

le PLUi, comment ça marche ?

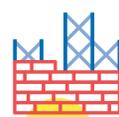
le PLUi, qu'est-ce-que c'est ?

- 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 ?



De logement, cadre de vie, déplacements, espaces publics et espaces verts, commerce, équipements, architecture... et tout ce qui fait la qualité de vie au quotidien



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

le PLUi, quelles étapes ?

1^{re} 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^{ER} 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

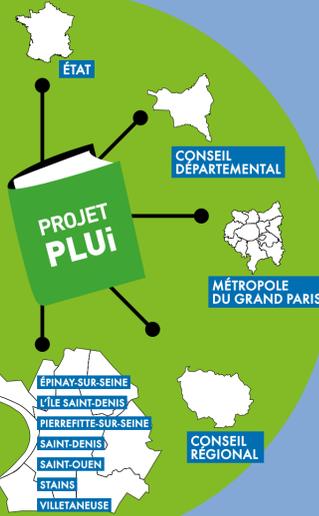
2^e RÉUNION PUBLIQUE
5 juillet 2018



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^e 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 CONTRAIGNANT
COHÉRENCE DE PROJET **PLUi** FÉDÉRATEUR
EXIGEANT DANS UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET SOLIDAIRE

Pour plus d'infos et ressources sur le plui
Plainecommune.fr/plui

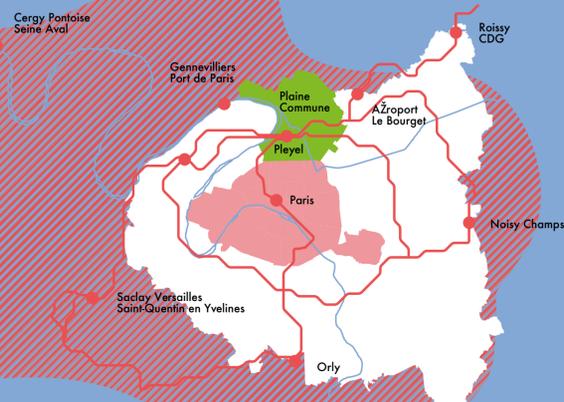
le PLUi, d'où part-on ?

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

UNE HAUSSE DE L'EMPLOI avec néanmoins une inadéquation entre l'offre et la demande locales, une économie en mutation, une grande diversité économique, des commerces de proximité en difficulté et... une pression foncière croissante.

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)

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



12 000 logements sociaux rénovés depuis 2000

47% de logements sociaux

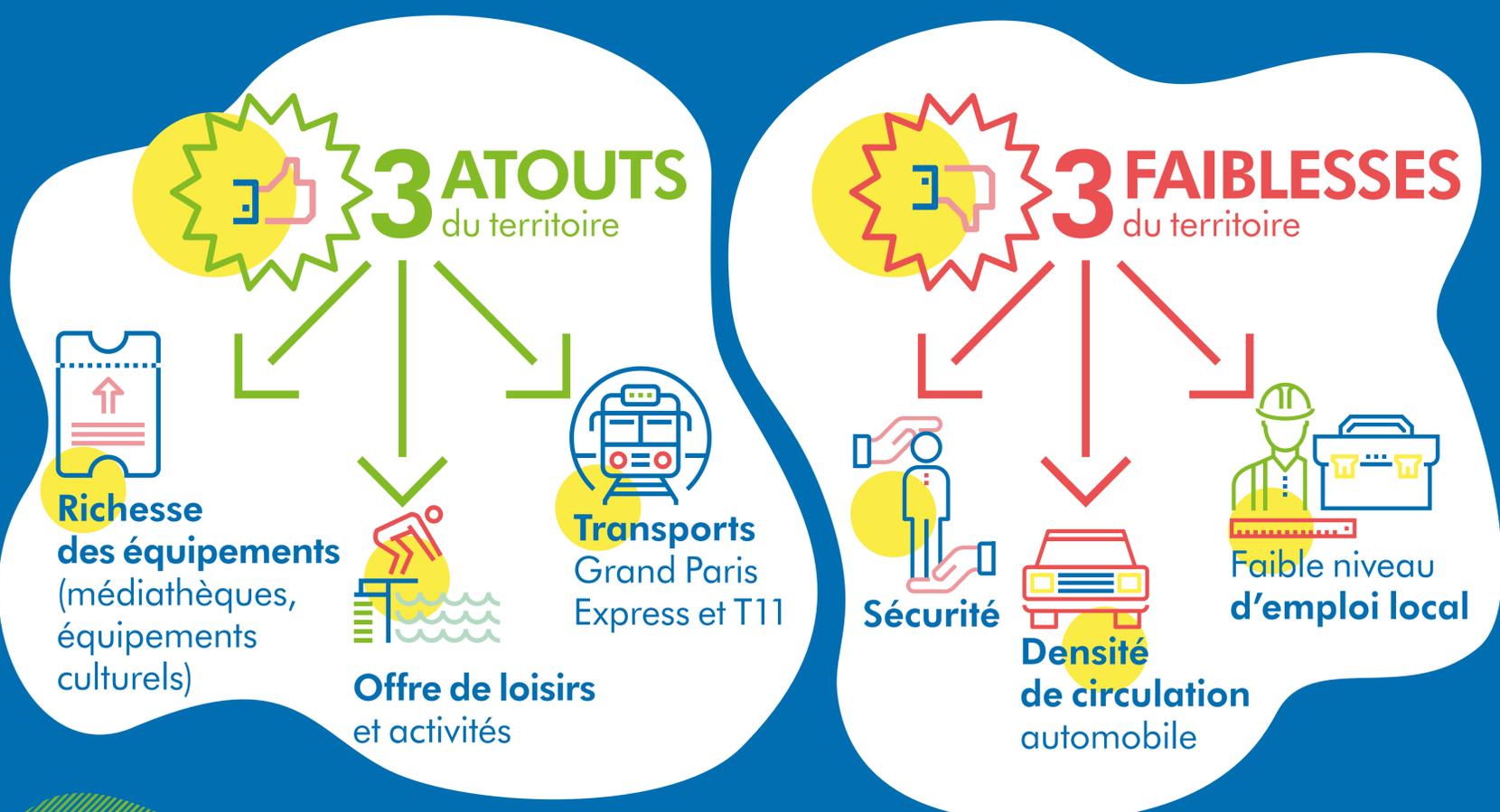
85% de logements collectifs

Pour plus d'infos et ressources sur le plui
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

le PLUi, on vous écoute !

Le document central de l'élaboration du PLUi est le Projet d'aménagement et de développements durables, également appelé de 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 est actuellement un document « en projet ». Il a déjà pris en compte :

- le cadrage général et les grandes orientations définis par les élus
- les avis exprimés par les habitants et par les acteurs locaux pendant la 1^{re} phase de concertation

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
- Offre d'équipements et de services de qualité

UN TERRITOIRE ÉCOLOGIQUE, RÉSILIENT ET RESPECTUEUX DU BIEN-VIVRE

- 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

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

le PLUi : des orientations aux projets

L'OAP ENVIRONNEMENT ET SANTÉ

Les objectifs opérationnels fixés à l'OAP Environnement et santé portent sur **la trame verte et bleue**, la végétalisation, la valorisation du paysage, **l'amélioration du cadre de vie et la santé environnementale** des populations.

Les orientations de l'OAP Environnement et santé sont localisées en matière de :

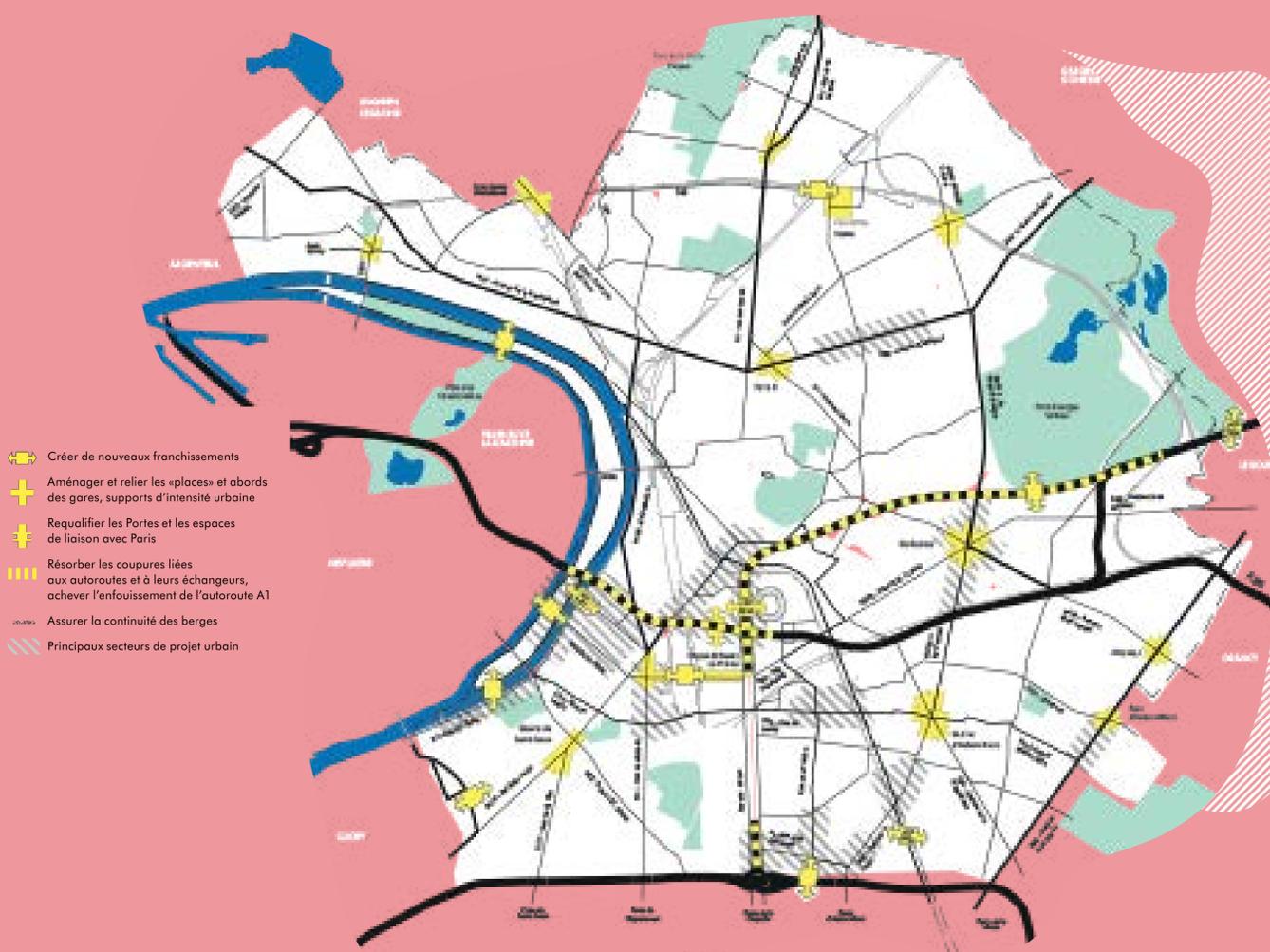
- préservation et développement des espaces naturels et de la biodiversité
- lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur
- préservation des milieux aquatiques
- meilleure prise en compte de l'impact des pollutions liées aux grandes infrastructures de transport.

L'OAP GRANDS AXES

Il s'agit là de **guider les projets du territoire en matière de mobilités et de requalification des grands axes routiers et de leurs abords**, avec pour objectifs principaux :

- mieux hiérarchiser le réseau routier
- assurer une place pour tous les modes de déplacement
- requalifier et apaiser les espaces publics de premier rang (l'armature principale)
- améliorer l'insertion urbaine des autoroutes
- travailler un « urbanisme de liaison » pour mieux relier les quartiers entre eux, faciliter les déplacements et l'accès à toutes les fonctions de la ville

OBJECTIFS DE RENFORCEMENT DU MAILLAGE DES ESPACES PUBLICS



Pour plus d'infos et ressources sur le plui
Plainecommune.fr/plui

le PLUi : des orientations aux projets

2

LES OAP SECTORIELLES

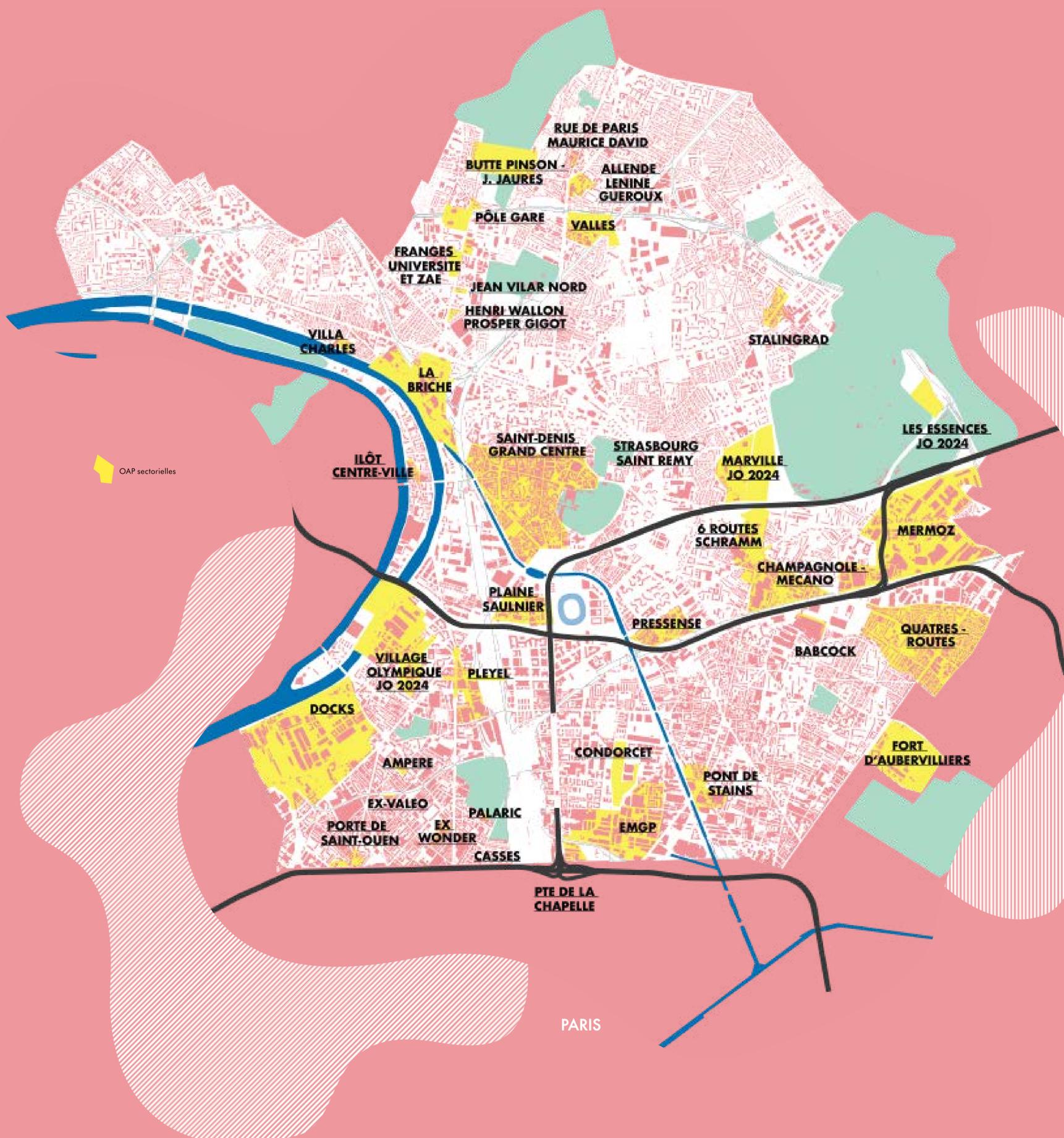
Elles concernent des secteurs délimités géographiquement, et complètent les OAP thématiques.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation qui concernent différents sites répondant à des objectifs et contraintes spécifiques :

- les sites olympiques
- les grands projets
- les quartiers des gares

- les centres-villes (redynamisation)
- les grands axes (requalification)
- les espaces verts (création)
- les zones d'activités économiques (redynamisation, montée en gamme, qualité urbaine et paysagère)

PRINCIPAUX SITES CONCERNÉS



Pour plus d'infos et ressources sur le plui
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'urbanismes 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

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

Pour plus d'infos et ressources sur le plui
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



ADAPTÉES aux tissus urbains pour définir la forme architecturale



PROTECTRICES pour le commerce



PROTECTRICES pour le patrimoine national et local.

Pour plus d'infos et ressources sur le plui
Plainecommune.fr/plui