

travail
patrimoine
transports
commerces

logement
déplacements
espaces verts

quel avenir

pour notre territoire ?

ATELIER PARTICIPATIF

EPINAY SUR SEINE

15 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. « 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 Epinay-sur-Seine ?
4. 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.

2017

2018

2019

Diagnostic

PADD (Projet
d'Aménagement et de
Développement Durables)

Orientations
d'aménagement et de
Programmation (OAP)
& Règlement

Concertation préalable

Evaluation environnementale

- Consultation des personnes publiques associées
- Avis des communes
- Enquête publique

Délibération de
lancement du
PLUi

17 octobre 2017

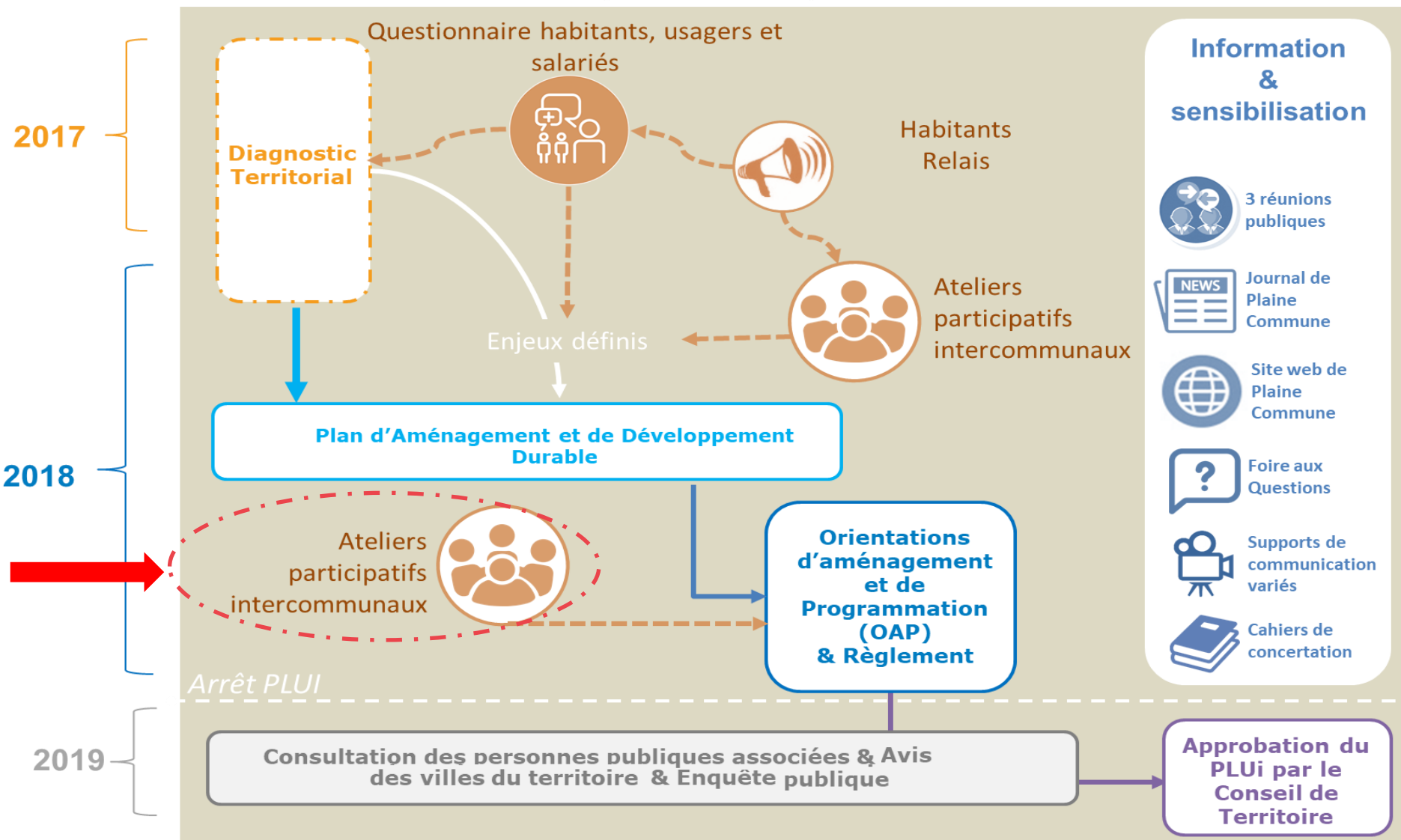
Débat sur le PADD en
Conseils municipaux
puis en Conseil de
territoire

Arrêt du projet
de PLUi par le
Conseil de Territoire

Approbation du PLUi
par le Conseil de
Territoire

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

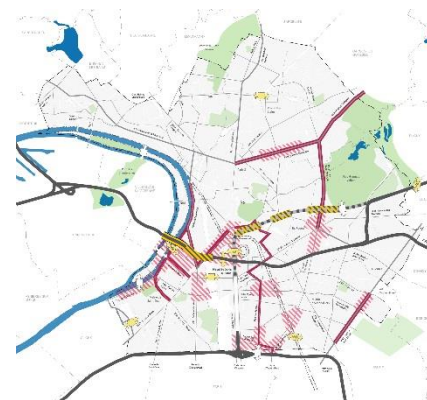
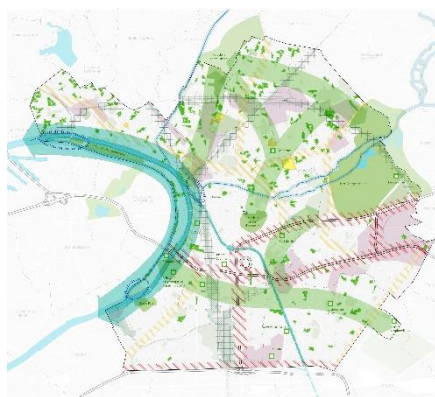
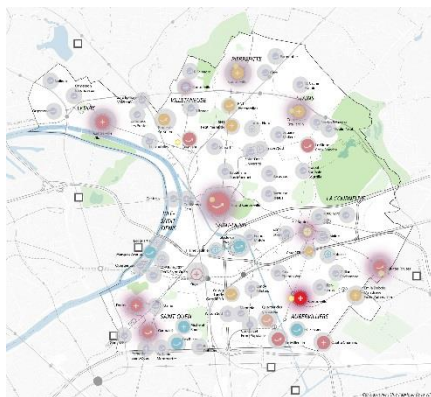
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

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

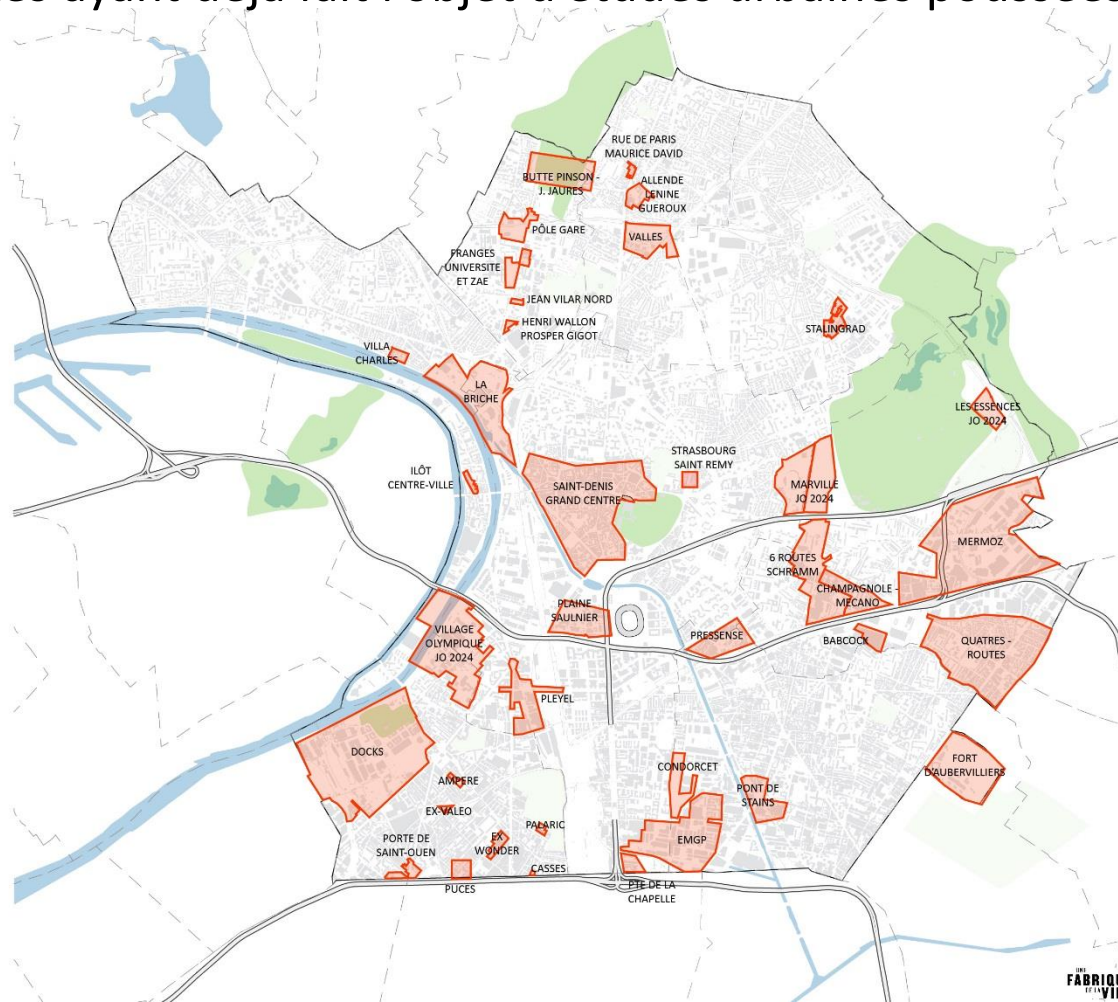


LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

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

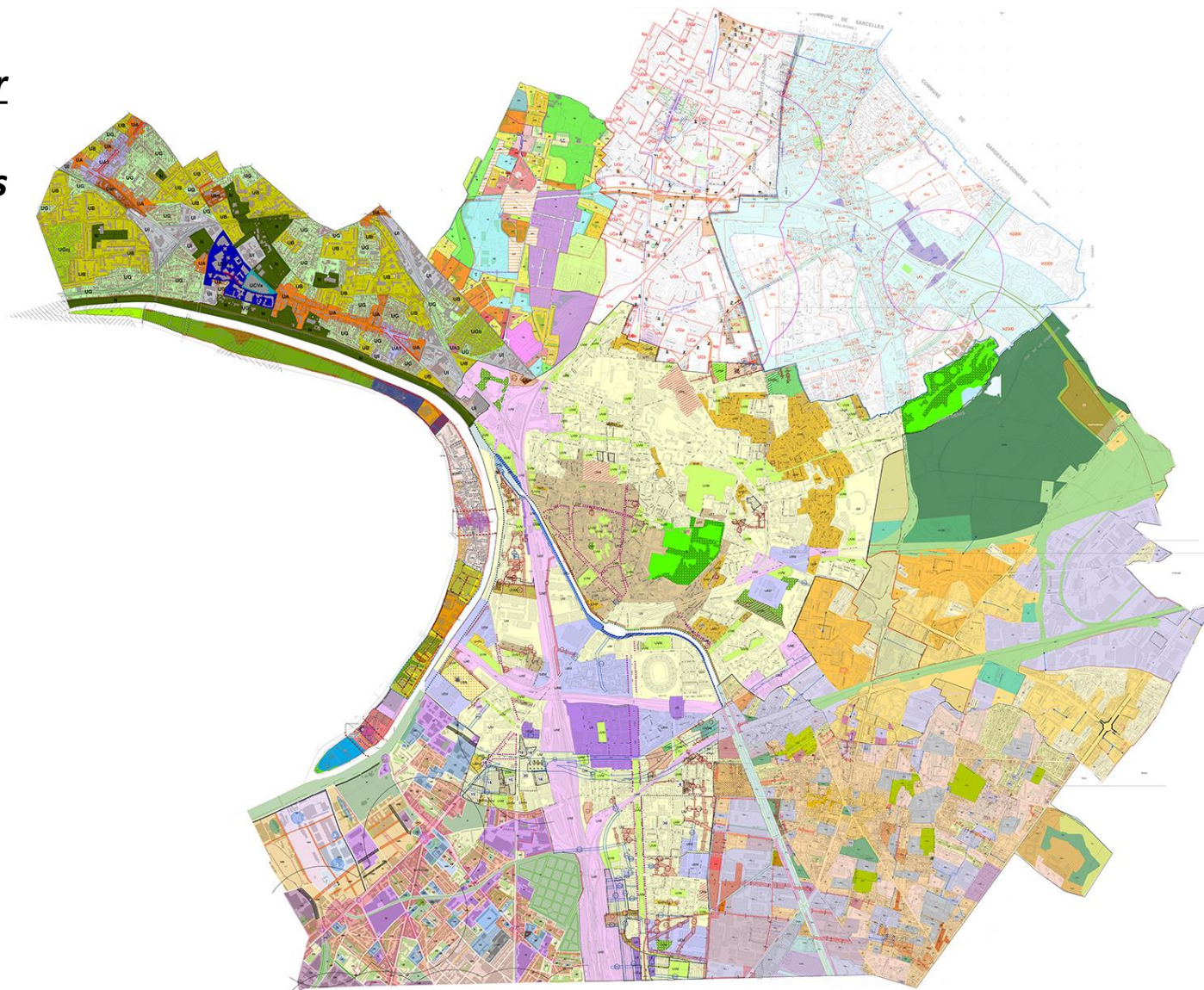
plan local d'urbanisme
intercommunal

Récolement des PLU communaux en vigueur

*9 documents d'époques
et de contenus variés*

79 zones

122 secteurs

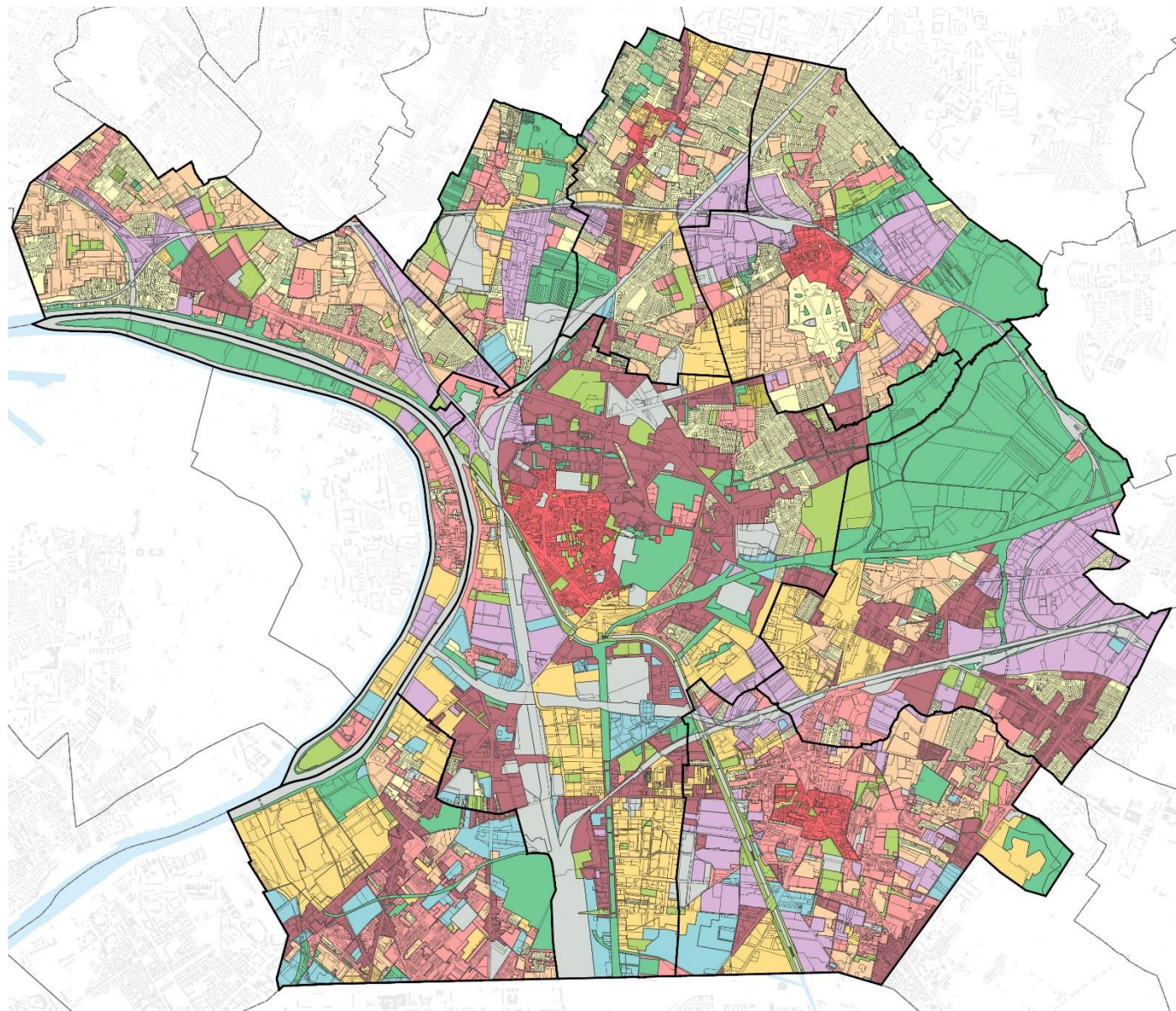


LE PROJET DE PLAN DE ZONAGE DU PLUI : VERS UNE HARMONISATION

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 Equi
-  A Agricole



PLUI : 12 zones

Surface du territoire :

Mixtes = 26%

Verte, naturelle et agricole = 21%

Résidentielle=21%

Economie = 18%

Projet = 11%

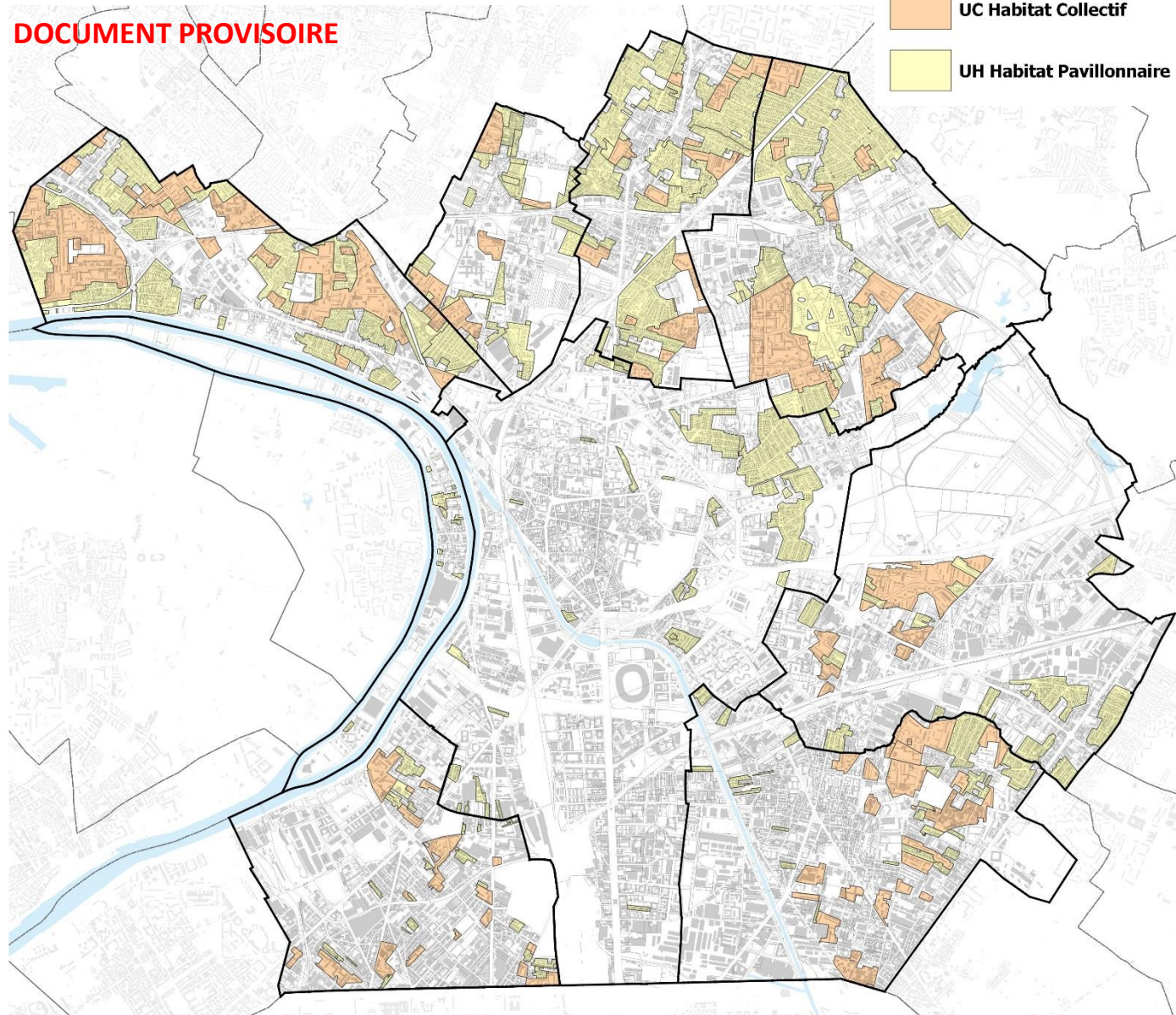
Grands services urbains = 7%

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 30% du territoire d'Epinay-sur-Seine.

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 28% du territoire d'Epinay-sur-Seine.

Objectifs :

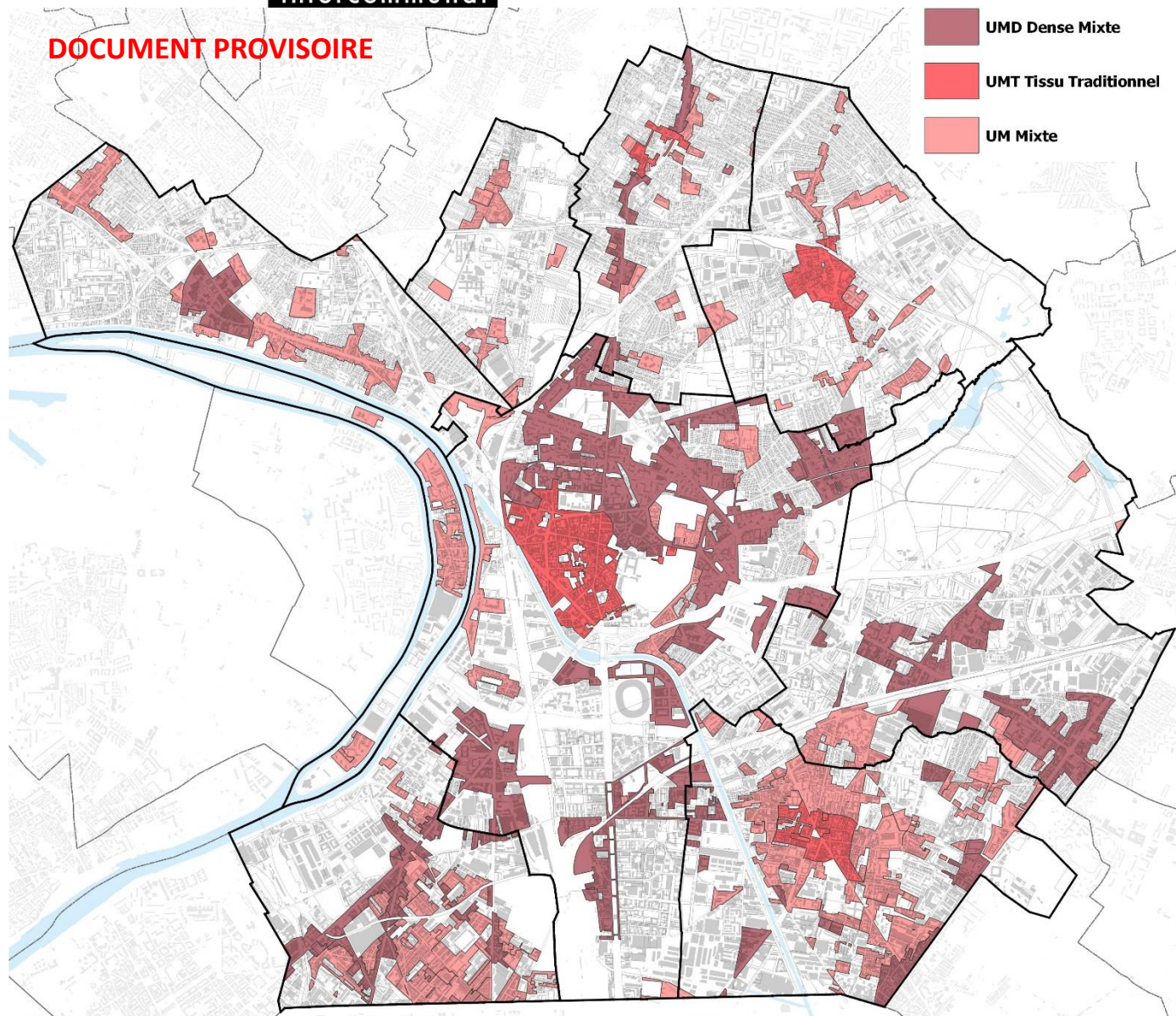
- Permettre l'évolution de ces sites dans le cadre de projets globaux
- Conserver leurs qualités morphologiques et paysagères

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 d'Epinay-sur-Seine

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 Epinay-sur-Seine.

Objectif: Conserver leur composition urbaine et leur identité morphologique

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

Représente 6% du territoire d'Epinay-sur-Seine.

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

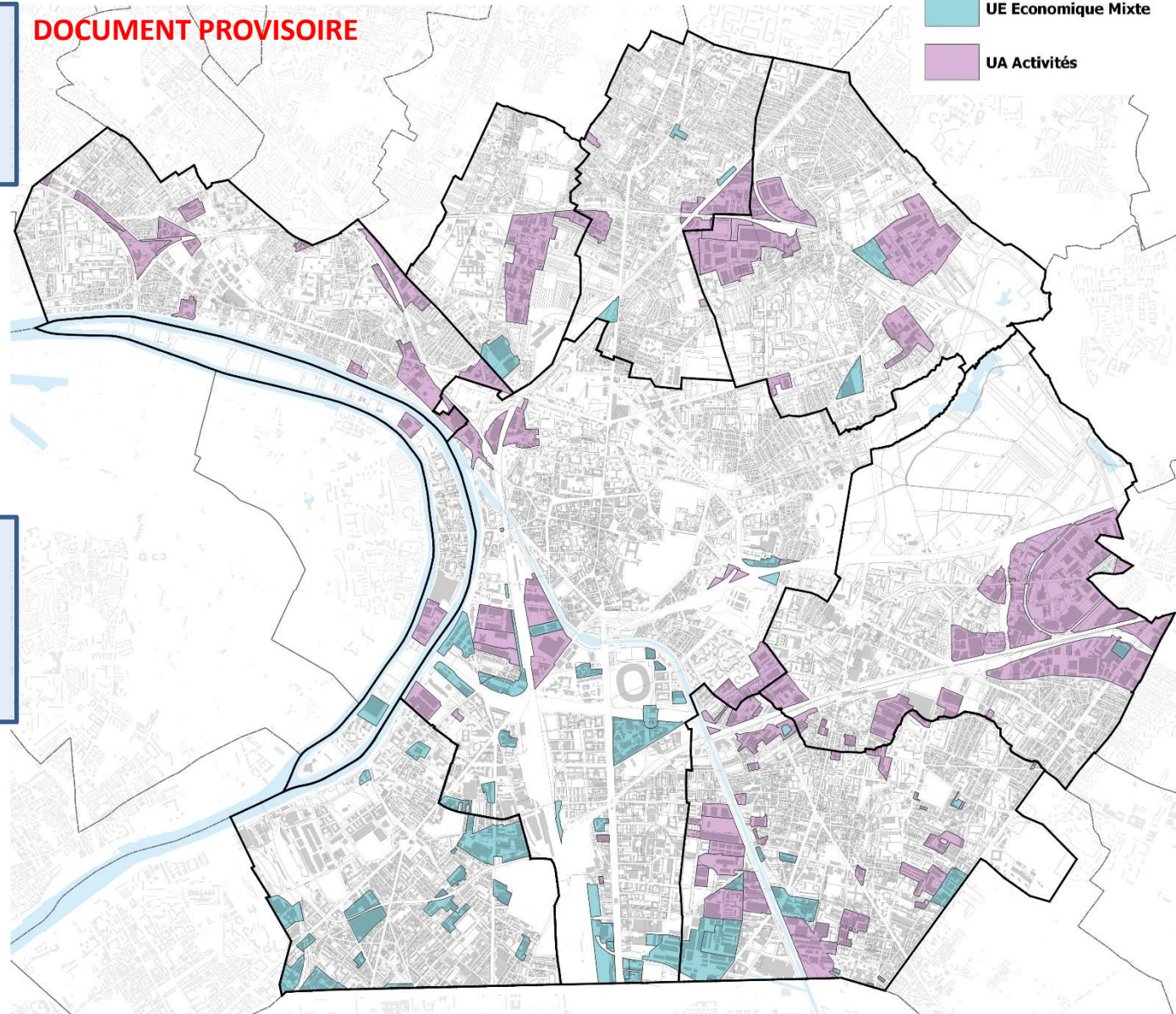
CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DES ZONES

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 12% du territoire d'Epinay-sur-Seine.

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. Cette zone n'existe pas à Epinay-sur-Seine.

Objectifs :

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

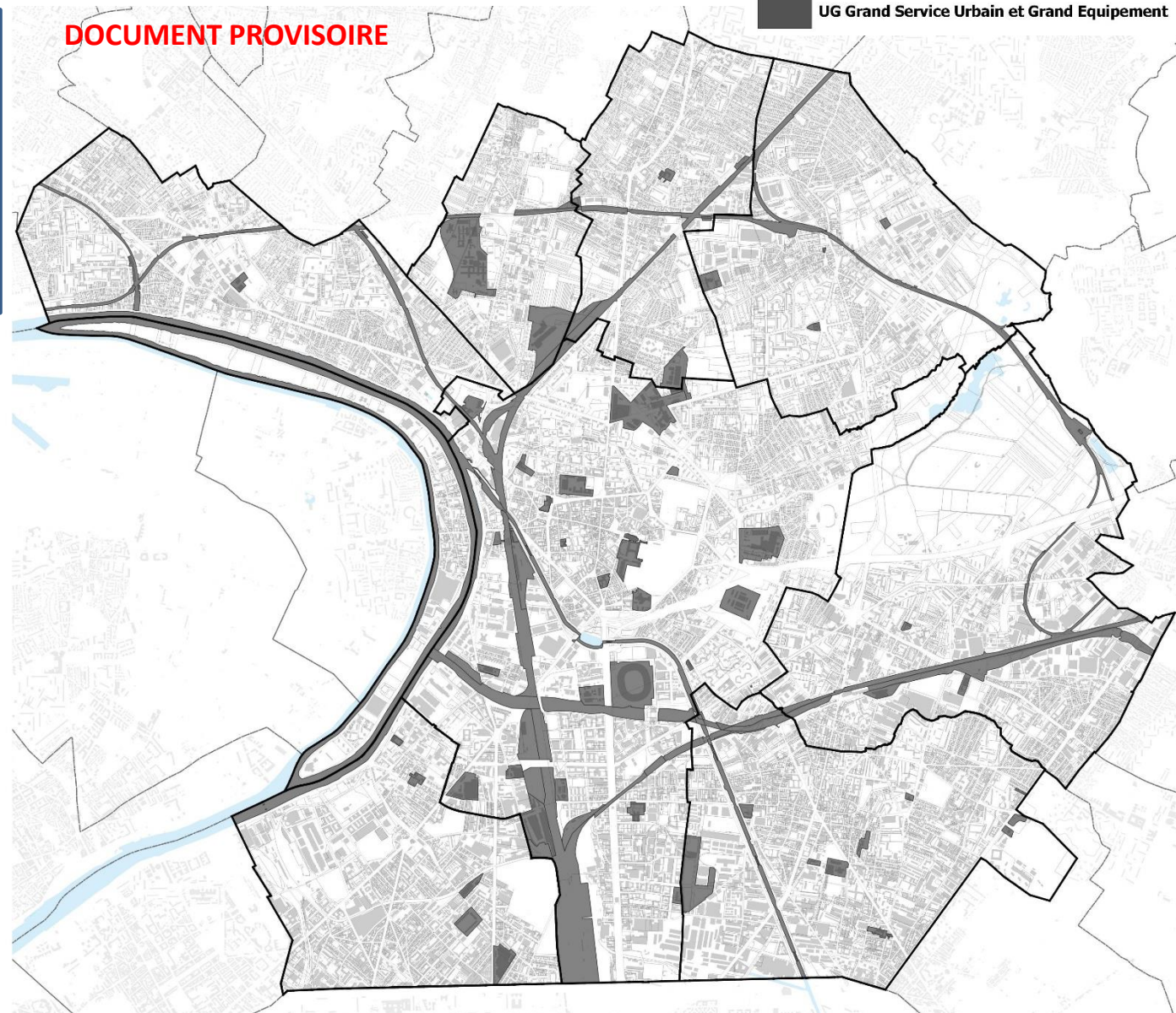
CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DES ZONES

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 7% du territoire d'Epinay-sur-Seine.**

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

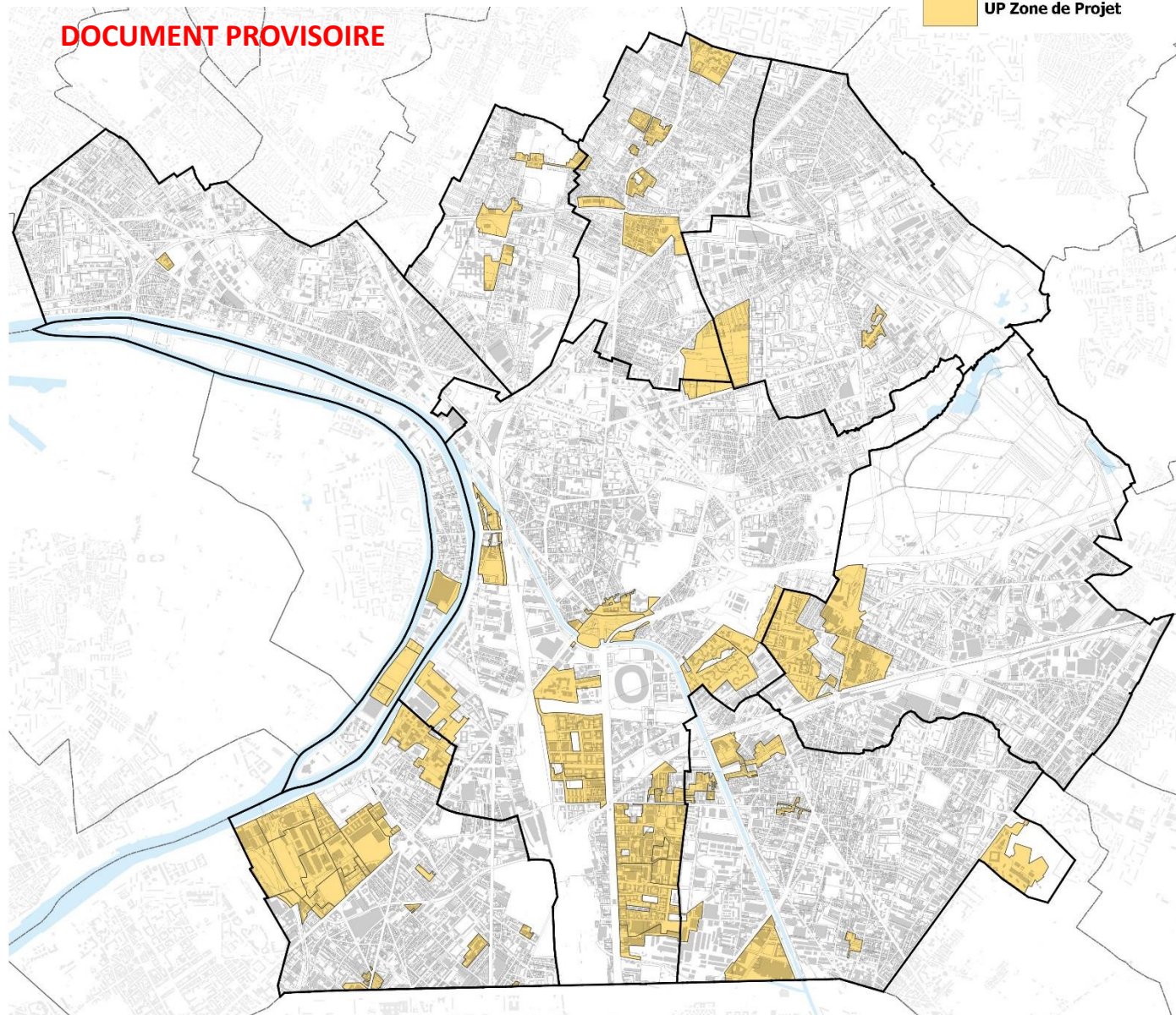
CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DES ZONES

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 0,2% du territoire d'Epinay-sur-Seine.

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 4% du territoire d'Épinay-sur-Seine.**

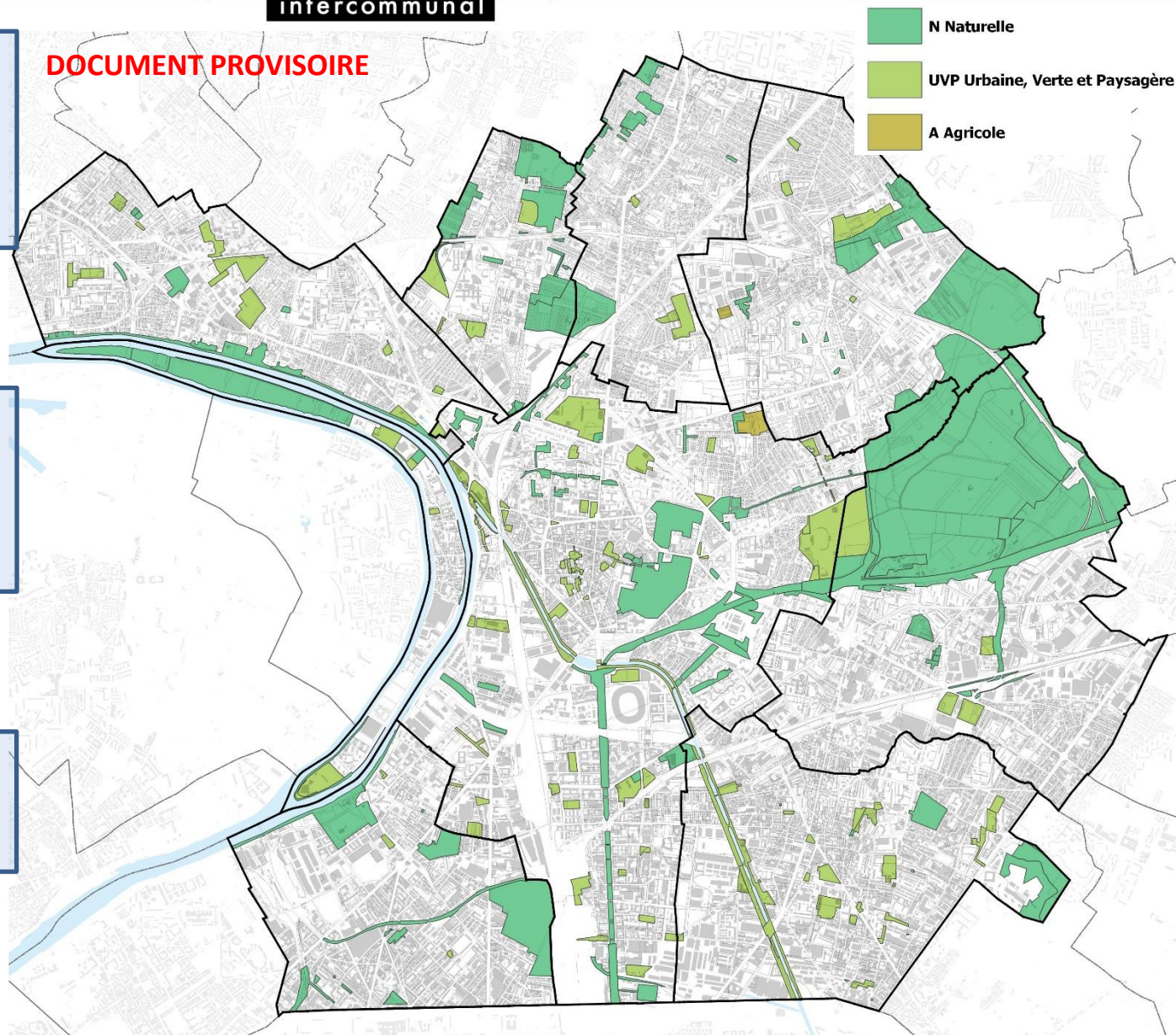
Objectif : protéger les espaces de respiration et permettre l'implantation de certaines constructions

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 5% du territoire d'Épinay-sur-Seine.**

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 Épinay-sur-Seine.**













Objectif : permettre et protéger l'agriculture sur le territoire

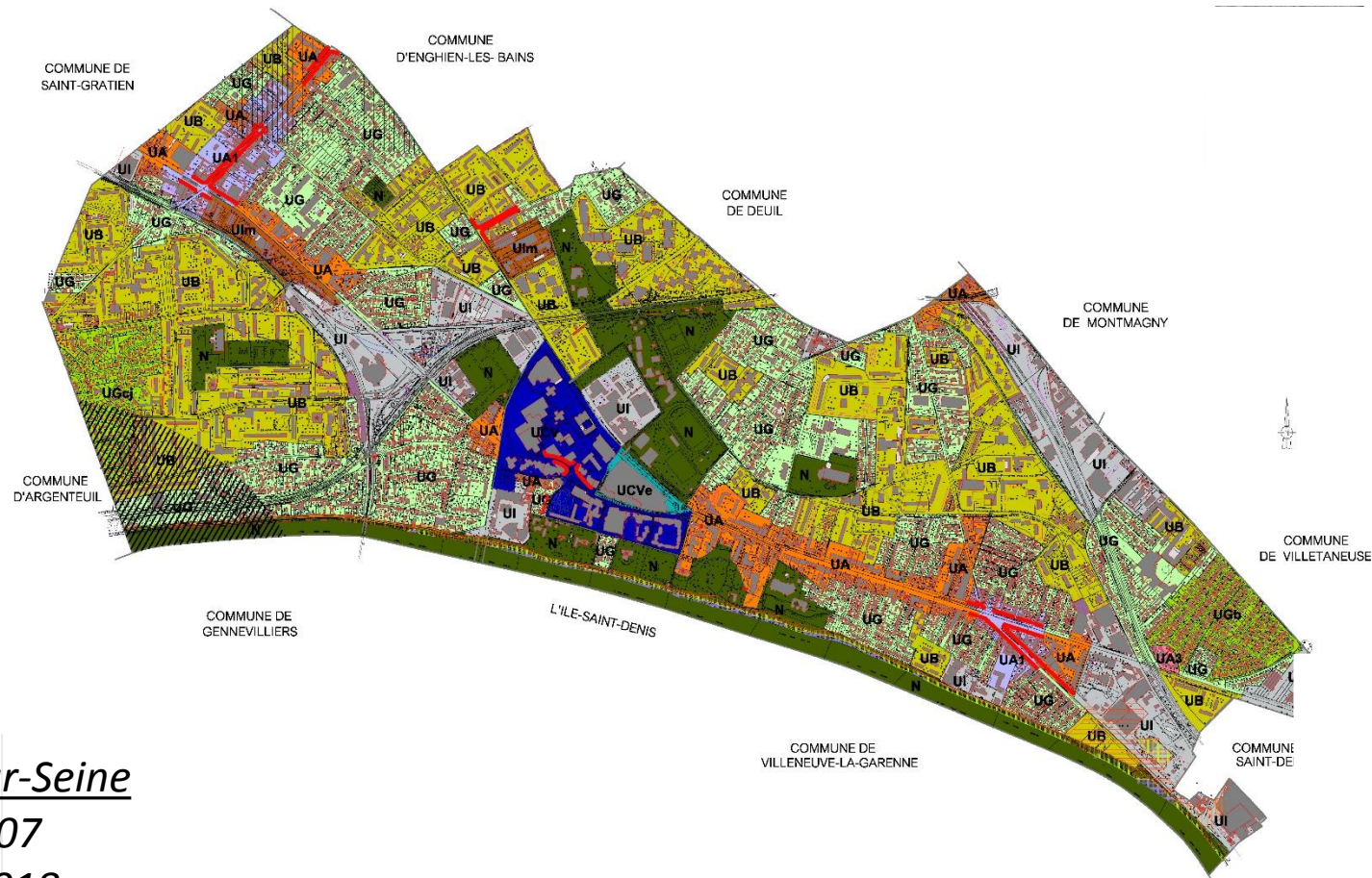


ZOOM SUR LE ZONAGE ACTUEL DU PLU D'EPINAY-SUR-SEINE

plan local d'urbanisme intercommunal

Zonage PLU

	N		UCVe
	UA		UG
	UA1		UGb
	UA3		UGcj
	UB		UI
	UCV		UIm



PLU actuel d'Epina-sur-Seine

approuvé le 28 juin 2007

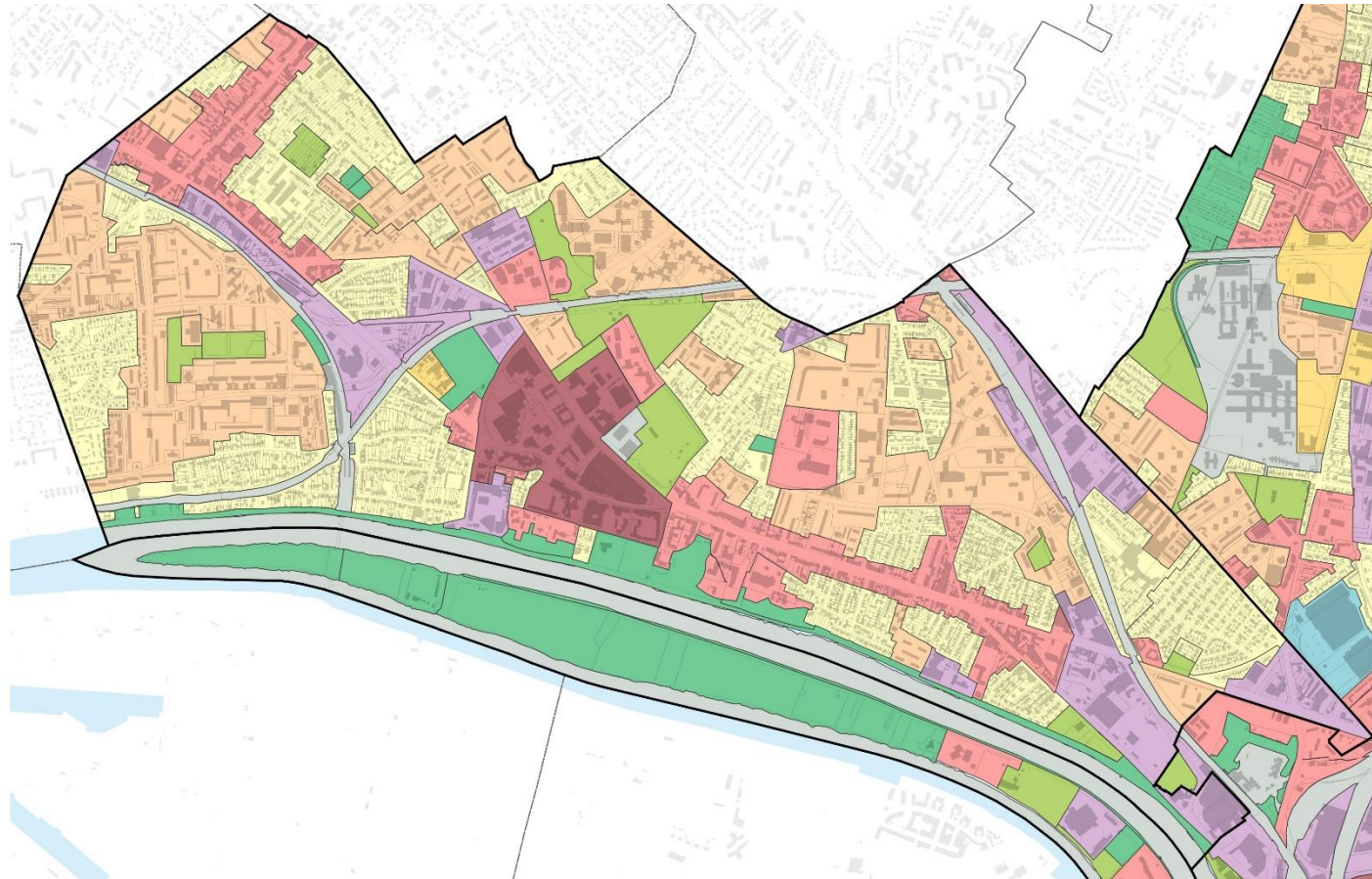
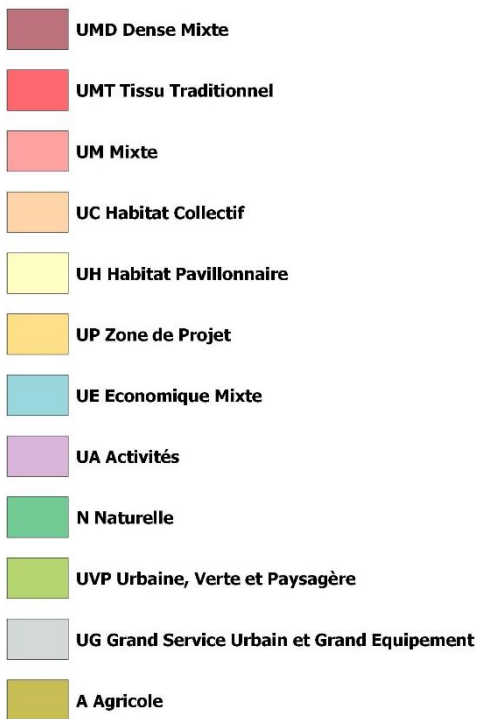
Modifié le 13 février 2018

8 zones

ZOOM SUR LE PROJET DE NOUVEAU ZONAGE DU PLUI A EPINAY-SUR-SEINE

VERSION PROVISOIRE EN COURS D'ELABORATION

plan local d'urbanisme
intercommunal



Epinay-sur-Seine

Surface de la commune :

Mixtes = 14%

Verte, naturelle et agricole = 9%

Résidentielle=58%

Economie = 12%

Projet = 0%

Grands services urbains = 7%

3.

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

L'EVOLUTION CONCRETE DES REGLES A EPINAY-SUR-SEINE



plan local d'urbanisme
intercommunal

3.1

BOITE A OUTILS

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

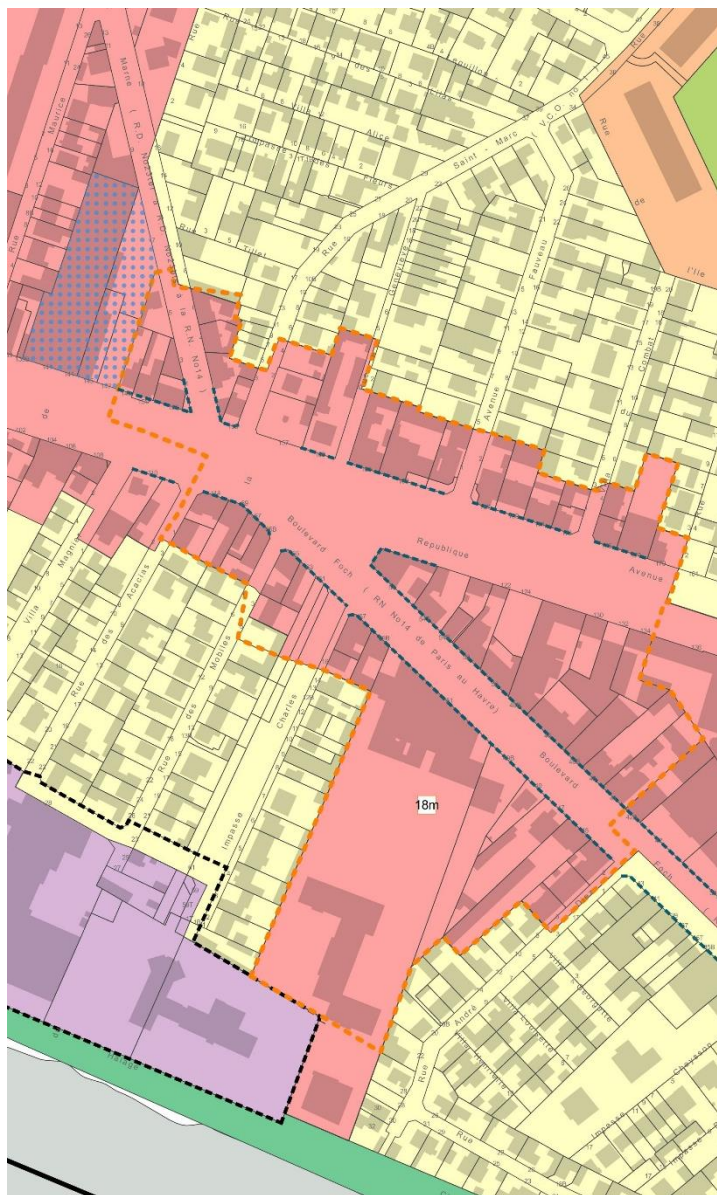
- 1. Destinations :** la nature des constructions autorisées, autorisées sous condition ou interdites
- 2. Volumétrie et implantation :** les règles d'implantation par rapport aux limites, les prospects, la hauteur
- 3. Nature en ville :** les règles relatives aux espaces libres, aux espaces végétalisés, 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



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
- Percées visuelles obligatoires
- Limite de bande de constructibilité
- Recul obligatoire
- Recul paysager obligatoire
- Hauteur plafond
- Périmètre - hauteur plafond

HAUTEUR A L'ALIGNEMENT

- 9M
- 13M
- 15M
- 18M
- 22M
- 25M
- 28M

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)
- Elément bâti patrimonial
- Ensemble bâti patrimonial
- Site patrimonial remarquable des Pucès de Saint-Ouen

EMPLACEMENT RESERVE ET SERVITUDE

- Emplacement réservé

SERVITUDE DE LOCALISATION

- Voie et ouvrage public à créer ou modifier
- Espace végétalisé à créer (EVC)
- Equipement public
- Place à créer ou modifier
- Cheminement à créer ou modifier
- Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP)
- Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

ELEMENTS DE CONTEXTE

- Limite communale
- Limite parcellaire
- Construction existante

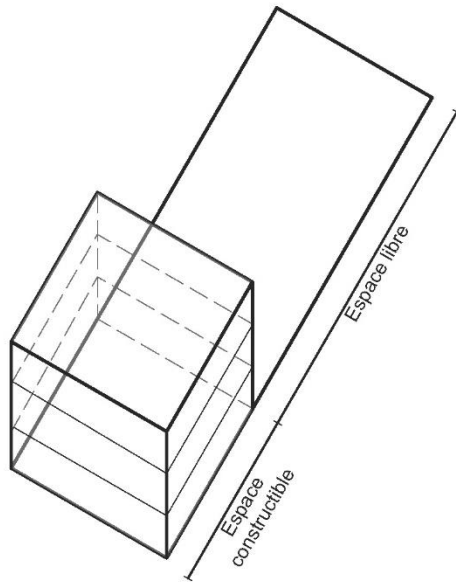
LA NATURE EN VILLE

LES ESPACES LIBRES, VÉGÉTALISÉS ET DE PLEINE TERRE

plan local d'urbanisme
intercommunal

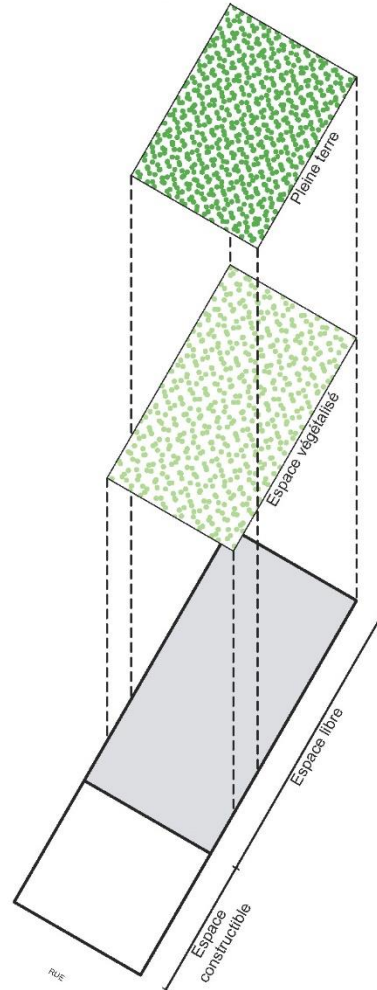
EMPRISE BATIE

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



DECOMPOSITION DES ESPACES LIBRES

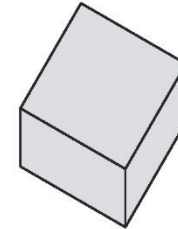
Les espaces libres intègrent des espaces végétalisés dont une partie est en pleine terre



DEFINITIONS

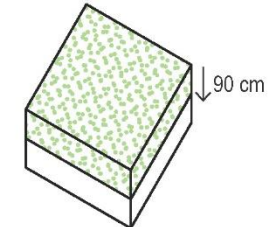
Espaces libres

Parties du terrain non occupées par des constructions



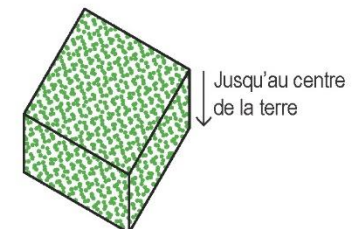
Espaces végétalisés

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 UM

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 **900m²** et de **45m de profondeur (20m de façade)**

- 45% d'espace libre
- 35% d'espace végétalisé
- **20% de pleine terre**

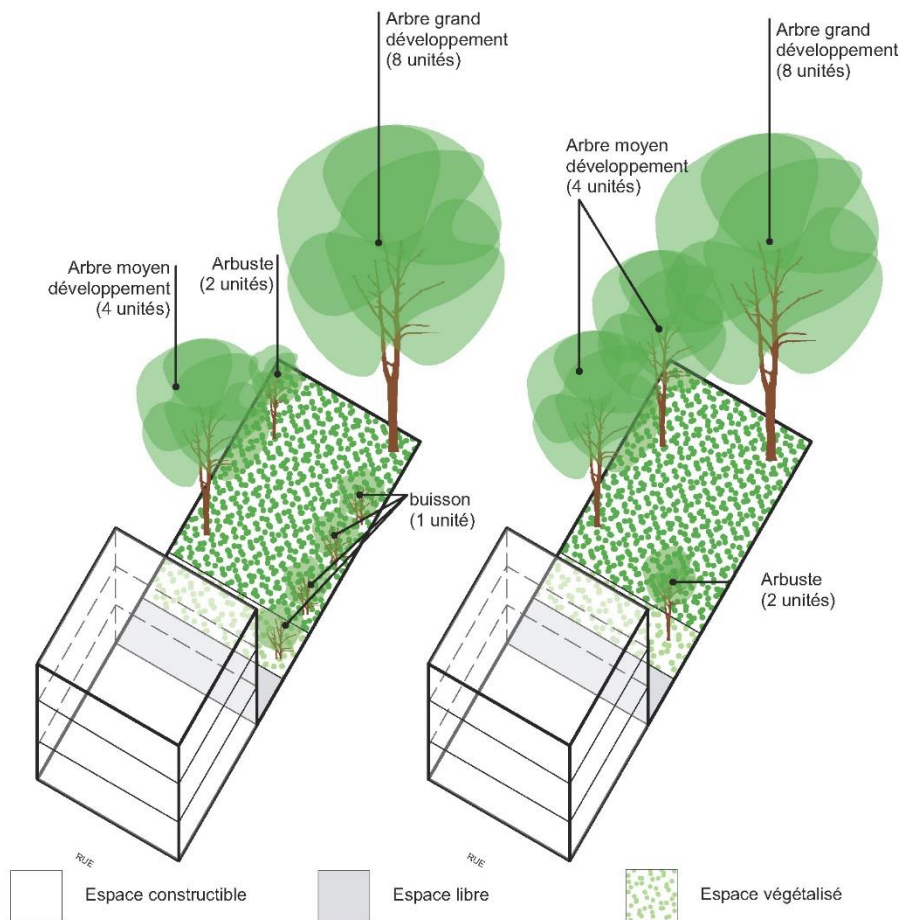
Exemple 2

Terrain de **900m²** et de **20m de profondeur (45m de façade)**

- 30% d'espace libre
- 20% d'espace végétalisé
- **10% de pleine terre**

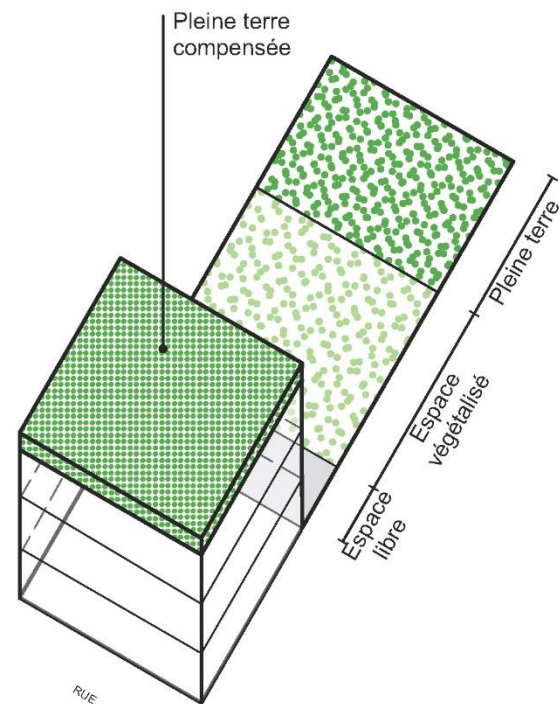
LES UNITES DE PLANTATIONS

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 DE 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

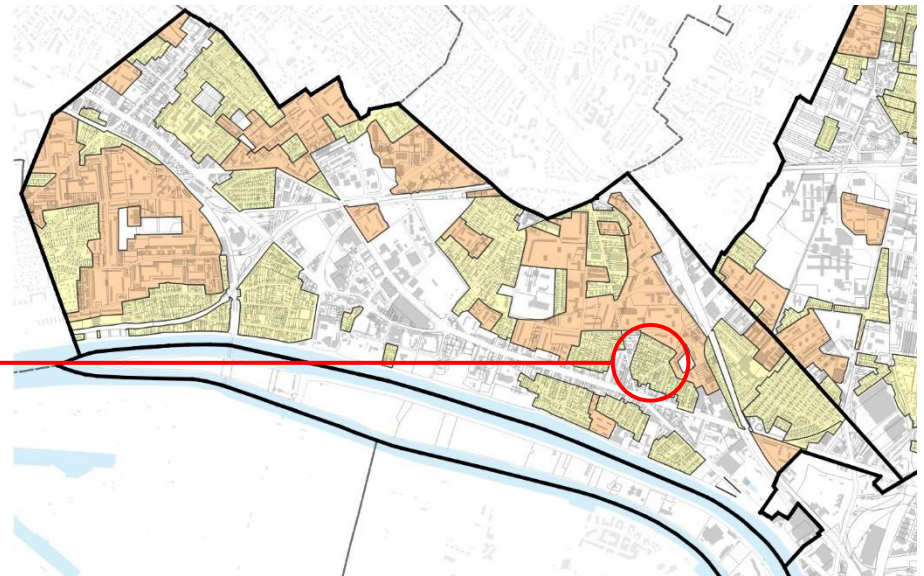
OBJECTIFS DU PLUi

- 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

Quartier pavillonnaire – zone UG actuelle – Epinay-sur-Seine



Zonage UH habitat individuel- Epinay-sur-Seine (30% du territoire)



CAS PRATIQUE - PETIT TERRAIN EN LANIERE

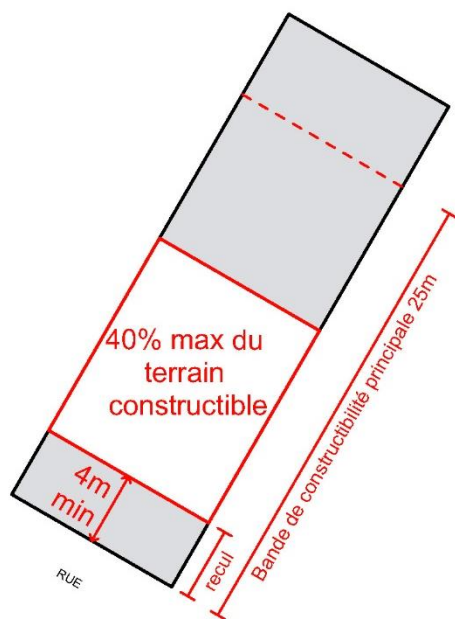
A – IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION

ZONE UH

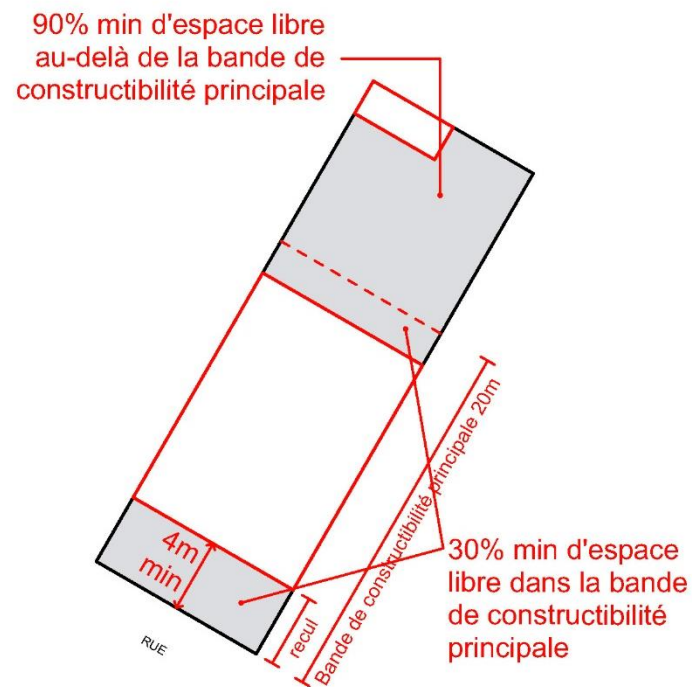
plan local d'urbanisme
intercommunal

Terrain 300m² (10m x 30m)

PLU EPINAY-SUR-SEINE



PLUI



CAS PRATIQUE – PETIT TERRAIN EN LANIERE

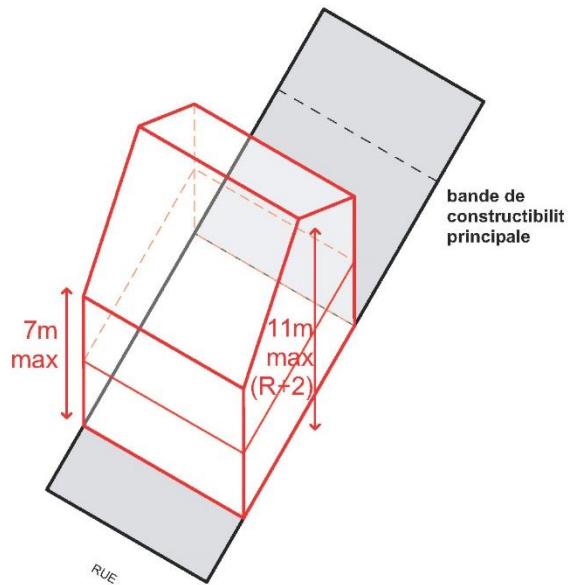
B – HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION

ZONE UH

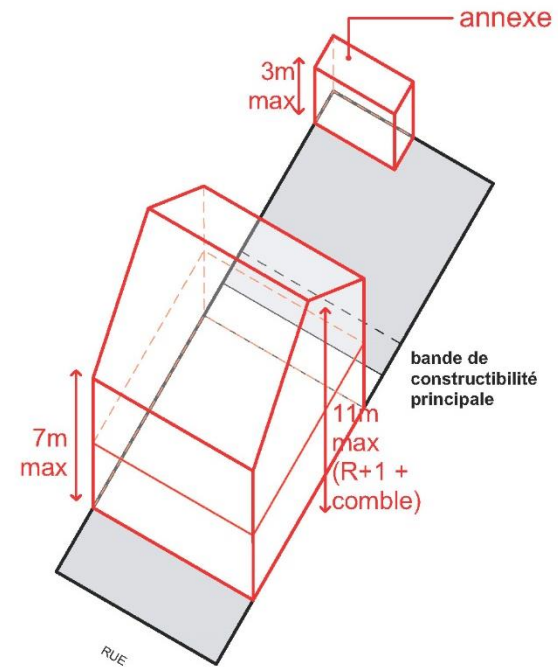
plan local d'urbanisme
intercommunal

Terrain 300m² (10m x 30m)

PLU EPINAY-SUR-SEINE



PLUI



CAS PRATIQUE - PETIT TERRAIN EN LANIERE

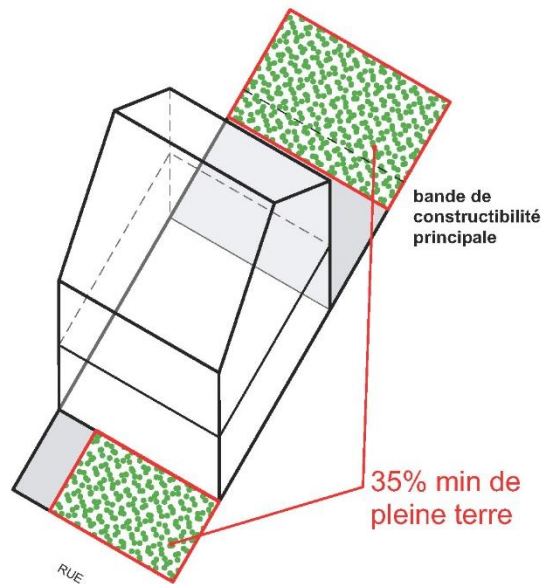
D – ESPACES LIBRES, VEGETALISES ET DE PLEINE TERRE

ZONE UH

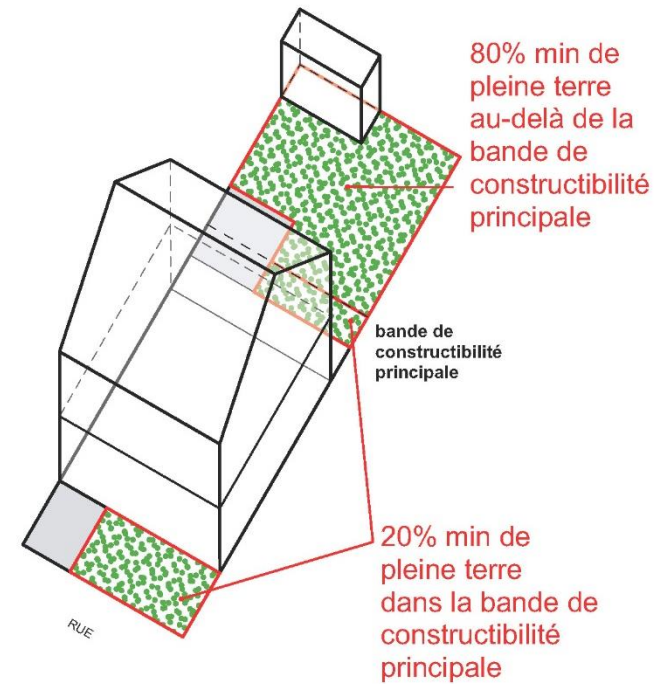
plan local d'urbanisme
intercommunal

Terrain 300m² (10m x 30m)

PLU EPINAY-SUR-SEINE



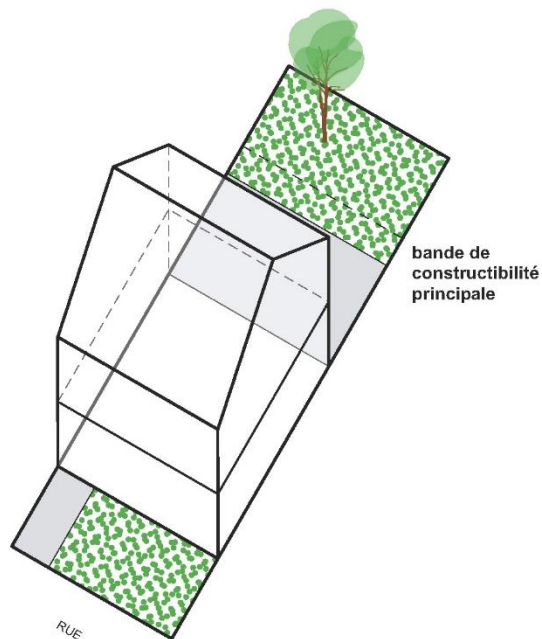
PLUI



Terrain 300m² (10m x 30m)

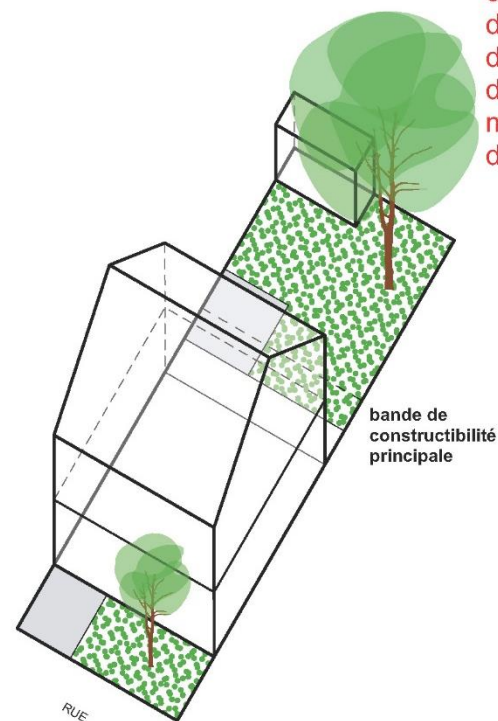
PLU EPINAY-SUR-SEINE

1 arbuste pour 100m²
d'espace végétalisé
minimum



PLUI

5 unités de plantations
dont au moins un arbre
de moyen
développement
min pour 100m²
d'espace végétalisé



MERCI DE VOTRE PARTICIPATION



**plan local d'urbanisme
intercommunal**