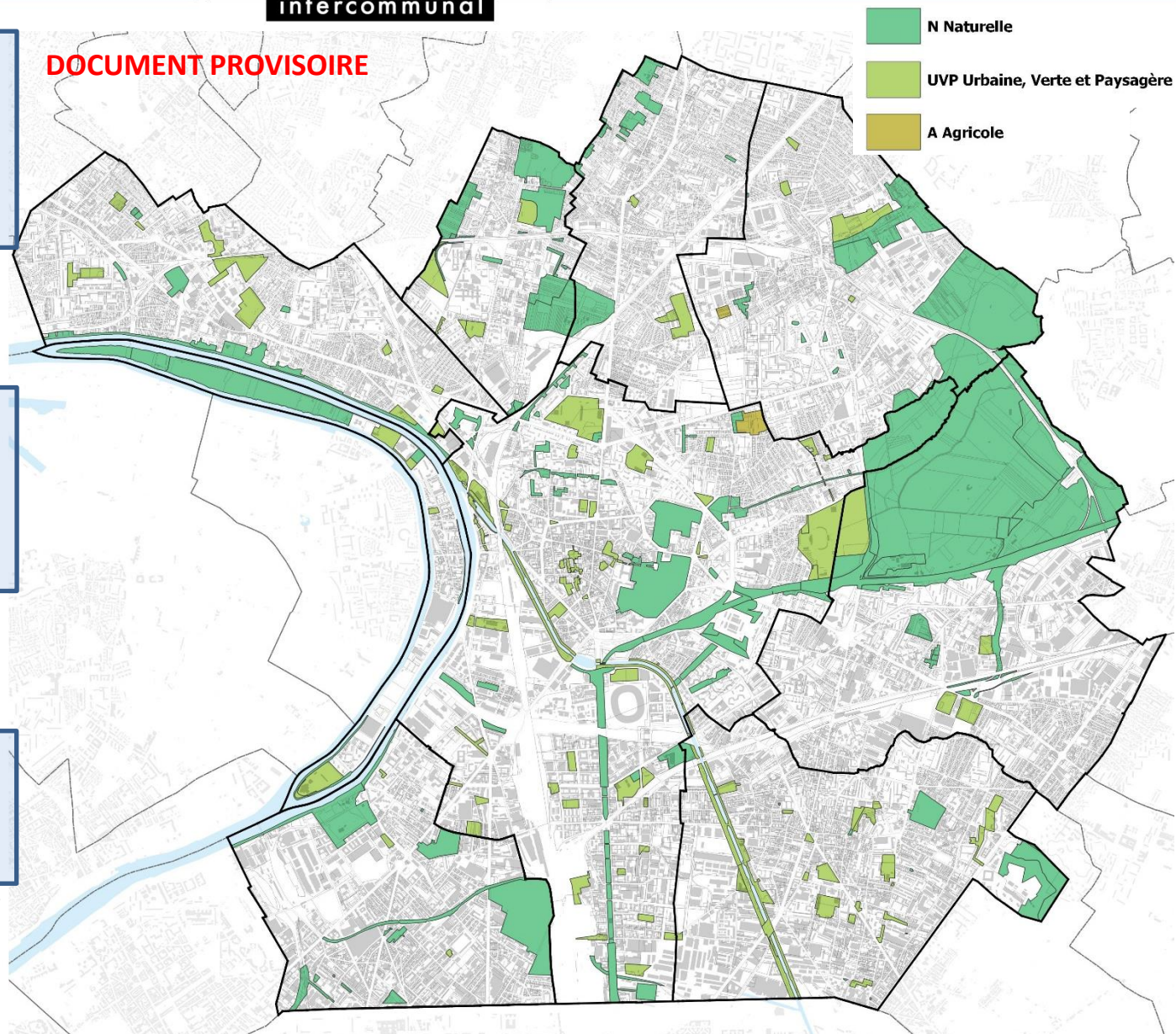
**Objectif :** protéger les espaces de respiration et permettre l'implantation de certaines constructions

**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 12% du territoire de Saint-Denis.**

**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 0,3% du territoire de Saint-Denis.**

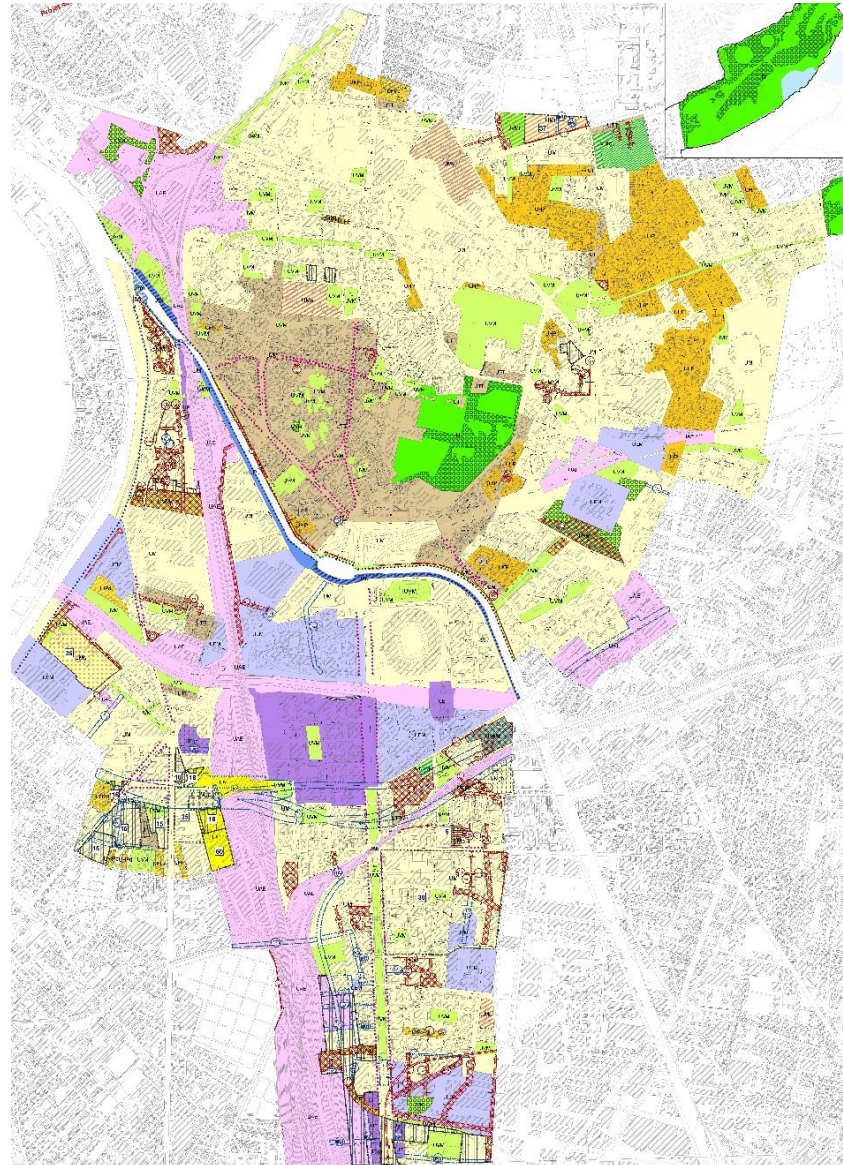
**Objectif :** permettre et protéger l'agriculture sur le territoire



# ZOOM SUR LE ZONAGE ACTUEL DU PLU DE SAINT-DENIS

## plan local d'urbanisme intercommunal

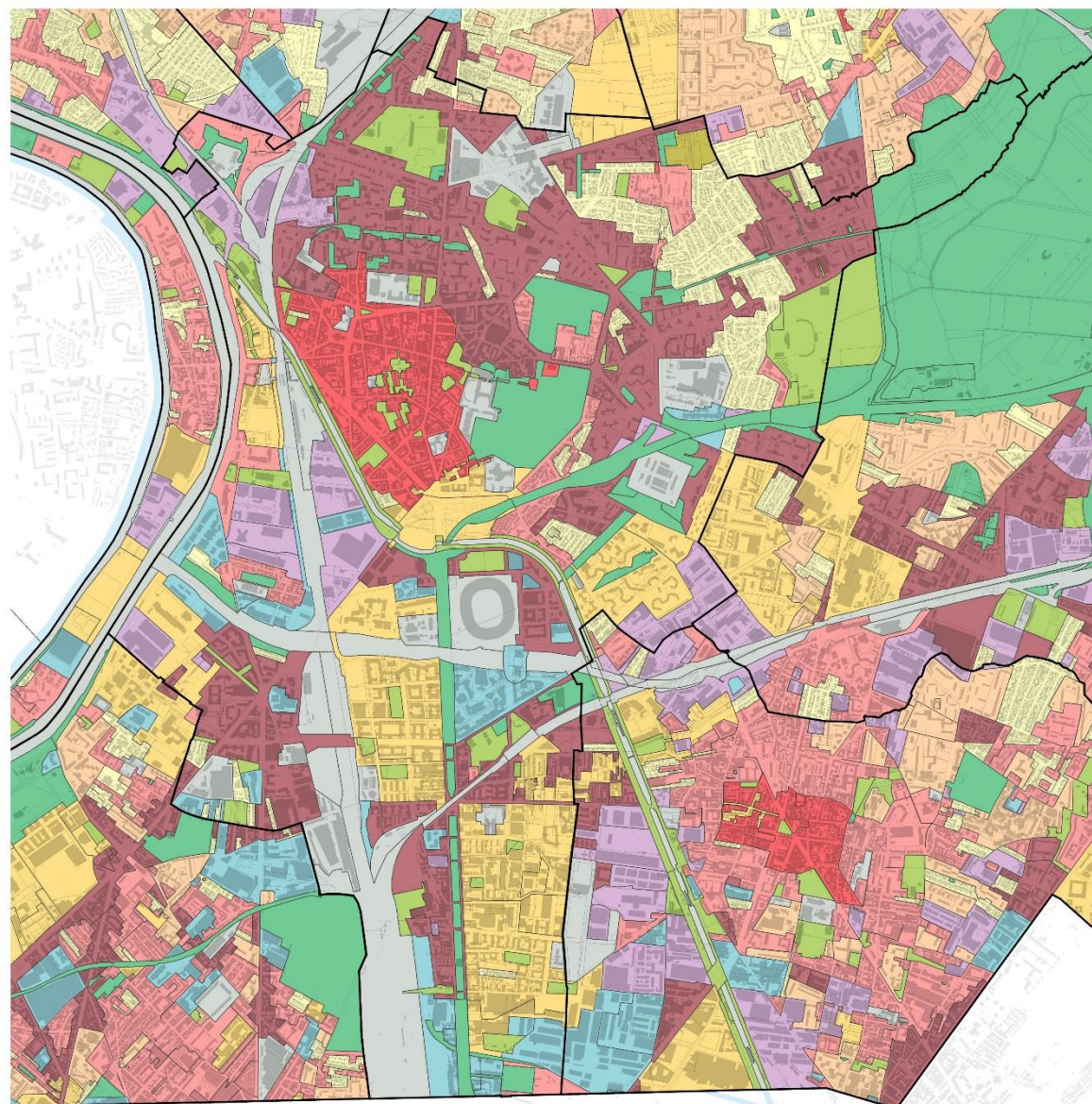
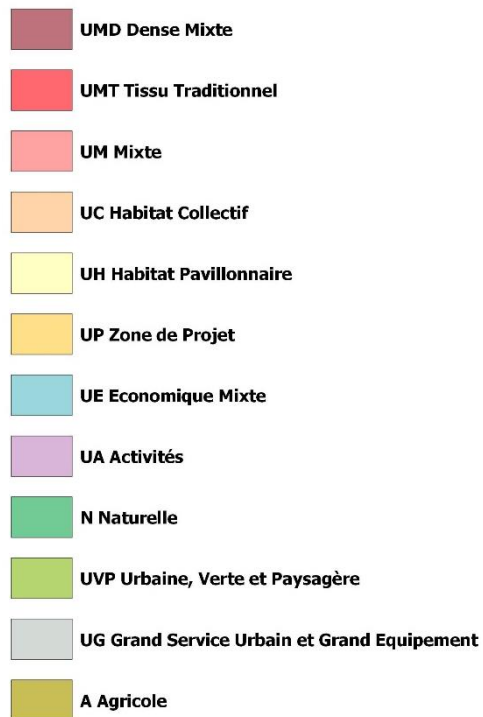
-  UPu, Zone portuaire urbaine
-  UPpl, Zone portuaire de plaisance
-  UPc, Zone portuaire culturelle
-  LVMs, Espace vert sport
-  N, Zone Naturelle
-  UVM, Espace vert et minéral
-  A, Espace vert agricole
-  UVMc, Espace vert cultivé
-  UVMt, Espace vert des Tartres
-  UTT, Tissu traditionnel
-  UM, Zone urbaine mixte
-  UMb, Zone Boise Dupont
-  UMe, Zone Enseignement et Formation
-  UMt, Zone des Tartres
-  UMgh, Zone urbaine mixte grande hauteur
-  UMgpa, Zone Grand Paris Express
-  UMs, Périmètre UniverSeine
-  UMI, Zone Urbaine Lumières Pleyel
-  UHP, Zone d'habitat pavillonnaire
-  UHPd, Zone d'habitat pavillonnaire dense
-  UE, Zone économique
-  UEgh, Zone économique grande hauteur
-  UEM, Zone économique mixte
-  UAE, Zone d'activités économiques



# ZOOM SUR LE NOUVEAU ZONAGE DE SAINT-DENIS

## VERSION PROVISOIRE EN COURS D'ELABORATION

plan local d'urbanisme  
intercommunal



**Saint-Denis : 11 zones**

**Surface de la commune :**

**Mixtes = 38%**

**Verte, naturelle et agricole = 18%**

**Résidentielle = 6%**

**Economie = 10%**

**Projet = 10%**

**Grands services urbains = 18%**

# 4.

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

QUELQUES TRADUCTIONS CONCRÈTES DES  
RÈGLES ET ÉVOLUTIONS INDUITES PAR LE PLUI  
À SAINT-DENIS



plan local d'urbanisme  
intercommunal

**La présentation de la boîte à outils sur la nature en ville ainsi qu'un zoom sur le PLUI dans un secteur de la ville n'ont pas été réalisés en séance.**



*MERCI DE VOTRE PARTICIPATION*



**plan local d'urbanisme  
intercommunal**