

# le PLUi, comment ça marche ?

## le PLUi, qu'est-ce-que c'est ?

- Un projet à 15 ans pour le territoire, qui traduit la vision et l'ambition des habitants pour leur ville et pour leur quartier
- Un document d'urbanisme réglementaire qui définit les règles de construction pour chaque terrain, public ou privé

## le PLUi, de quoi ça parle ?



## Pourquoi 1 PLUi à la place de 9 PLU ?

- Pour occuper une place plus importante dans la métropole du Grand Paris (à 9, on est plus forts !)
- Pour aménager le territoire des 9 villes de façon plus cohérente : travailler les politiques publiques à une échelle plus pertinente et mieux articuler les dynamiques d'aménagement des villes entre elles

## Qui donne son avis sur le projet de PLUi ?

- **Les habitants**, à l'occasion des concertations (ateliers, réunions, questionnaires, etc.) puis de l'enquête publique, qui aura lieu en septembre-octobre 2019.
- **Les villes** qui portent chacune leur projet et leurs priorités et qui continuent à délivrer les autorisations d'urbanisme, en particulier les permis de construire
- **Les partenaires** de Plaine Commune : État, région Île-de-France...

Pour plus d'infos et ressources sur le plui  
[Plainecommune.fr/plui](http://Plainecommune.fr/plui)

# le PLUi, quelles étapes ?

1<sup>re</sup> RÉUNION PUBLIQUE  
15 décembre 2017

LANCEMENT  
DU PLUi



VOUS AVEZ DONNÉ VOTRE AVIS

- Vous étiez plus de **100** à la réunion publique de lancement
- Près de **2000** questionnaires ont été remplis



1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2018

Élaboration du diagnostic et du PADD (Projet d'aménagement et de développement durables)



**261** personnes ont participé à **9** ateliers thématiques

NOVEMBRE 2018

EXPRIMEZ VOS ATTENTES ET VOS SOUHAITS



**9** ateliers participatifs



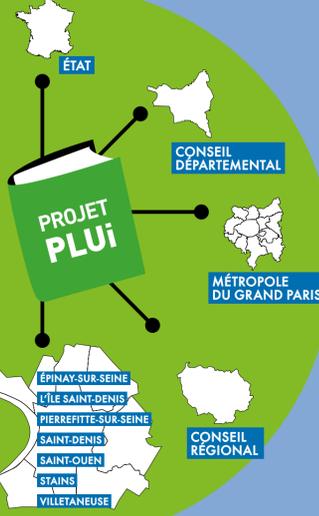
2<sup>e</sup> RÉUNION PUBLIQUE  
5 juillet 2018



SYNTHÈSE  
DES RÉUNIONS  
THÉMATIQUES

AVRIL À JUILLET 2019

Il est ensuite soumis à l'avis des différents partenaires et des 9 villes du territoire



3<sup>e</sup> RÉUNION PUBLIQUE  
10 janvier 2019



BILAN  
DE LA CONCERTATION  
ET PRÉSENTATION  
DU PROJET DE PLUi

MARS 2019

LE PLUi EST ARRÊTÉ

ENQUÊTE PUBLIQUE  
septembre-octobre 2019

DONNEZ VOTRE AVIS !



Des permanences dans différents lieux de Plaine Commune

FIN 2019

ANALYSE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

et arbitrage par Plaine Commune et les 9 villes sur les demandes d'évolution du PLUi



DÉBUT 2020

LE PLUi EST APPROUVÉ PAR LE CONSEIL DE TERRITOIRE



les PLU de chaque ville prennent fin

# le PLUi, où va-t-on ?

Le conseil de territoire du 17 octobre 2017 a délibéré pour définir un premier cadrage du PLUi, en fixant des orientations qui constituent le fil rouge des travaux, concertations et débats.

## OBJECTIFS GÉNÉRAUX DU PLUI

Affirmer la place de Plaine Commune dans la Métropole comme un territoire qui met l'accent sur la **qualité de vie** des habitants

Assurer un développement soutenable pour progresser vers un **territoire plus écologique**

Donner toute leur place aux **enjeux intercommunaux**

Réaffirmer l'identité de **Territoire de la culture et de la création**

Assurer un développement harmonieux avec un **équilibre** entre les différentes fonctions de la ville

Proposer un développement adapté au nord et au sud de Plaine Commune en conciliant :

- intensification et qualité du cadre de vie
- cohérence et complémentarité entre centralités existantes et futures

PROTECTEUR **CONTRAINANT**  
COHÉRENCE DE PROJET **PLUi** **FÉDÉRATEUR**  
EXIGEANT **DANS UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE** ET SOLIDAIRE

Pour plus d'infos et ressources sur le plui  
[Plainecommune.fr/plui](http://Plainecommune.fr/plui)

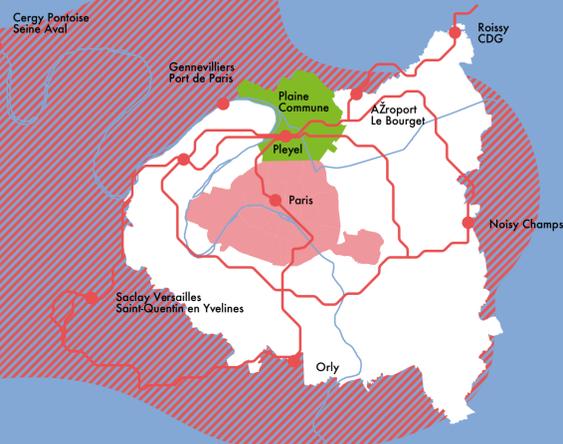
# le PLUi, d'où part-on ?

Un diagnostic approfondi du territoire a été réalisé à la fin de l'année 2017. Il a servi de base aux débats engagés avec les habitants et les acteurs locaux au printemps 2018. Il est complété au fur et à mesure de la concertation et des débats.

## LES GRANDS AXES DU DIAGNOSTIC

### UN TERRITOIRE STRATÉGIQUE DU GRAND PARIS

Pionnier dans l'intégration intercommunale avec une coopérative de villes fondée sur un projet de territoire ambitieux.



### DES ÉQUIPEMENTS RAYONNANTS NOMBREUX

Universités, Stade de France, lieux culturels reconnus,... mais des équipements de proximité insuffisants (petite enfance, éducation, sport, santé...)



**153** places de crèche pour 1 000 enfants à Plaine Commune

**298** places de crèche pour 1 000 enfants dans la métropole du Grand Paris

**DES CARACTÉRISTIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES PARTICULIÈRES**, avec une croissance démographique importante, une population jeune, plus de 130 nationalités et des situations de grande précarité.



**450 000** habitants en 2018 (+ 23,5% entre 1999 et 2015)

**50%** de moins de 30 ans

**62%** d'ouvriers et d'employés

**1 ménage sur 2** sous le seuil de pauvreté



**30 000** emplois créés depuis 1999

**23%** de taux de chômage

**45%** d'emplois productifs

### UN TERRITOIRE BÂTISSEUR

- un parc locatif social important mais encore très insuffisant pour répondre aux nombreuses demandes
- des enjeux de rénovation forts
- un habitat privé indigne encore très présent
- des prix d'achat dans le neuf en hausse (+ 8% entre 2015 et 2016)



**12 000** logements sociaux rénovés depuis 2000

**47%** de logements sociaux

**85%** de logements collectifs

**DES ATOUTS PAYSAGERS** avec une grande diversité de paysages, des parcs remarquables, des espaces de biodiversité mais une présence végétale variable selon les secteurs - beaucoup plus forte au nord - et des continuités écologiques à renforcer. De la pollution, des nuisances sonores et des risques industriels importants.

### DES CONDITIONS DE DÉPLACEMENT SOUVENT INCONFORTABLES

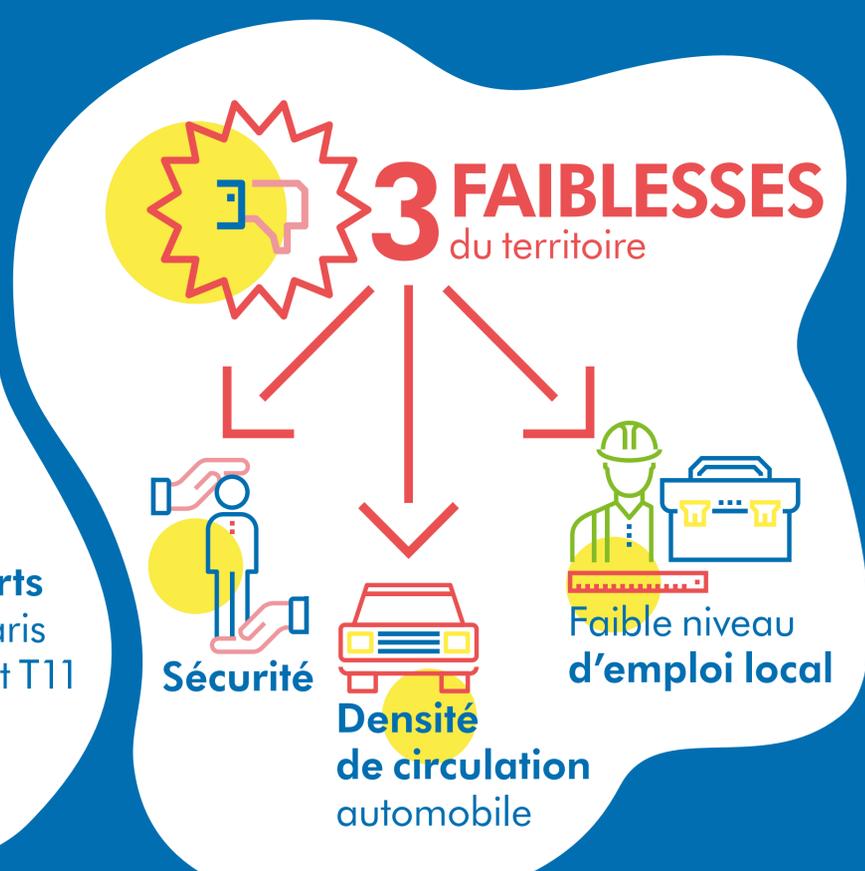
- une population peu motorisée,
- des secteurs encore mal desservis par les transports collectifs
- de nombreuses coupures urbaines perturbant les circulations « douces »
- des flux de marchandises importants, utilisant majoritairement la route
- un réseau routier saturé
- une forte amélioration des transports collectifs lourds

Pour plus d'infos et ressources sur le plui  
[Plainecommune.fr/plui](http://Plainecommune.fr/plui)

# le PLUi, ça se discute !

Après 2 réunions publiques, 9 ateliers thématiques et près de 2 000 questionnaires remplis, des présentations et débats dans les conseils municipaux des villes et dans les conseils de territoire à Plaine Commune, de premières orientations ont pu être dressées.

## LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE LA CONCERTATION



## 7 ACTIONS CONCRÈTES à mettre en œuvre

1 AMÉLIORER ET DIVERSIFIER LE COMMERCE



2 FAVORISER LES DÉPLACEMENTS DOUX (vélo, marche)



3 CRÉER PLUS D'ESPACES VERTS ET PARCS DE JEUX



4 OFFRIR DES LOGEMENTS ACCESSIBLES À TOUS



5 PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT et lutter contre le réchauffement climatique



6 DÉVELOPPER LES TRANSPORTS EN COMMUN



7 DÉVELOPPER L'EMPLOI



Pour plus d'infos et ressources sur le plui  
[Plainecommune.fr/plui](http://Plainecommune.fr/plui)

# le PLUi, on vous écoute !

Le document central de l'élaboration du PLUi est le Projet d'aménagement et de développements durables, également appelé PADD.

## le PADD, qu'est-ce-que c'est ?

C'est le document de référence qui fixe les orientations générales des grandes politiques publiques permettant la mise en œuvre du projet de territoire. Ce document oriente l'écriture des pièces réglementaires.

AMÉNAGEMENT URBANISME PAYSAGE PROTECTION DES ESPACES NATURELS  
CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES HABITAT TRANSPORTS  
Déplacements ÉNERGIE NUMÉRIQUE COMMERCE  
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Le PADD a été défini par les élus sur la base du diagnostic de territoire (qui s'est enrichi de la phase de concertation préalable avec les habitants et usagers). Il traduit les choix stratégiques pour le développement du territoire.

## LES 5 AXES THÉMATIQUES DU PADD QUI STRUCTURENT LE PROJET DE TERRITOIRE

### UN TERRITOIRE POPULAIRE, SOLIDAIRE ET INCLUSIF

- Diversité des logements, conditions d'habitat satisfaisantes pour tous
- Territoire universitaire, accès à la formation et à l'emploi
- Territoire de la Culture et de la Création
- Offre d'équipements et de services de qualité

### UN TERRITOIRE ÉCOLOGIQUE, RÉSILIENT ET RESPECTUEUX DU BIEN-ÊTRE DES HABITANTS

- Adaptation au changement climatique
- Meilleure performance énergétique du territoire
- Valorisation des atouts paysagers
- Santé environnementale pour les populations
- Économie circulaire

### UN TERRITOIRE DE DIVERSITÉ ÉCONOMIQUE, PRODUCTIF ET ACTIF

- Zones d'activité économique
- Activités économiques en zone dense
- Rayonnement et insertion urbaine des quartiers tertiaires
- Diversification et amélioration de l'offre commerciale
- Filières transversales, domaines économiques émergents

### UN TERRITOIRE ACCESSIBLE ET PRATICABLE, CRÉANT LES CONDITIONS D'UNE MOBILITÉ DURABLE

- Mobilités actives
- Place de la voiture
- Offre de transports collectifs
- Espaces publics
- Transport de marchandises et de matériaux

### UN TERRITOIRE DYNAMIQUE ET PROTECTEUR, AFFIRMANT LE DROIT À LA CENTRALITÉ ET À LA DIVERSITÉ DES MODES DE DÉVELOPPEMENT

- Réseau de centralités bien connectées
- Modes de développement diversifiés et complémentaires
- Grands projets
- Maîtrise des mutations urbaines

Pour plus d'infos et ressources sur le plui  
[Plainecommune.fr/plui](http://Plainecommune.fr/plui)

# le PLUi : des orientations aux projets

1

Un nouvel outil a été créé pour faciliter l'application des principes et orientations et leur déclinaison opérationnelle dans les projets du territoire. Il s'agit des OAP - Orientations d'aménagement et de programmation.

## les OAP, qu'est-ce-que c'est ?

Les OAP constituent un guide à la conception des projets. Elles peuvent prendre la forme de documents graphiques, de schémas ou de plans. Il existe deux types d'OAP : les OAP thématiques et les OAP sectorielles.

### LES OAP THÉMATIQUES

Elles concernent une fonction de la ville ou une politique publique particulière. Elles visent à orienter concrètement le développement du territoire en guidant ainsi la conception et la réalisation des projets publics et privés.

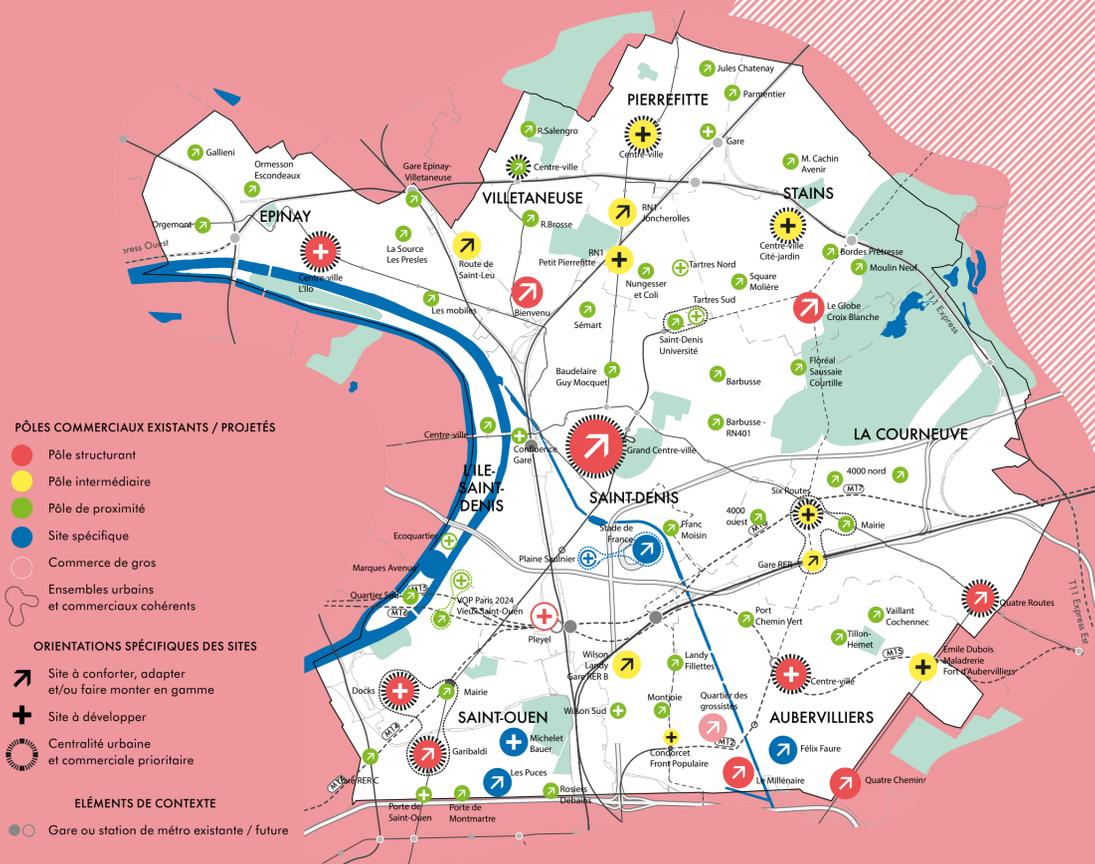
**L'OAP COMMERCE ET ARTISANAT** fixe des objectifs de développement adaptés à chaque site du territoire dans l'objectif global de favoriser la diversification et la montée en gamme de l'offre commerciale.

Les objectifs à atteindre sont multiples :

- Renforcer l'attractivité commerciale du territoire
- Veiller à la complémentarité entre tous les sites commerciaux, existants ou à venir
- Renforcer en priorité les centres-villes et les grands axes commerçants
- Pérenniser le maillage commercial de proximité maîtriser la production de locaux neufs



L'OAP COMMERCE ET ARTISANAT IDENTIFIE 5 CATÉGORIES DE PÔLES COMMERCIAUX



Pour plus d'infos et ressources sur le plui  
[Plainecommune.fr/plui](http://Plainecommune.fr/plui)





# le PLUi : zonage et règlement, les pièces maîtresses

1

Le zonage et le règlement ont été présentés dans les 9 ateliers organisés à l'automne 2018 dans toutes les villes du territoire.

## Le zonage, qu'est-ce que c'est ?

Le zonage est le travail qui consiste à identifier des « zones » qui ont des caractéristiques identiques et sur lesquelles les mêmes règles d'urbanisme devront s'appliquer. Chacune de ces zones se déploie sur l'ensemble du territoire, dans un certain nombre de secteurs.

### CE TRAVAIL A ÉTÉ MENÉ EN RESPECTANT DEUX CONTRAINTES PARTICULIÈRES

- Harmoniser les zonages entre les villes, passant ainsi de 79 zones (avec 9 PLU) à 12 zones (avec 1 PLUi)
- Préserver néanmoins les spécificités locales, en précisant la règle à l'échelle de la parcelle et en créant pour cela des sous-secteurs dans certaines zones.



### CHACUNE DES 12 ZONES RÉPOND À DES OBJECTIFS CONCRETS PARTICULIERS

<b>Zone UH</b>	<b>Habitat pavillonnaire</b>	Éviter les divisions, préserver les cœurs d'îlots végétalisés	
<b>Zone UC</b>	<b>Habitat collectif</b>	Permettre l'évolution des grands ensembles et en améliorer le traitement paysager	
<b>Zone UM</b>	<b>Mixte simple</b>	Maîtriser les densités et la mutation urbaine	
<b>Zone UMT</b>	<b>Mixte traditionnelle</b>	Autour des centres-villes, conserver l'identité des lieux tout en résorbant l'habitat indigne	
<b>Zone UMD</b>	<b>Mixte dense</b>	Favoriser un peu plus de densité avec des exigences environnementales renforcées	
<b>Zone UA</b>	<b>Activité économique</b>	Maintenir les ZAE (zones d'activité économique) en les modernisant et en y renforçant la végétation	
<b>Zone UE</b>	<b>Économique mixte</b>	Encourager un développement diversifié entre tertiaire et activités	
<b>Zone UG</b>	<b>Grands services urbains et équipements publics</b>	Maintenir les vocations existantes + permettre de potentielles évolutions (universités, hôpitaux, grands complexes sportifs...)	
<b>Zone UP</b>	<b>Projets</b>	Permettre la sortie dans de bonnes conditions des opérations d'aménagement engagées	
<b>Zone UVP</b>	<b>Urbaine, verte et paysagère</b>	Protéger les espaces de respiration en permettant quelques aménagements connexes (squares, espaces verts de proximité)	
<b>Zone N</b>	<b>Naturelle</b>	Protéger les grands espaces verts et écologiques	
<b>Zone A</b>	<b>Agricole</b>	Permettre l'activité agricole	

Pour plus d'infos et ressources sur le plui  
[Plainecommune.fr/plui](http://Plainecommune.fr/plui)

# le PLUi : zonage et règlement, les pièces maîtresses

2

## Le règlement, qu'est-ce que c'est ?

Le règlement, comme son nom l'indique, est un document qui définit des règles qui s'appliquent à la parcelle, pour les permis de construire. Il comporte des dispositions générales et des dispositions spécifiques à chaque zone.

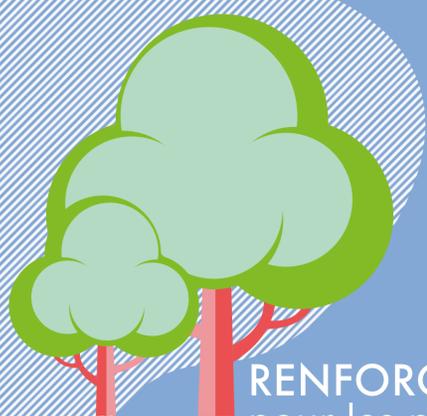


### LES RÈGLES PORTENT SUR :

- La nature des constructions
- L'implantation et la volumétrie
- La présence de la nature en ville
- L'aspect des constructions
- La desserte et le stationnement
- Les réseaux et la gestion de l'eau

CES RÈGLES D'URBANISME RÉPONDENT À UNE VOLONTÉ DE MIEUX ACCOMPAGNER LE PROJET de territoire, de façon concrète et opérationnelle.

### LES RÈGLES D'URBANISME SONT...



**RENFORCÉES** pour les plantations d'arbres en pleine terre



**SOUPLES ET ÉVOLUTIVES** pour permettre la mise en œuvre de projets urbains d'intérêt public



**EXIGEANTES** pour éviter la division en petits logements et pour produire une offre de logements diversifiée et accessible à tous



**ACTUALISÉES** pour le stationnement des logements et des bureaux



**PROTECTRICES** pour le commerce



**ADAPTÉES** aux tissus urbains pour définir la forme architecturale



**PROTECTRICES** pour le patrimoine national et local.

Pour plus d'infos et ressources sur le plui  
[Plainecommune.fr/plui](http://Plainecommune.fr/plui)