

travail
patrimoine
transports
commerces

logement
déplacements
espaces verts

quel avenir

pour notre territoire ?

ATELIER PARTICIPATIF

L'ILE-SAINT-DENIS

27 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 L'Île-Saint-Denis?
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

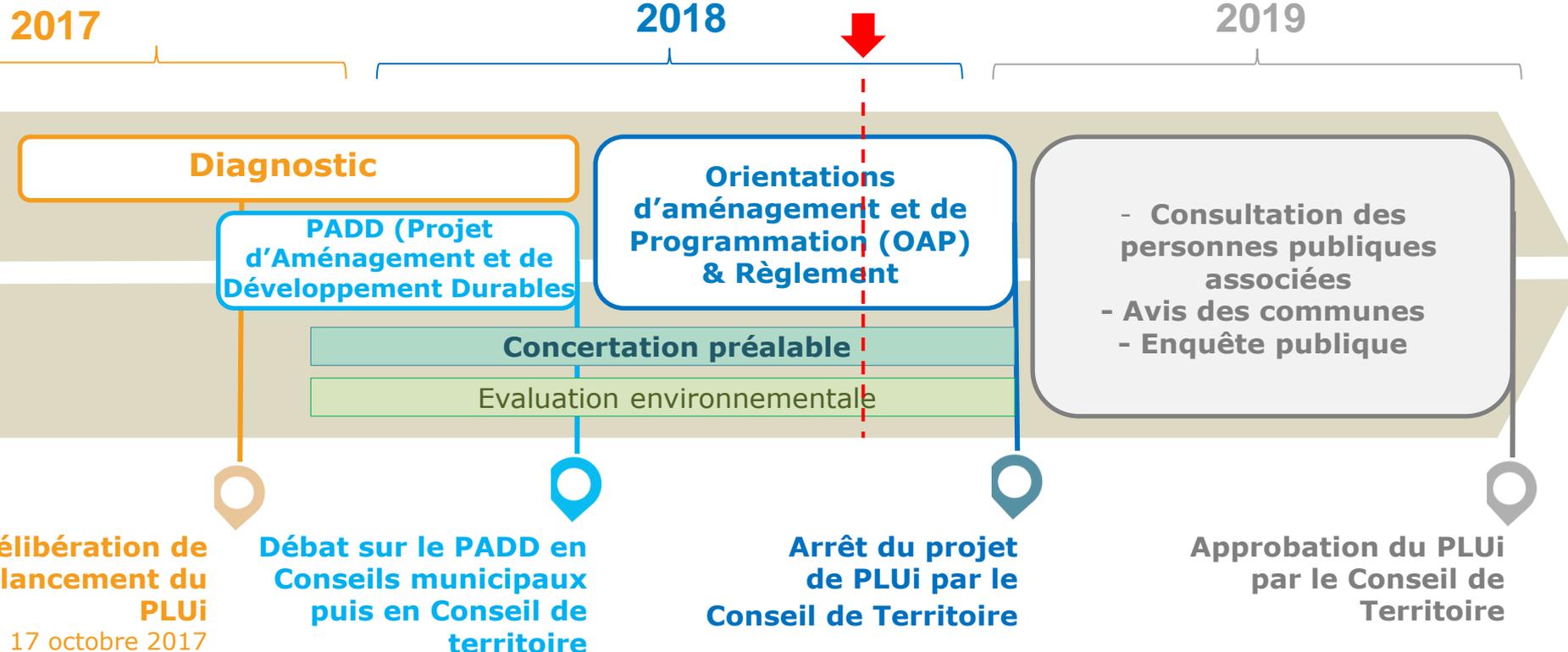
LA DÉMARCHE D'ÉLABORATION DU PLUI

RAPPEL DES GRANDES ÉTAPES

plan local d'urbanisme
intercommunal

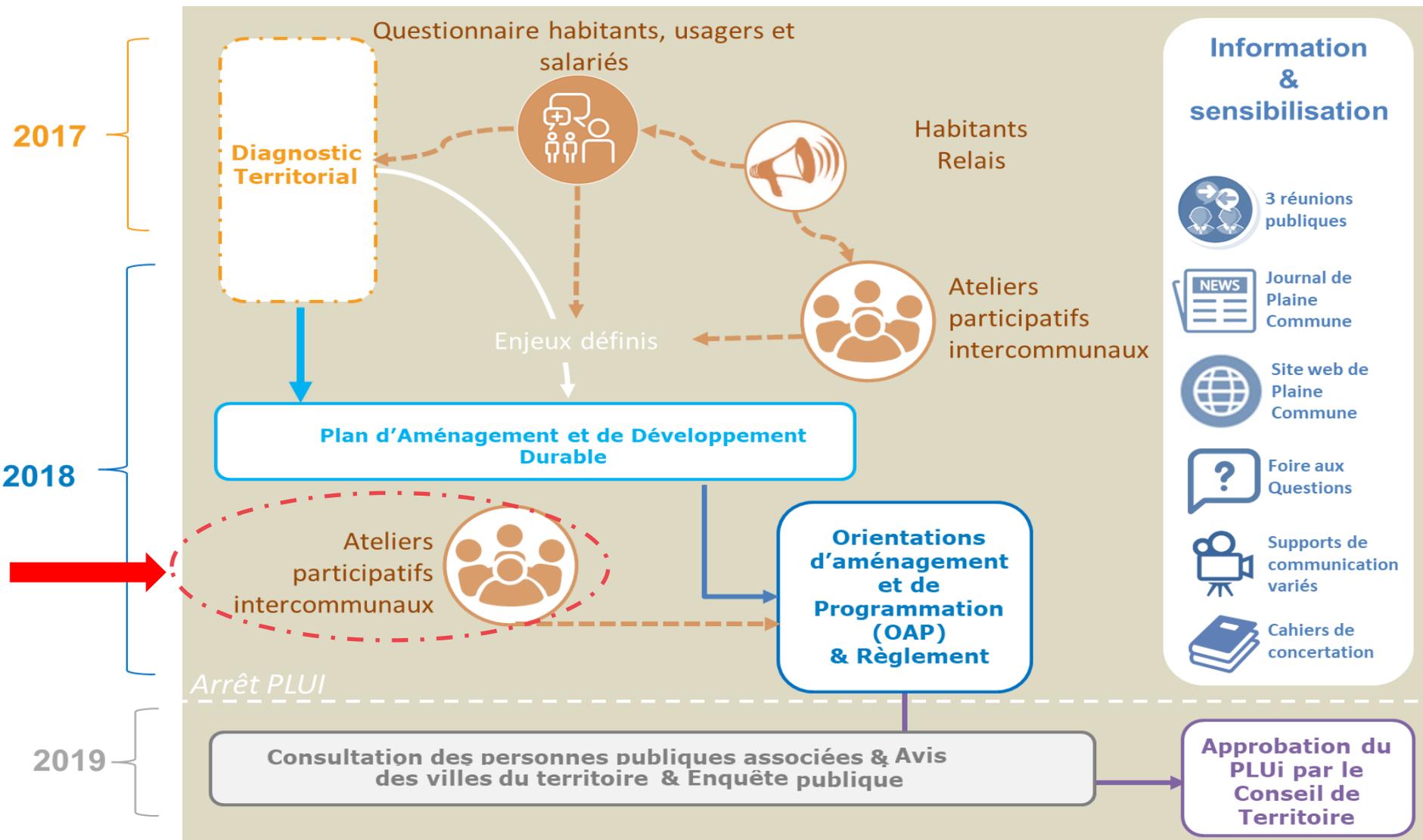
Le PLUi est à la fois :

- **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.



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

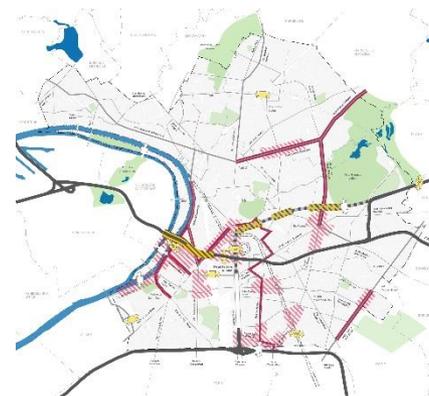
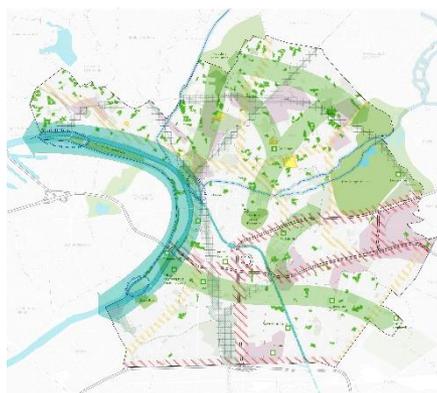
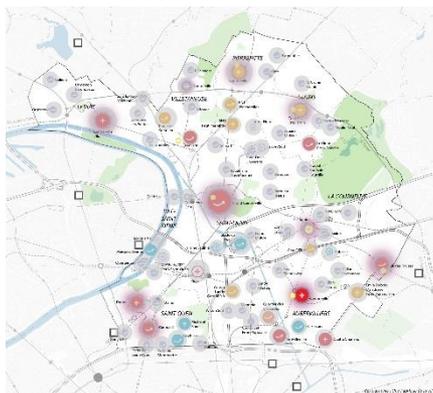
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

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 :

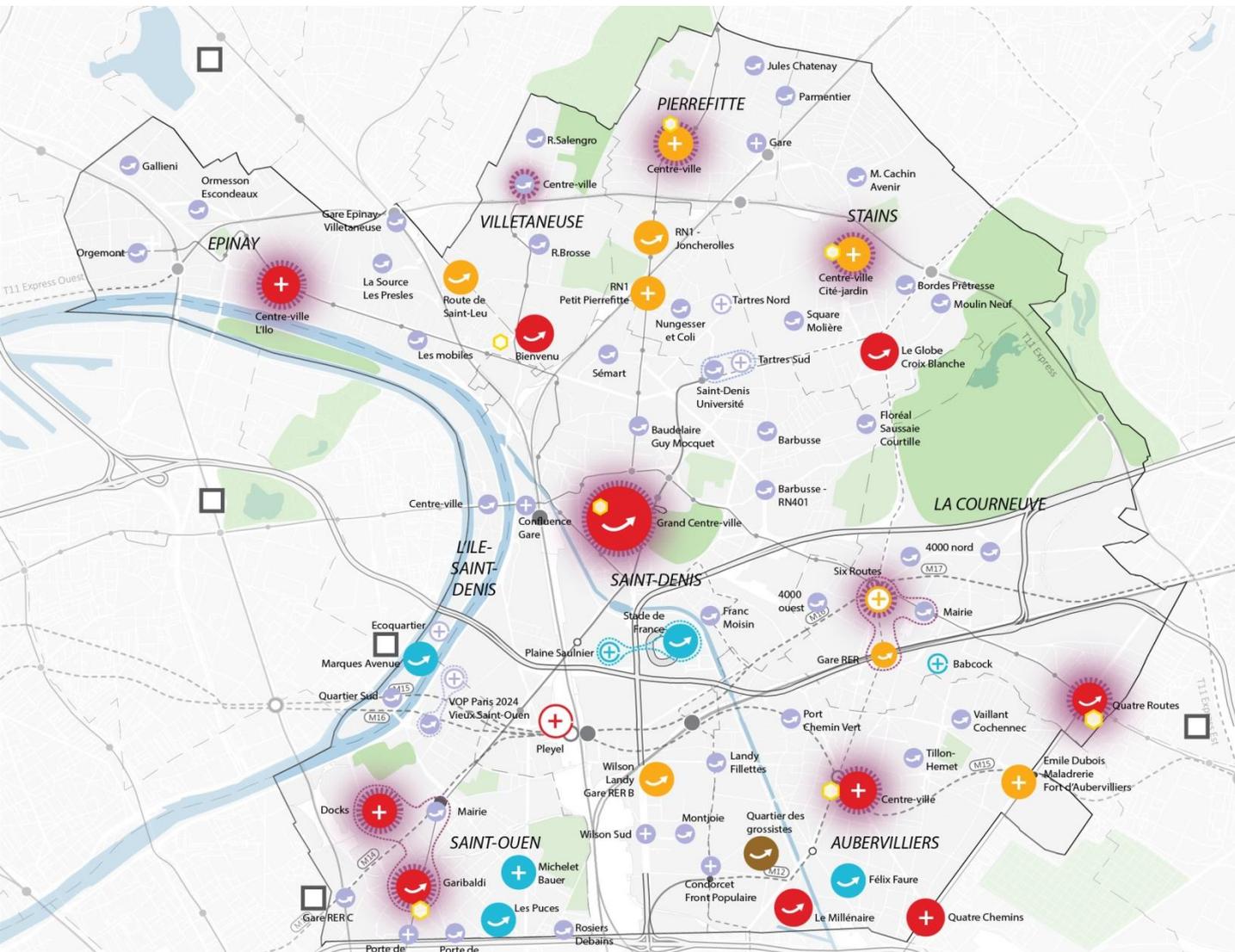
- **Les OAP thématiques** : elles définissent des orientations générales sur l'ensemble du territoire sur un sujet majeur :
 - Commerce - artisanat
 - Environnement, trame verte et bleue
 - Grands axes et urbanisme de liaison



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

PRINCIPE GÉNÉRAL DES OAP EN COURS D'ÉLABORATION

plan local d'urbanisme
intercommunal



OAP Commerce et artisanat Armature commerciale cible

Pôles commerciaux existants / projetés

- ○ Pôle structurant
- ○ Pôle intermédiaire
- ○ Pôle de proximité
- ○ Site spécifique
- Commerce de gros
- Ensembles urbains et commerciaux cohérents

Orientations spécifiques des sites

- ↪ Site à conforter, adapter et/ou faire monter en gamme
- + Site à développer
- Centralité urbaine et commerciale prioritaire

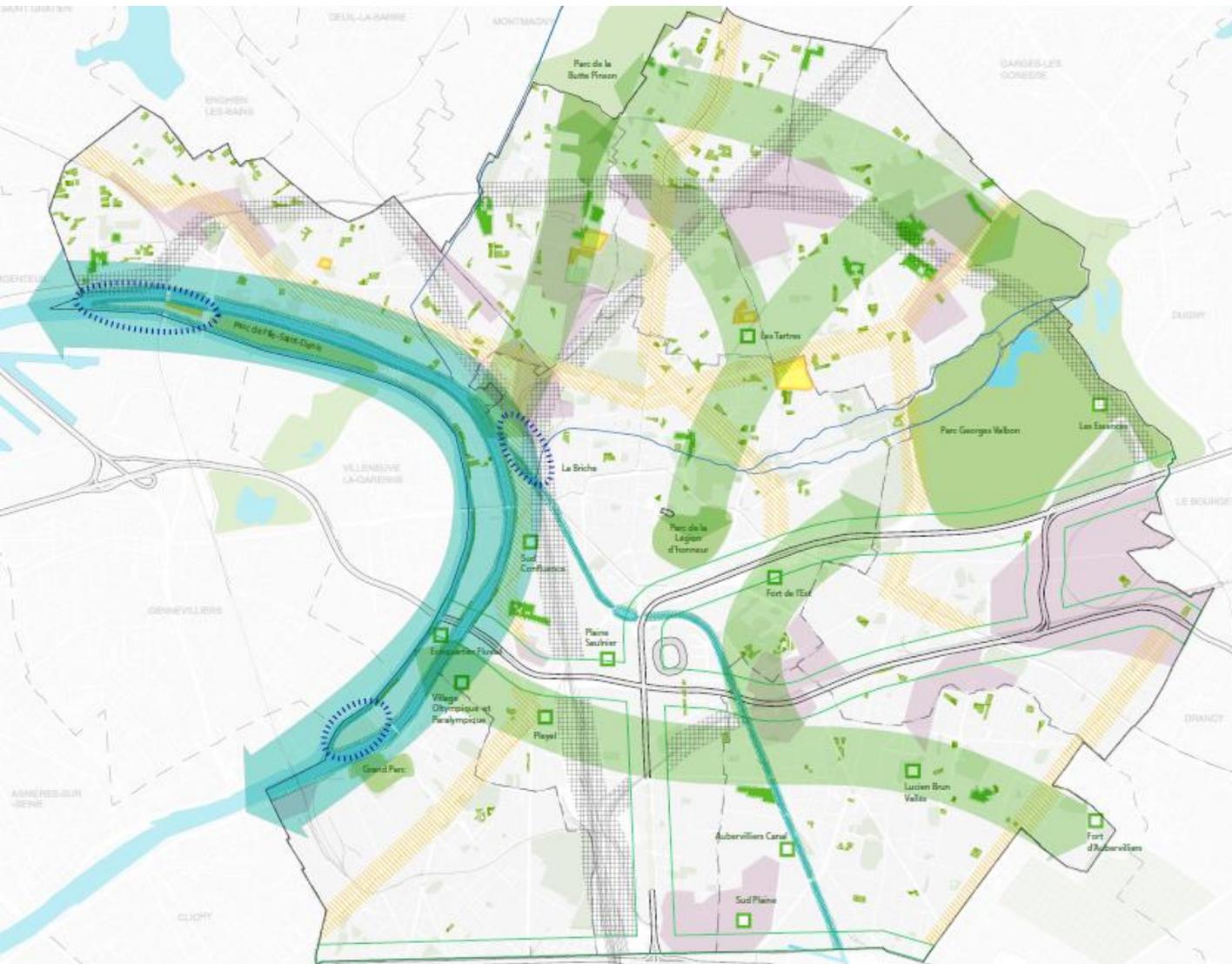
Éléments de contexte

- ○ Gare ou station de métro existante / future
- Principaux marchés forains alimentaires
- Principaux centres commerciaux existants à proximité de Plaine Commune

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

PRINCIPE GÉNÉRAL DES OAP EN COURS D'ÉLABORATION

plan local d'urbanisme
intercommunal



IV.2. LES ORIENTATIONS LOCALISEES, applicables dans des zones et des espaces stratégiques

1- Lier le développement urbain à l'amélioration de la qualité de vie

- Créer des espaces verts publics dans les périmètres de projets
- Renforcer et ouvrir les espaces à fort enjeu écologique

2-Limiter l'exposition des populations aux nuisances associées aux grandes infrastructures

- Réseau magistral
- Réseau métropolitain
- Axes ferrés

3-Soutenir le végétal, développer l'écosystème territorial

- Renforcer la prise en compte de la biodiversité sous les axes de la trame verte
- Renforcer la fonction écologique des infrastructures
- Préserver les noyaux de biodiversité
- Développer le caractère écologique et paysager des zones-relais

4. Développer les usages et les programmes associés à l'agriculture urbaine

5-Révéler l'hydrographie du territoire

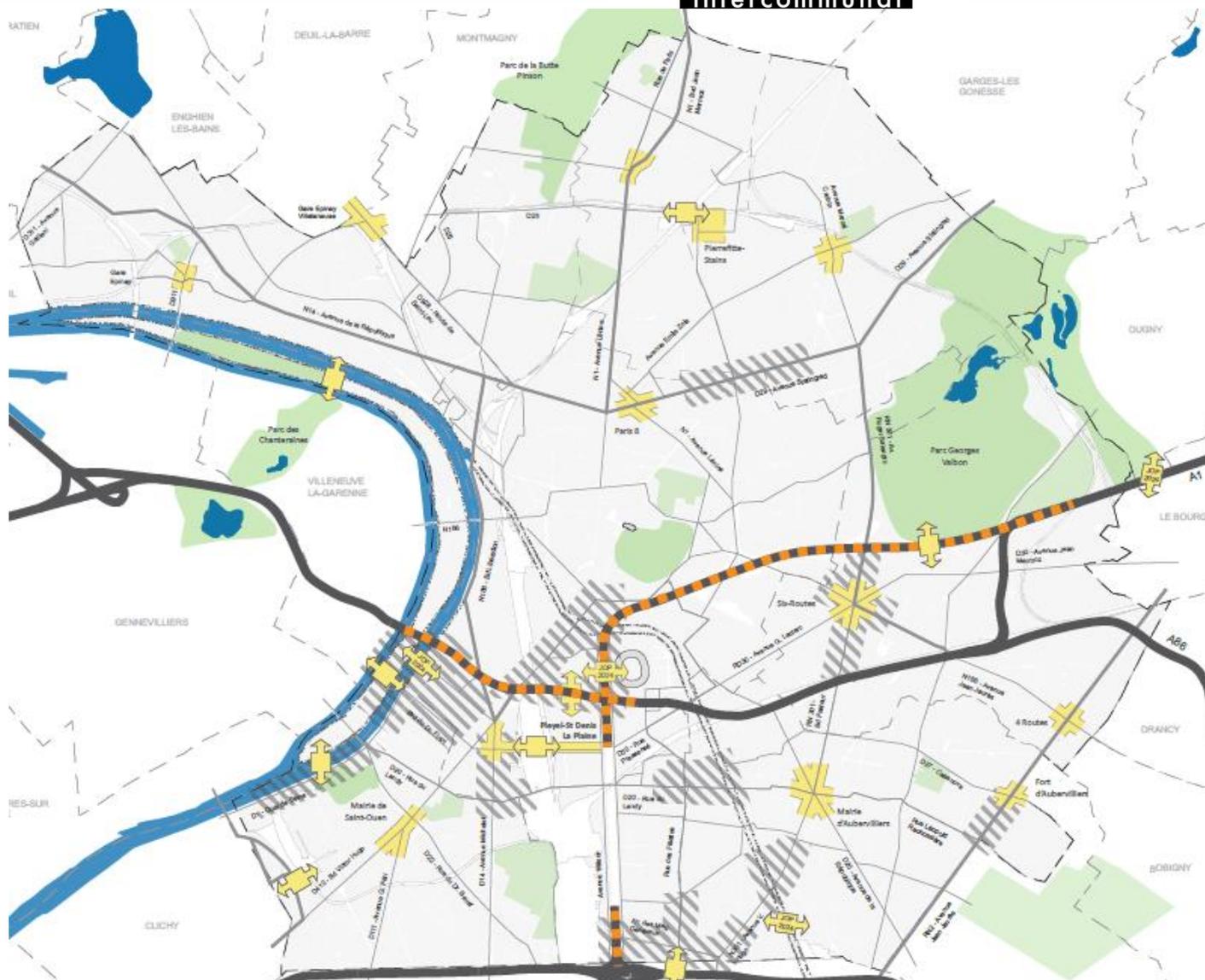
- Affirmer la Seine comme continuité écologique
- Renaturer le ru de la Vieille-Mer et le ru d'Arras
- Qualifier les berges de la Seine et du Canal

6- Développer la part du végétal dans les grandes Zones d'Activités Economiques

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

PRINCIPE GÉNÉRAL DES OAP EN COURS D'ÉLABORATION

plan local d'urbanisme
intercommunal



Objectifs de renforcement du maillage des espaces publics

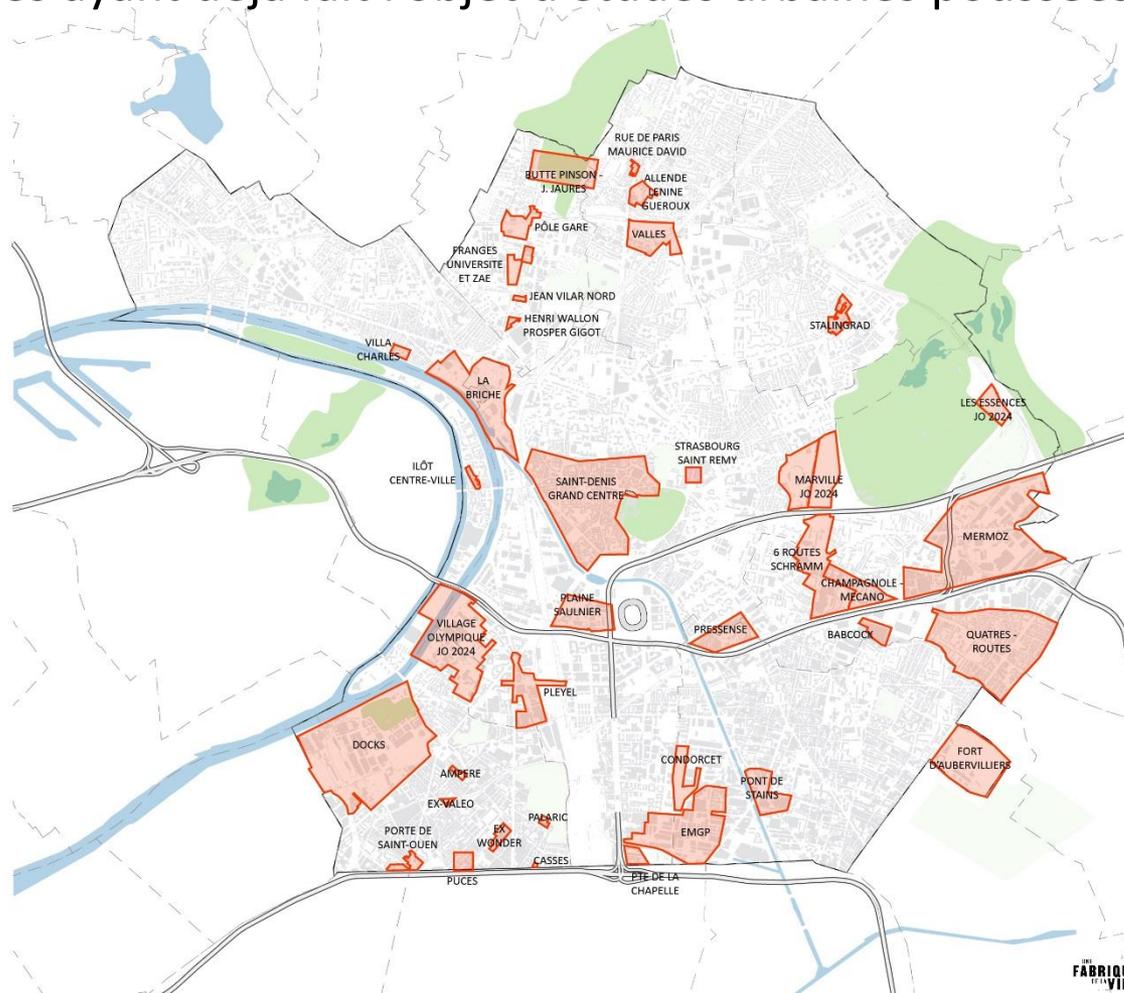
-  Créer de nouveaux franchissements
-  Aménager et relier les «places» et abords des gares, supports d'intensité urbaine
-  Requalifier les Portes et les espaces de liaison avec Paris
-  Résorber les coupures liées aux autoroutes et à leurs échangeurs, achever l'enfouissement de l'autoroute A1
-  Assurer la continuité des berges
-  Principaux secteurs de projet urbain

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.



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

PRINCIPE GÉNÉRAL DES OAP EN COURS D'ÉLABORATION

plan local d'urbanisme
intercommunal

Une OAP pour aménager un nouvel îlot regroupant activités et habitat à proximité du centre-ville, avec un nouvel alignement bâti intégrant des locaux d'activités au RDC et des logements à l'étage, un cœur d'îlot vert et de nouvelles liaisons.



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

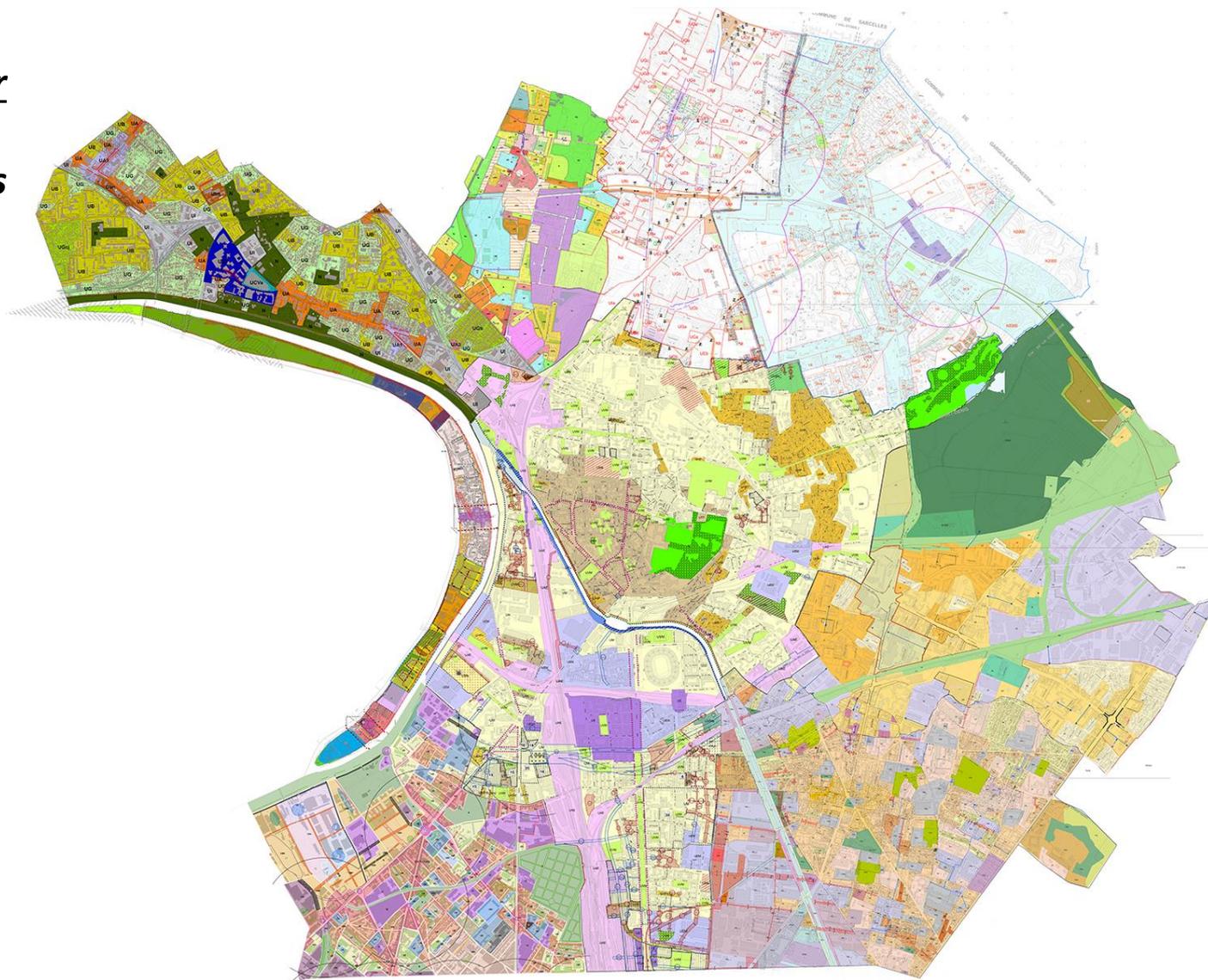
plan local d'urbanisme
intercommunal

Récolement des PLU communaux en vigueur

*9 documents d'époques
et de contenus variés*

79 zones

122 secteurs

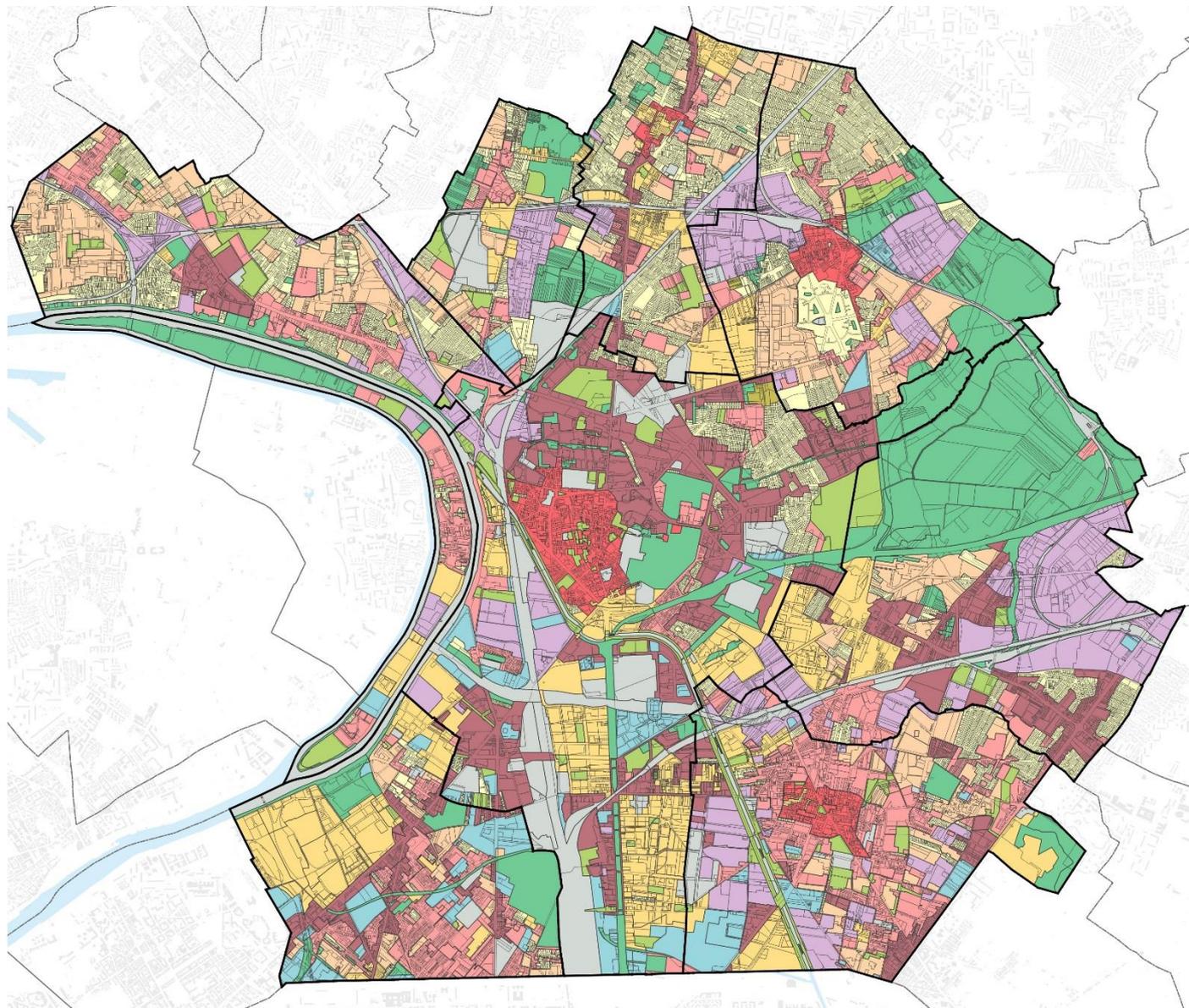


LE PROJET DE PLAN DE ZONAGE DU PLUI : VERS UNE HARMONISATION

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%

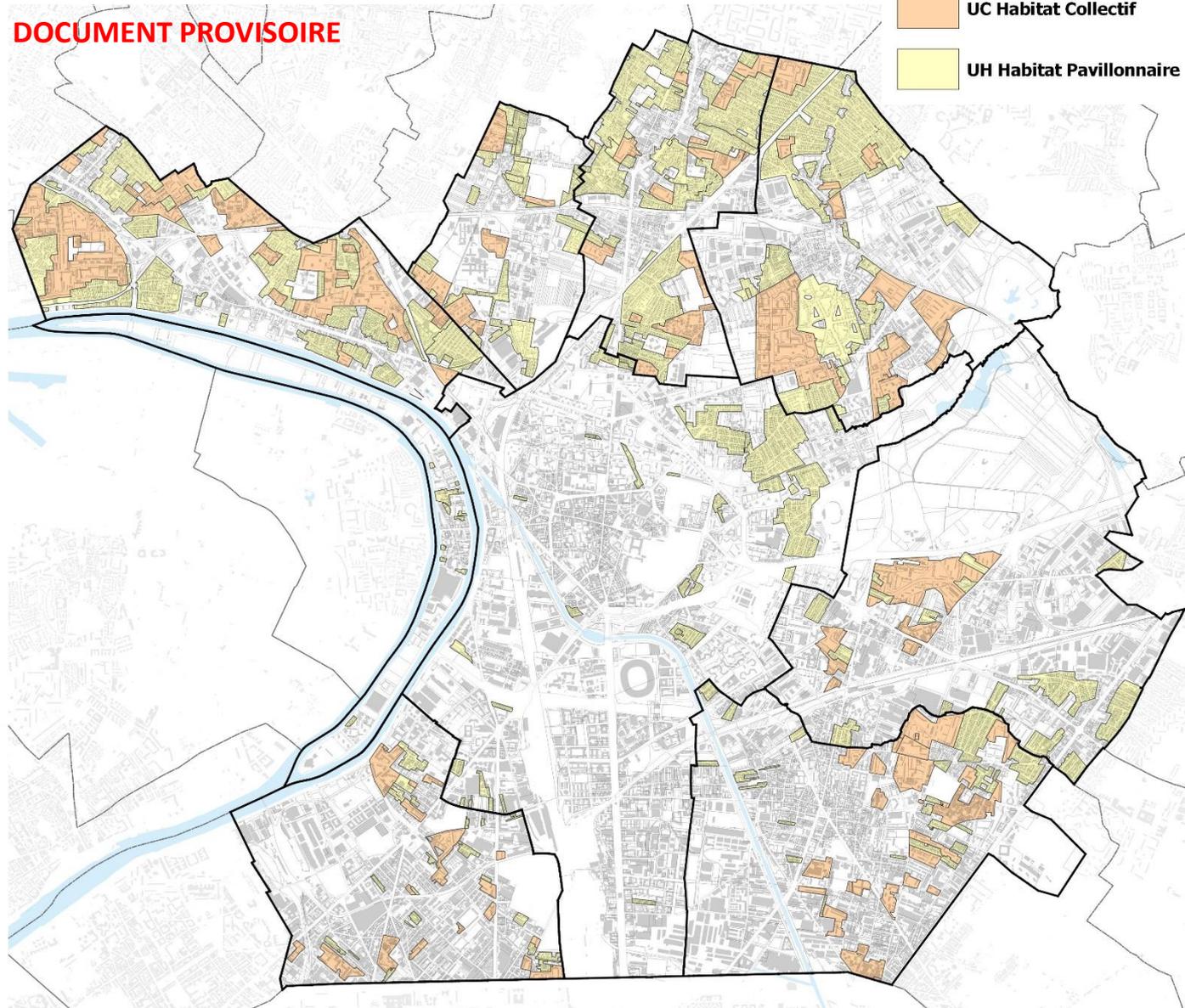
Grands services urbains = 7%

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 1% du territoire de l'Ile-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.

Représente 3% du territoire de l'Ile-Saint-Denis.

Objectifs :

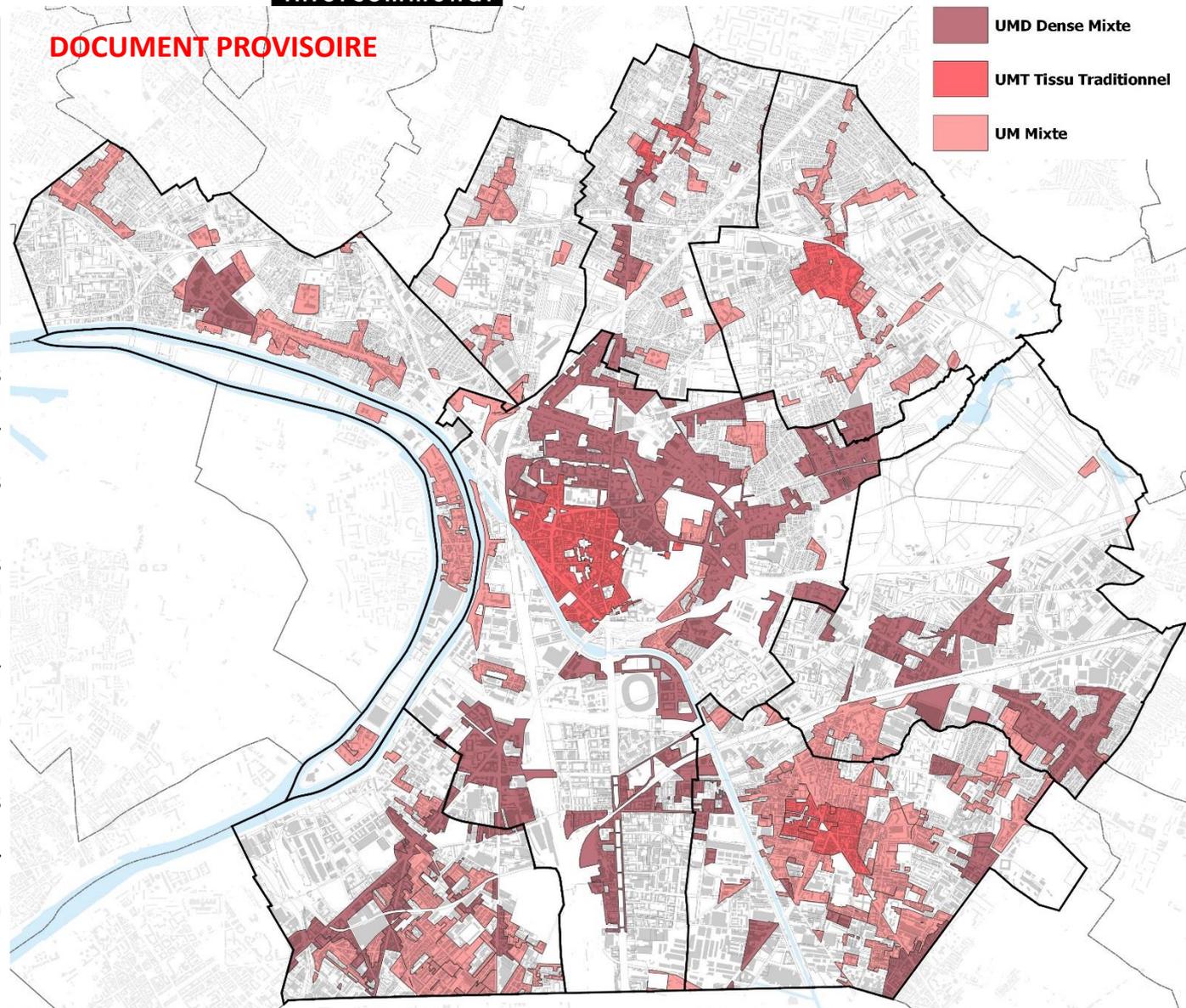
- Permettre l'évolution de ces sites dans le cadre de projets globaux
- Conserver leurs qualités morphologiques et paysagères

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 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.

Cette zone n'existe pas à l'Ile-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.

Cette zone n'existe pas à l'Ile-Saint-Denis.

Objectif : Conserver leur composition urbaine et leur identité morphologique

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

Représente 17% du territoire de l'Ile-Saint-Denis.

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

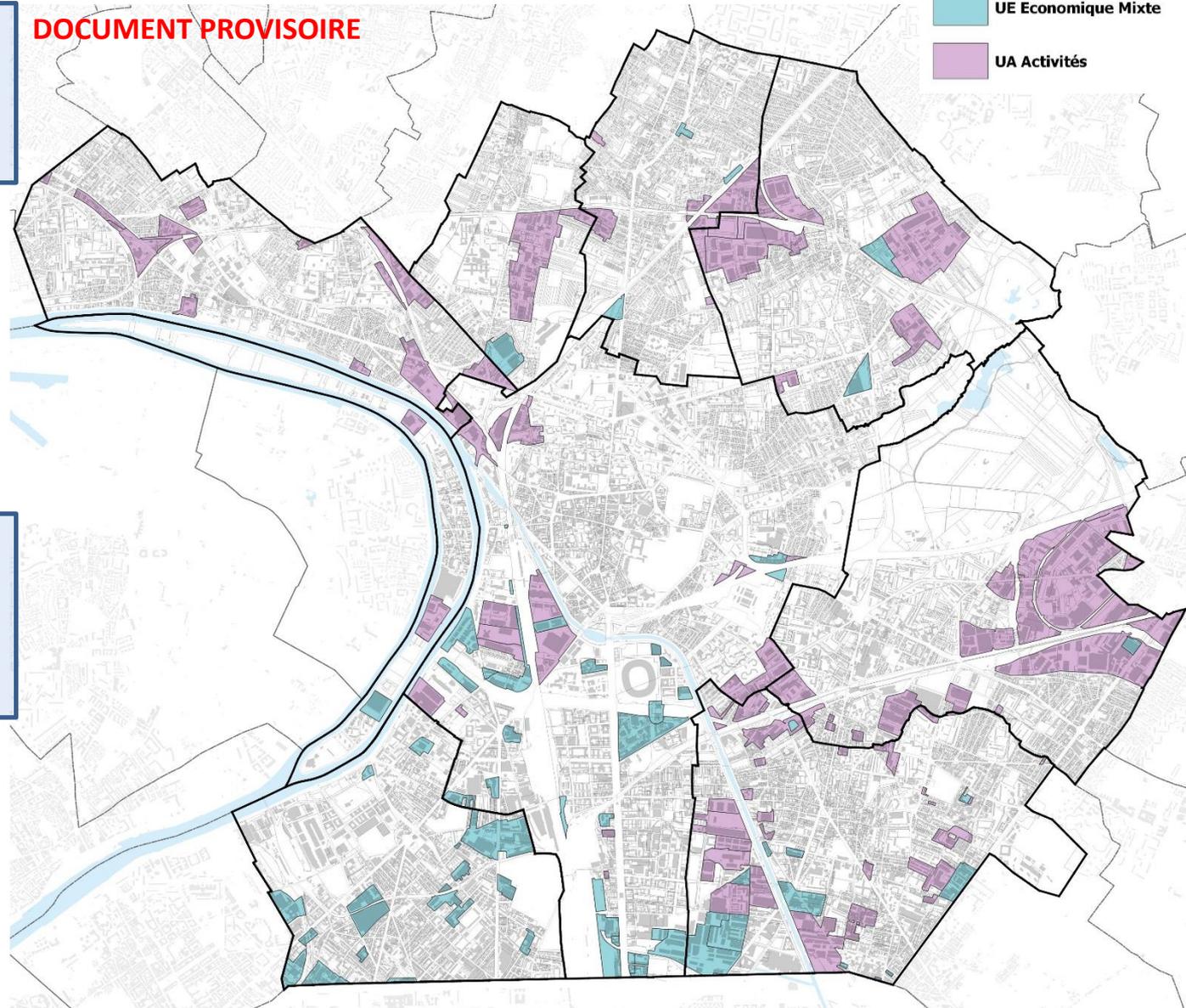
CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DES ZONES

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 8% du territoire de l'Ile-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 2% du territoire de l'Ile-Saint-Denis.

Objectifs :

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

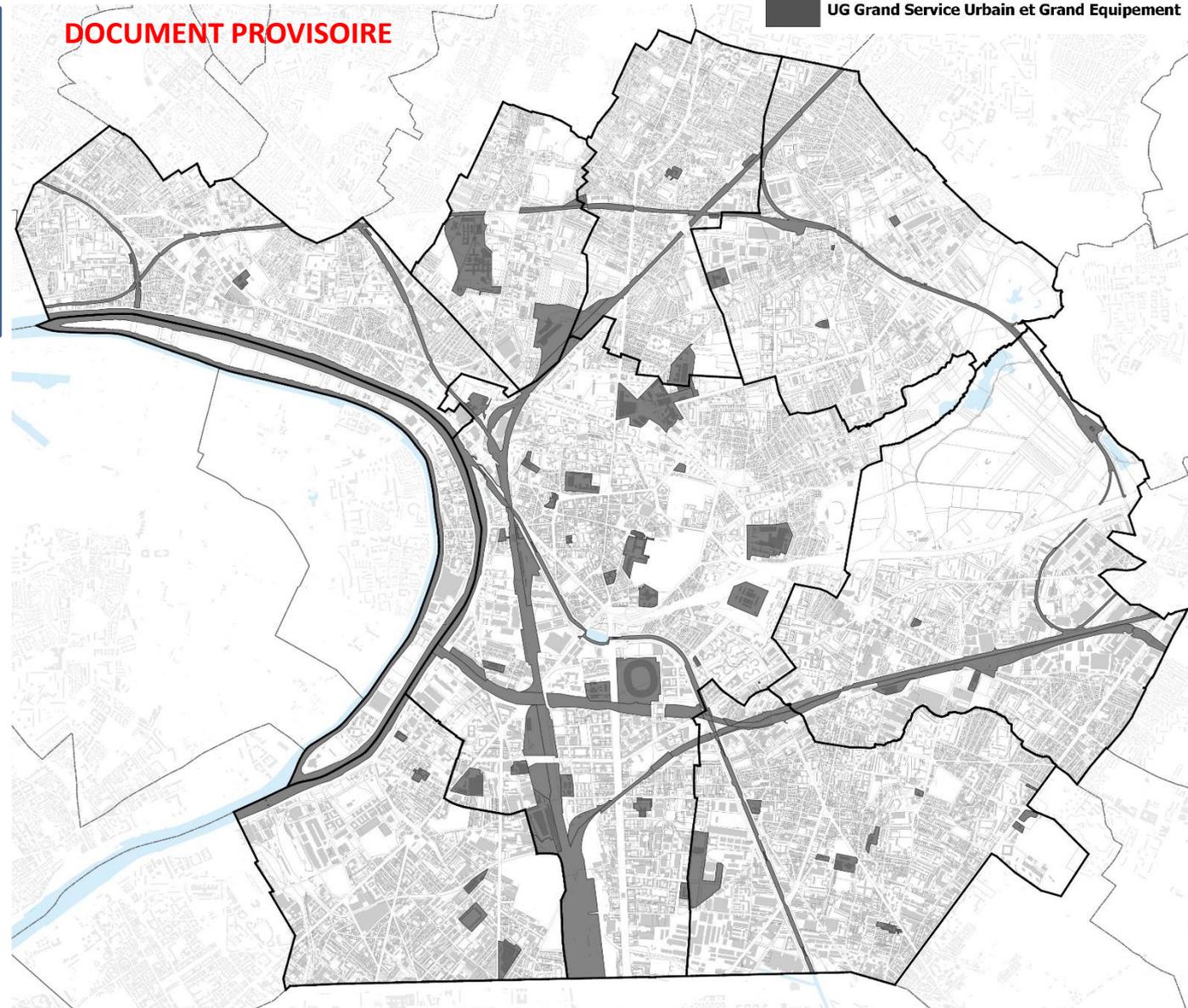
CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DES ZONES

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 32% du territoire de l’Ile-Saint-Denis (surface de la Seine comprise)**

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

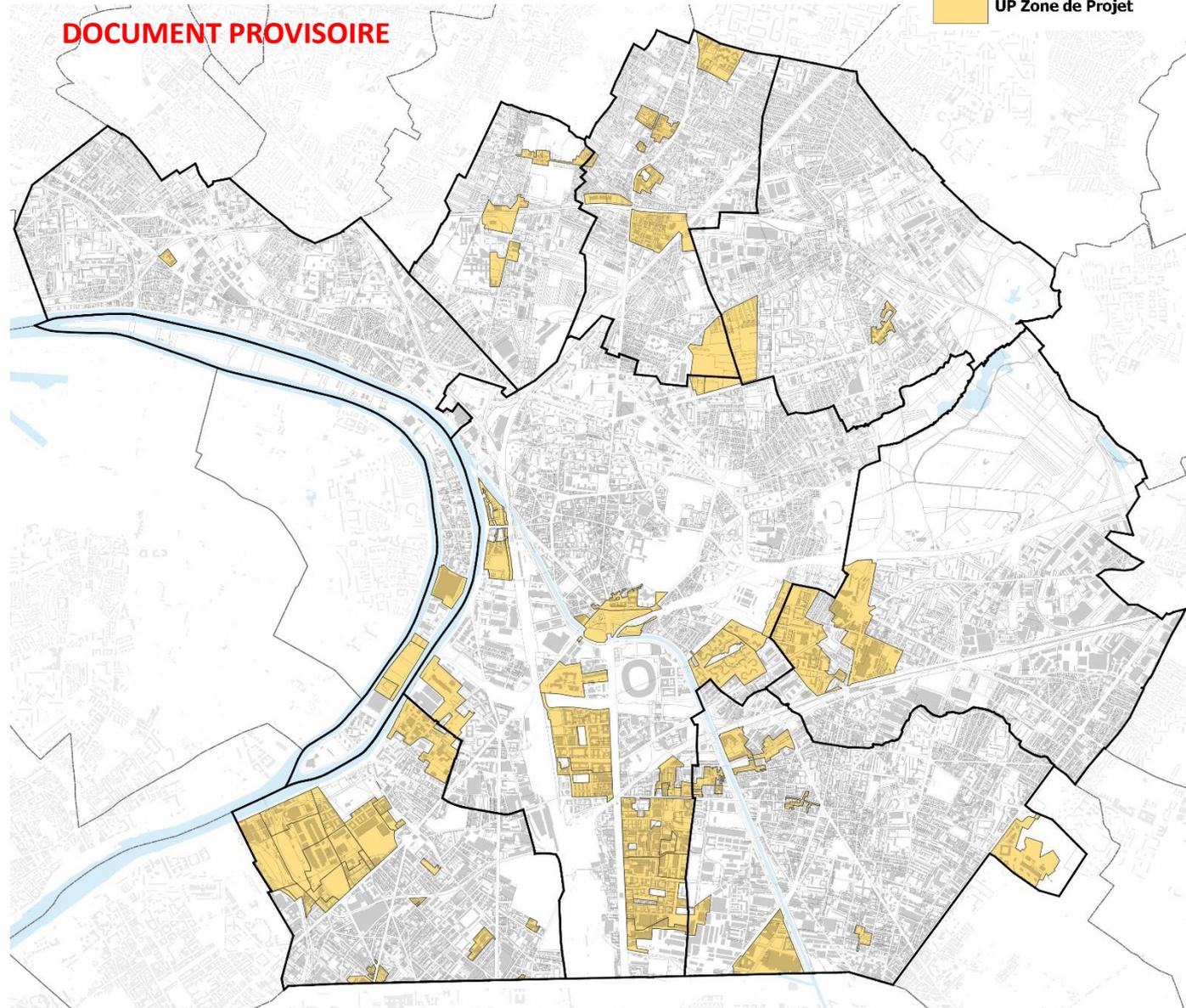
CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DES ZONES

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 9% du territoire de l'Ile-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 5% du territoire de l'Île-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).

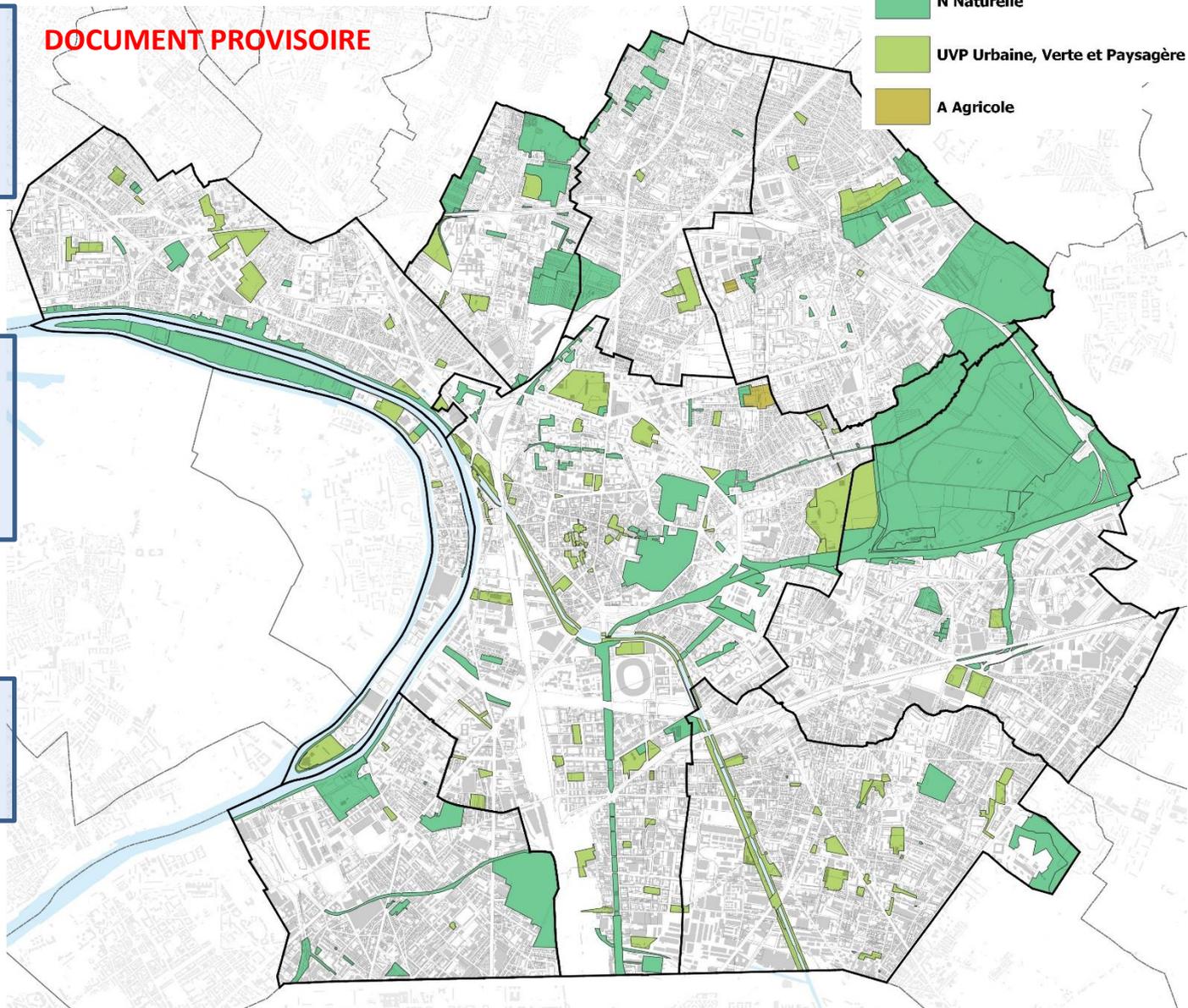
Représente 22% du territoire de l'Île-Saint-Denis.

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).

Cette zone n'existe pas à l'Île-Saint-Denis.

Objectif : permettre et protéger l'agriculture sur le territoire

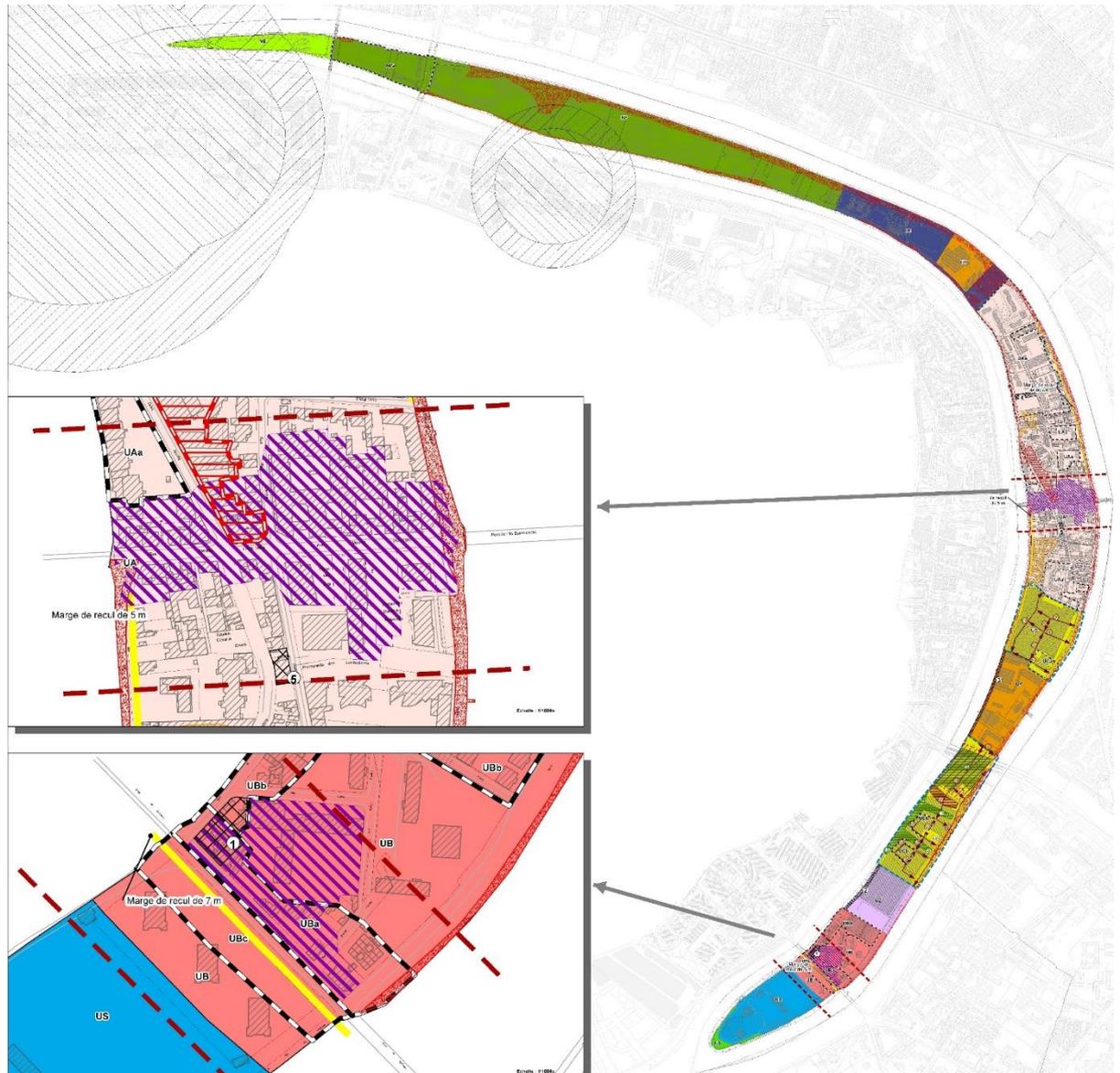


ZOOM SUR LE ZONAGE DU PLU ACTUEL DE L'ILE-SAINT-DENIS

plan local d'urbanisme intercommunal

Nom_zone, Description_zonage

	NE, Zone naturelle de restauration écologique
	NP, Parc départemental
	NPa, Extension du parc – création d'un pôle écologique
	NS, Parc urbain du sud de l'île
	UA, Cœur de ville
	UAa, Cœur de ville collectif
	UB, Centralité périphérique Sud
	UBa, Centralité périphérique Sud Rive Nord Marcel Paul
	UBb, Centralité périphérique Sud – quai de l'aéroplane
	UBc, Centralité périphérique Sud – Rive Sud Marcel Paul
	UC, ZAC de l'Ecoquartier fluvial
	UCa, ZAC de l'Ecoquartier fluvial
	UCb, ZAC de l'Ecoquartier fluvial
	UE, Zone d'équipement collectif
	US, Zone d'équipements sportifs de la pointe dus
	UY, Industrie et artisans
	UZ, Activités commerciales



L'ILE-SAINT-DENIS

PLU approuvé le 30 janvier 2008

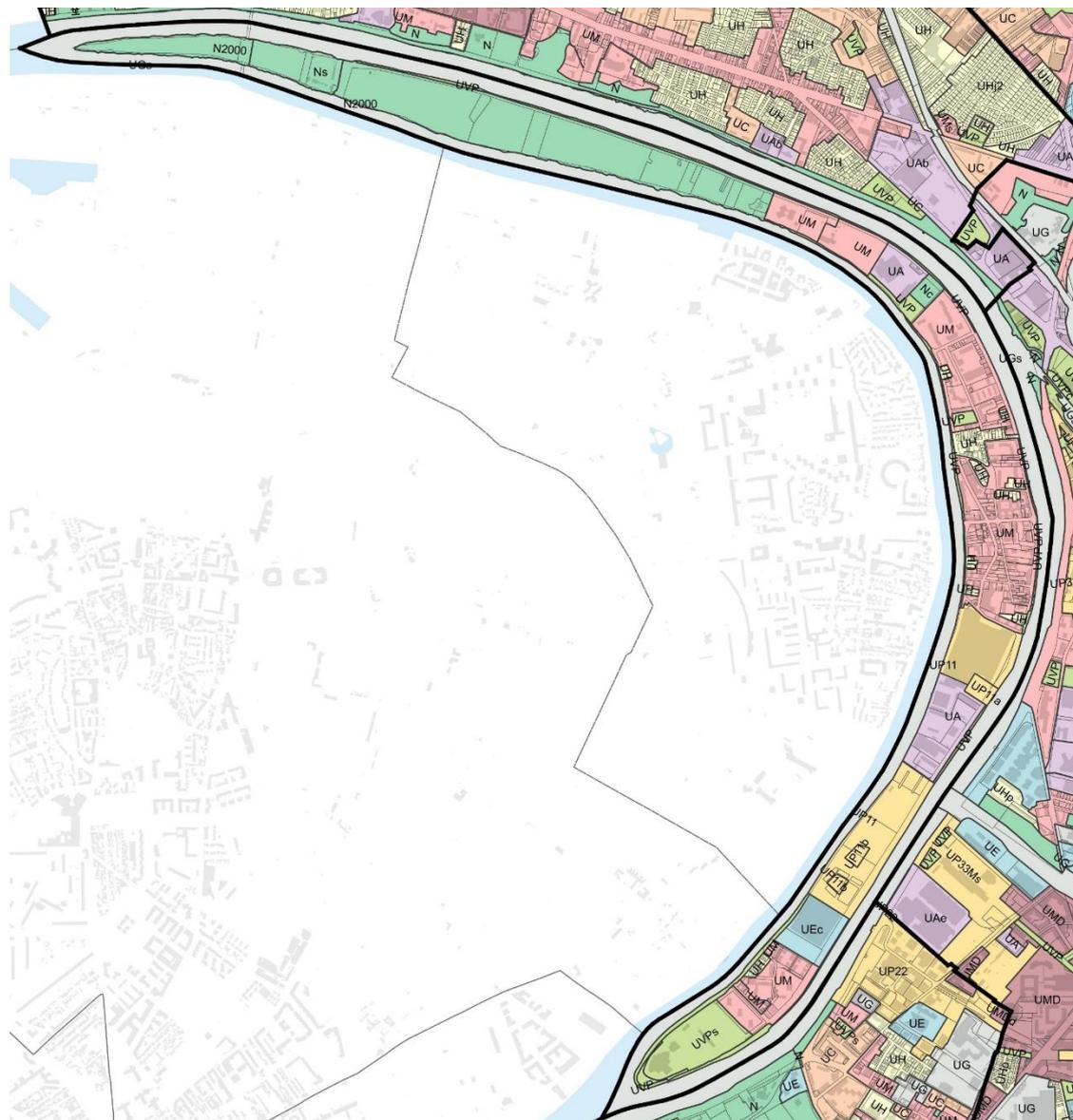
8 zones

ZOOM SUR LE PROJET DE NOUVEAU ZONAGE DU PLUI A L'ILE-SAINT-DENIS

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



L'ILE-SAINT-DENIS

Surface de la commune :

Grands services urbains = 32%

Verte, naturelle et agricole = 27%

Mixtes = 17%

Economie = 10%

Projet = 9%

Résidentielle=4%

DOCUMENT PROVISOIRE

3.

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

L'EVOLUTION CONCRETE DES REGLES A L'ILE-SAINT-DENIS



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
-  Percées 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

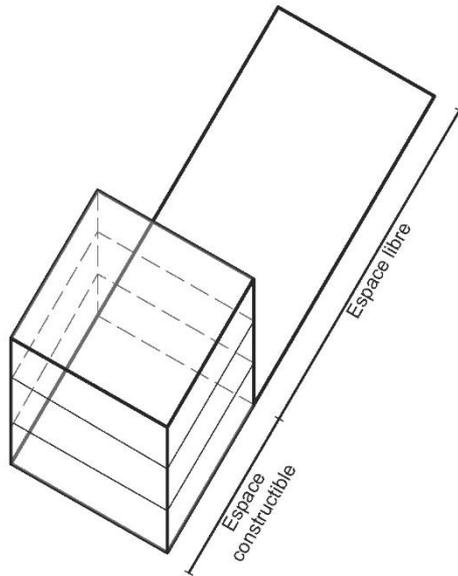
LA NATURE EN VILLE

LES ESPACES LIBRES, VÉGÉTALISÉS ET DE PLEINE TERRE

plan local d'urbanisme
intercommunal

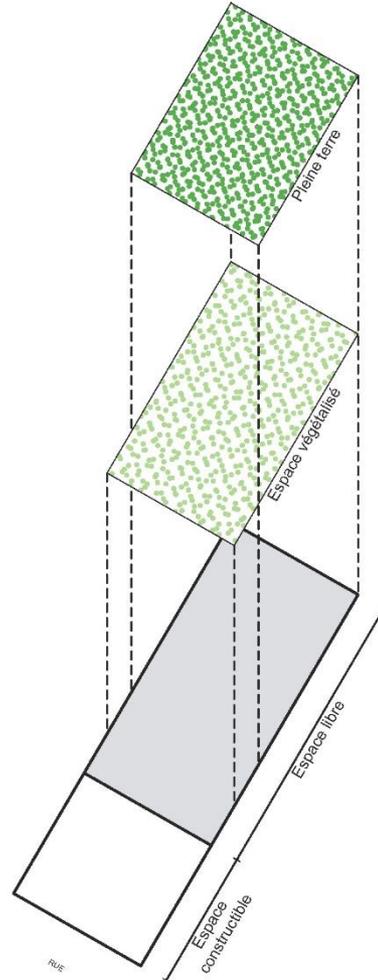
EMPRISE BATIE

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



DECOMPOSITION DES ESPACES LIBRES

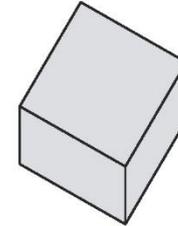
Les espaces libres intègrent des espaces végétalisés dont une partie est en pleine terre



DEFINITIONS

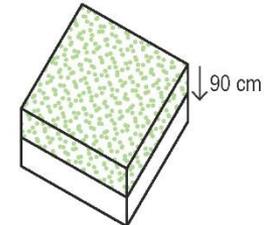
Espaces libres

Parties du terrain non occupées par des constructions



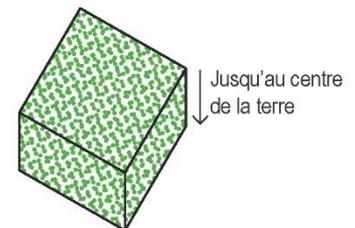
Espaces végétalisés

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 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**

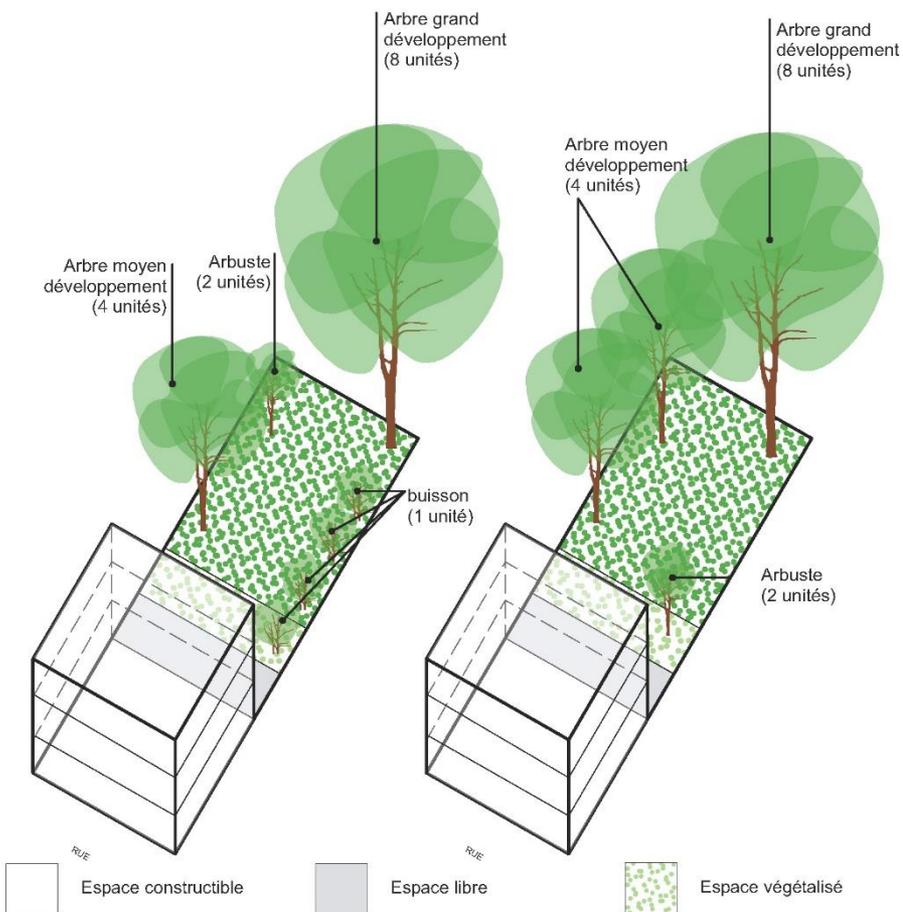
Exemple 2

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

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

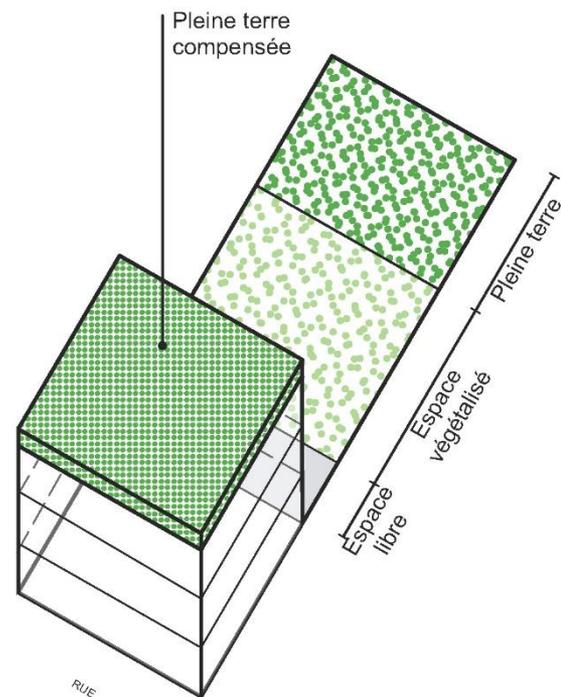
LES UNITES DE PLANTATIONS

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 LA FUTURE ZONE UM

MIXTE

CARACTÉRISTIQUES ET OBJECTIFS

plan local d'urbanisme
intercommunal

CARACTERISTIQUES

- Petites et moyennes parcelles
- Bâti hétérogène
- Tissu mixte à dominante résidentielle

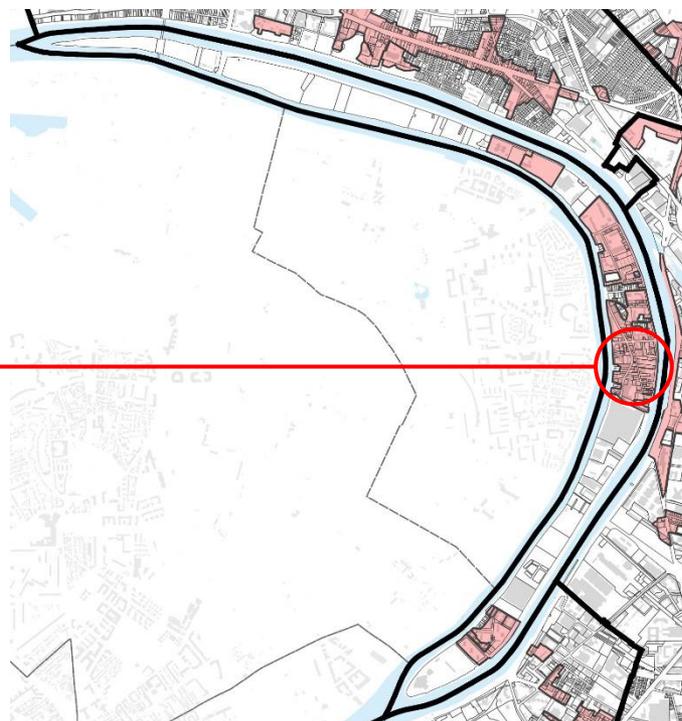
OBJECTIFS DU PLUI

- Encourager la mixité fonctionnelle et sociale
- Favoriser une diversité d'habitat (nature et forme)
- Maîtriser la densité
- Préserver des cœurs d'îlots aérés et végétalisés
- Développer des espaces publics connectés et apaisés

Quartier mixte , centre-ville– L'île-Saint-Denis



Zonage UM mixte- L'île-Saint-Denis (17% du territoire)



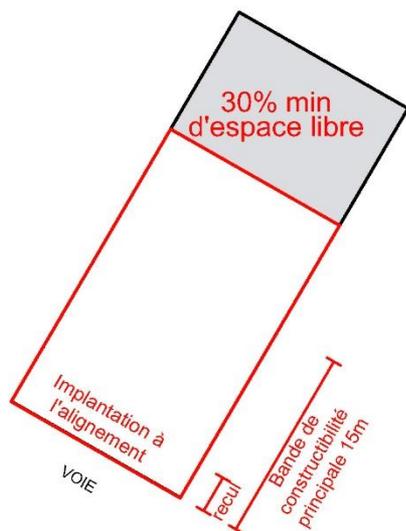
CAS PRATIQUE : TERRAIN CLASSIQUE

A – IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION

plan local d'urbanisme
intercommunal

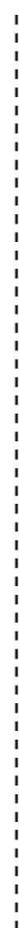
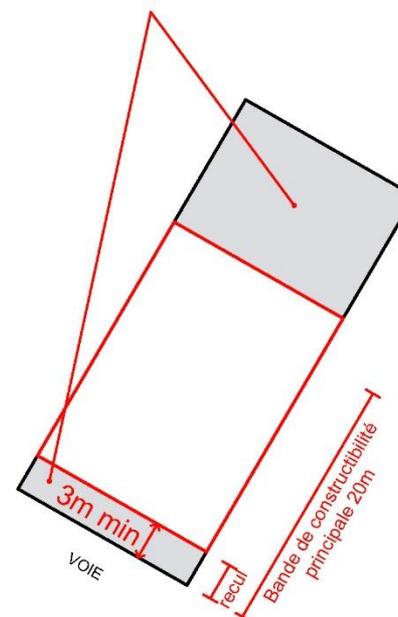
Terrain 525m² (15m x 35m)

PLU L'ILE-SAINT-DENIS



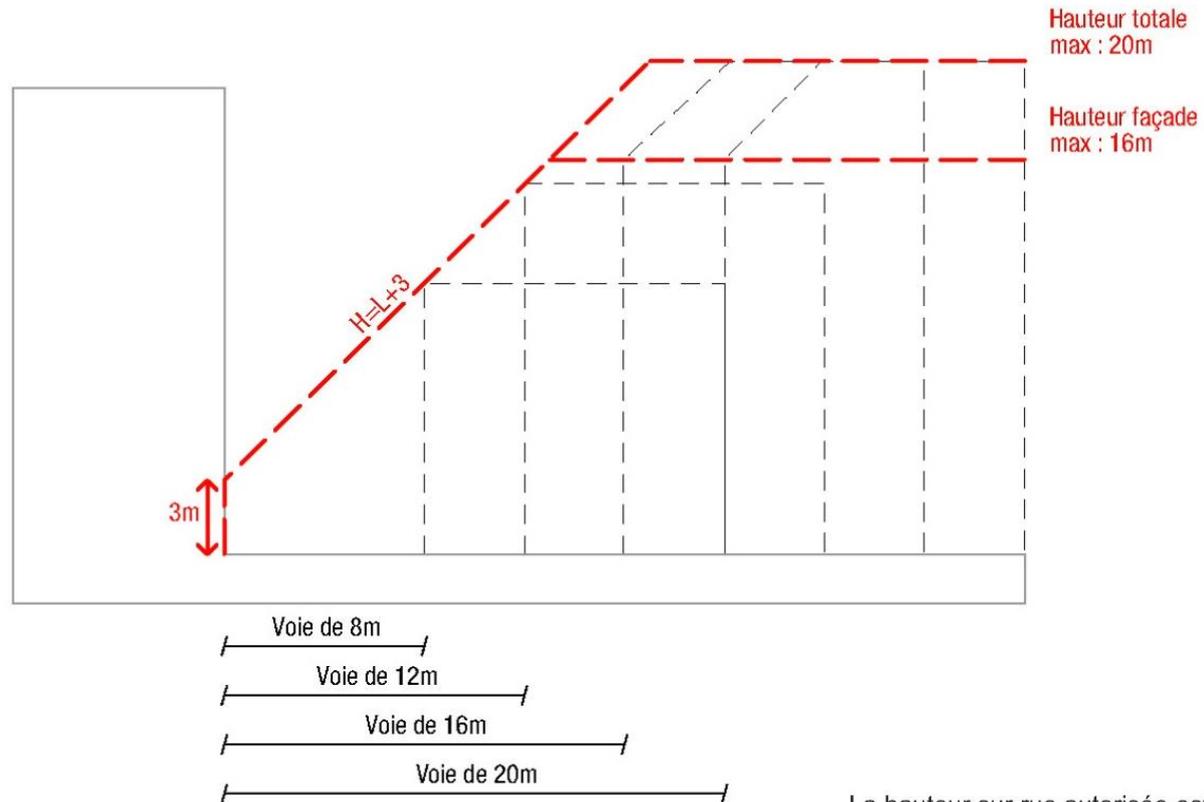
PLUI

40% min d'espace libre



B – HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION / GABARIT SUR VOIE

plan local d'urbanisme
intercommunal



La hauteur sur rue autorisée est calculée proportionnellement à la largeur de la voie ($H=L+3$)

CAS PRATIQUE : TERRAIN CLASSIQUE

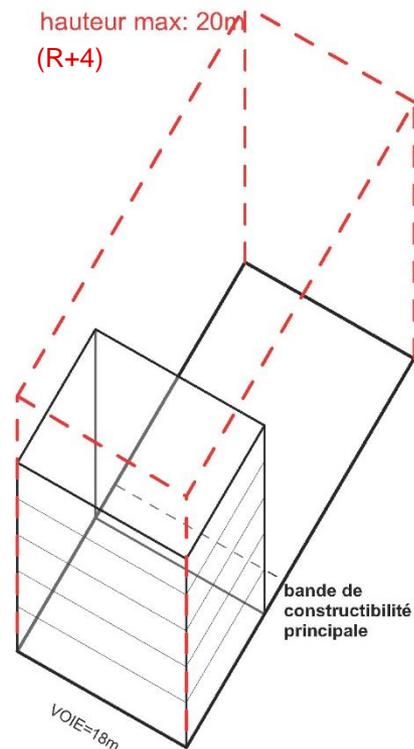
B – HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION

ZONE UM

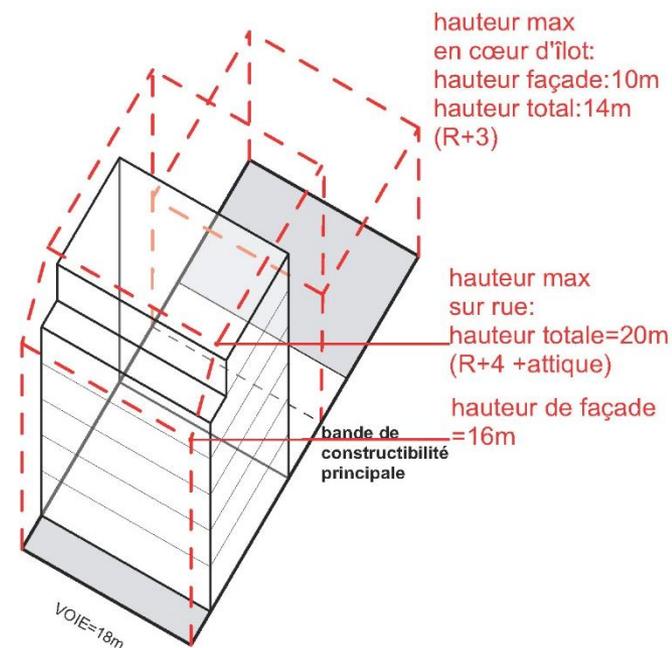
plan local d'urbanisme
intercommunal

Terrain 525m² (15m x 35m)

PLU L'ILE-SAINT-DENIS



PLUI



La hauteur sur rue autorisée est calculée proportionnellement à la largeur de la voie ($H=L+3$)

C – ESPACES LIBRES, VEGETALISES ET DE PLEINE TERRE

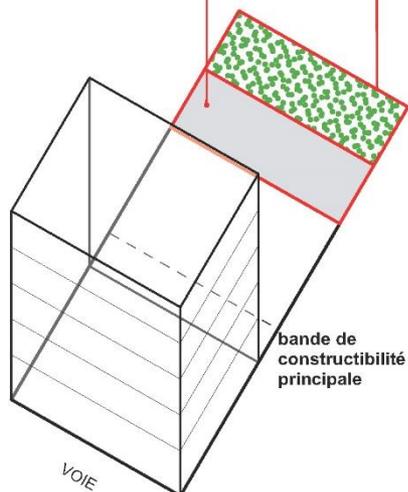
plan local d'urbanisme
intercommunal

Terrain 525m² (15m x 35m)

PLU L'ILE-SAINT-DENIS

30% min du terrain
en espace libre

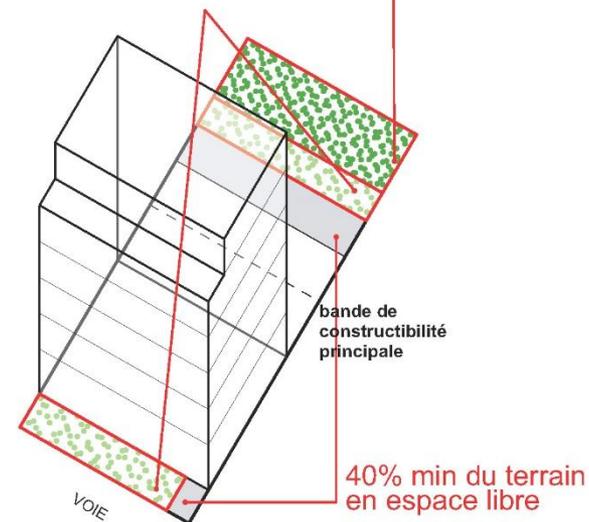
15% min du terrain
en pleine terre



PLUI

30% min du terrain
en espace végétalisé

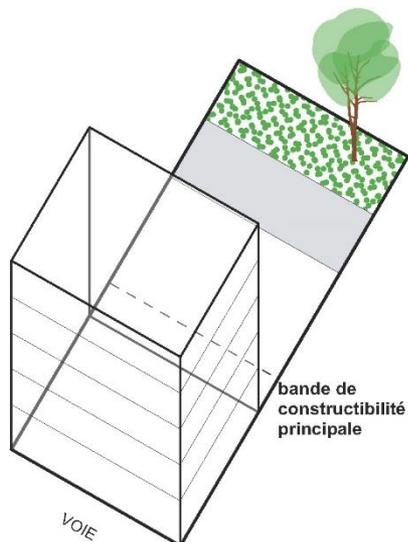
15% min du terrain
en pleine terre



Terrain 525m² (15m x 35m)

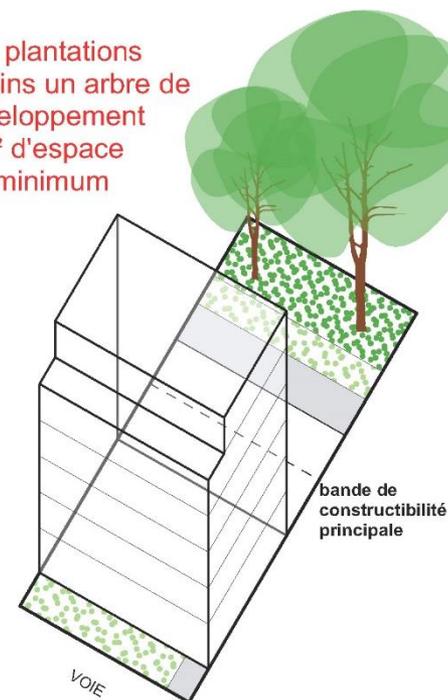
PLU L'ILE-SAINT-DENIS

1 arbre de haute tige par
tranche de 75m²
de surface plantée



PLUI

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



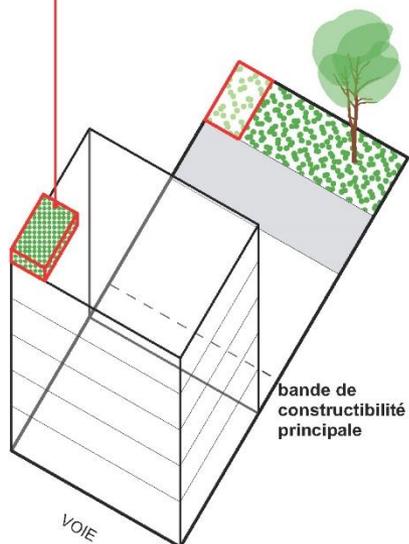
D –COMPENSATION DE LA PLEINE TERRE ET TOITURE VÉGÉTALISÉE

plan local d'urbanisme
intercommunal

Terrain 525m² (15m x 35m)

PLU L'ILE-SAINT-DENIS

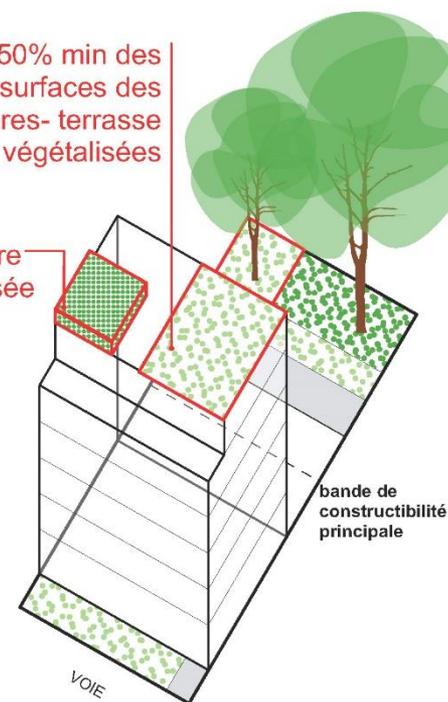
10% de la pleine terre compensée



PLUI

50% min des surfaces des toitures-terrasse sont végétalisées

pleine terre compensée



3.3

Morphologie, volumétrie et végétalisation

L'EXEMPLE DE LA FUTURE ZONE UA

ACTIVITE

CARACTÉRISTIQUES ET OBJECTIFS

plan local d'urbanisme
intercommunal

CARACTERISTIQUES

- Activités peu diversifiées et bas de gamme
- Manque de dynamisme
- Qualité urbaine et paysagère faible

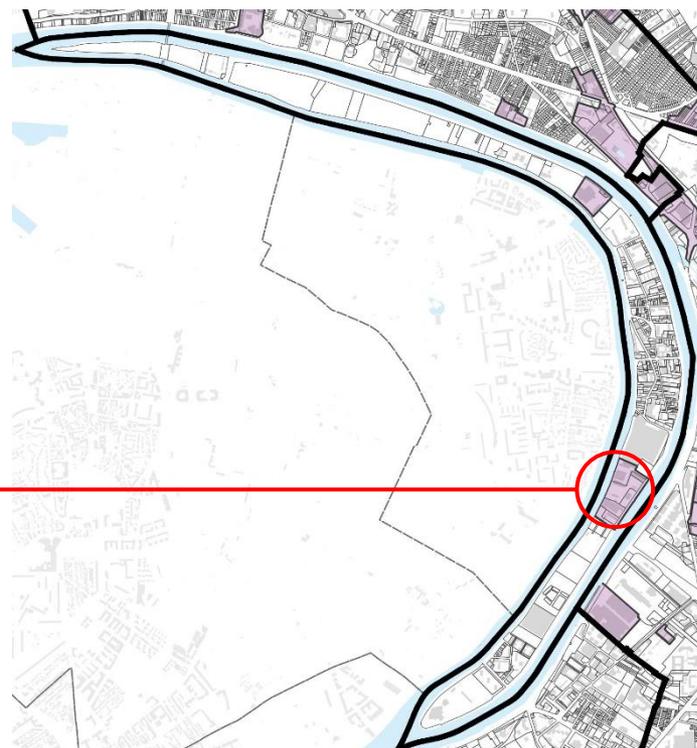
OBJECTIFS DU PLUi

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

Zone d'activité - zone UY actuelle – L'Île-Saint-Denis



Zonage UA activité- L'Île-Saint-Denis (8% du territoire)



CAS PRATIQUE : TERRAIN CLASSIQUE

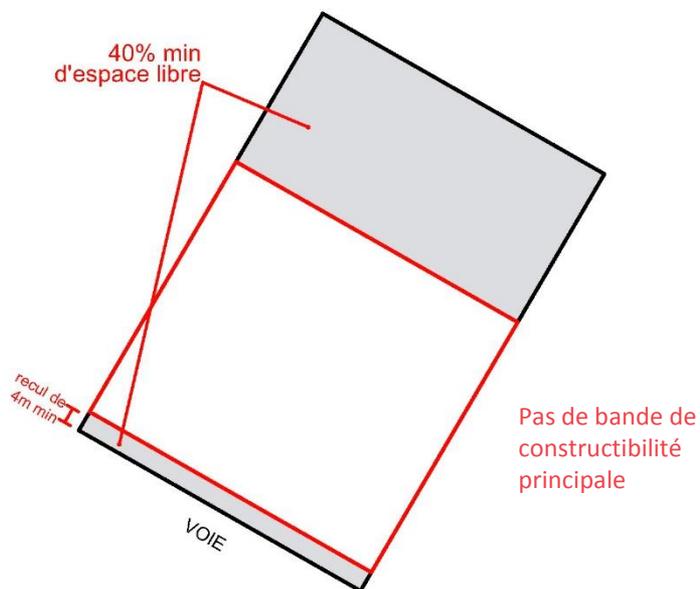
A – IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION

ZONE UA

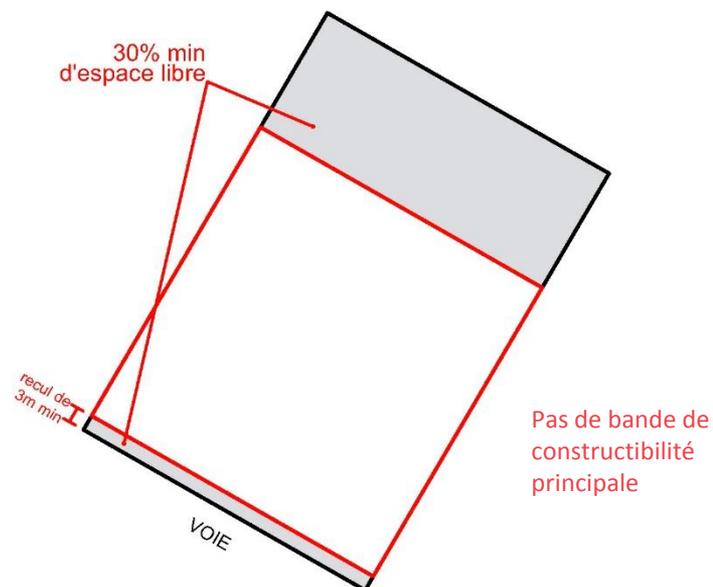
plan local d'urbanisme
intercommunal

Terrain 5400m² (60m x 90m)

PLU L'ILE-SAINT-DENIS



PLUI



CAS PRATIQUE : TERRAIN CLASSIQUE

B - HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION

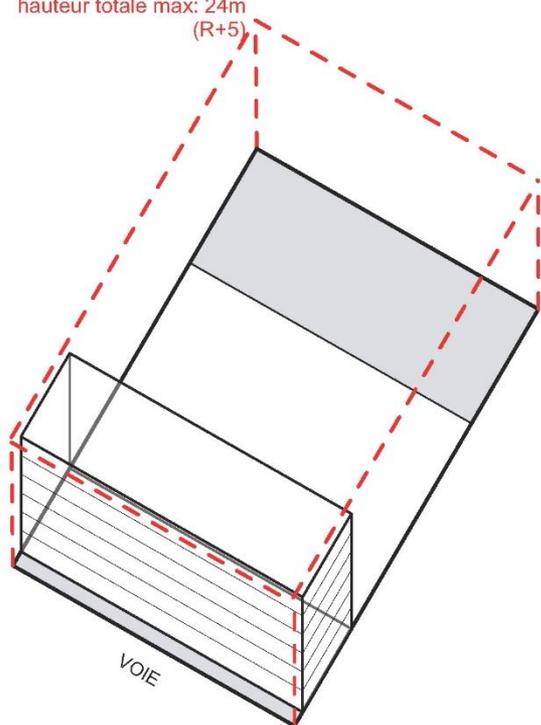
ZONE UA

plan local d'urbanisme
intercommunal

Terrain 5400m² (60m x 90m)

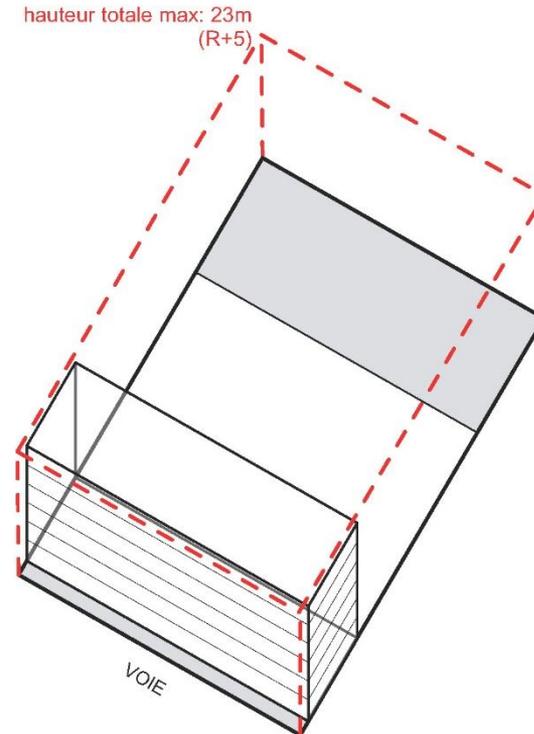
PLU L'ILE-SAINT-DENIS

hauteur totale max: 24m
(R+5)



PLUI

hauteur totale max: 23m
(R+5)

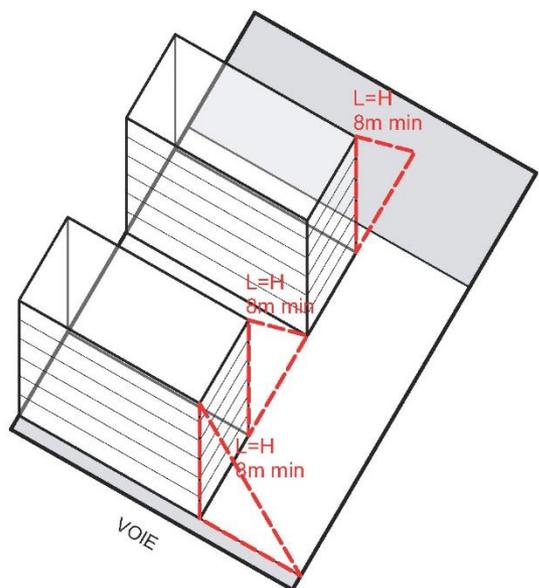


C – RETRAITS PAR RAPPORT AUX LIMITES ET ENTRE LES CONSTRUCTIONS

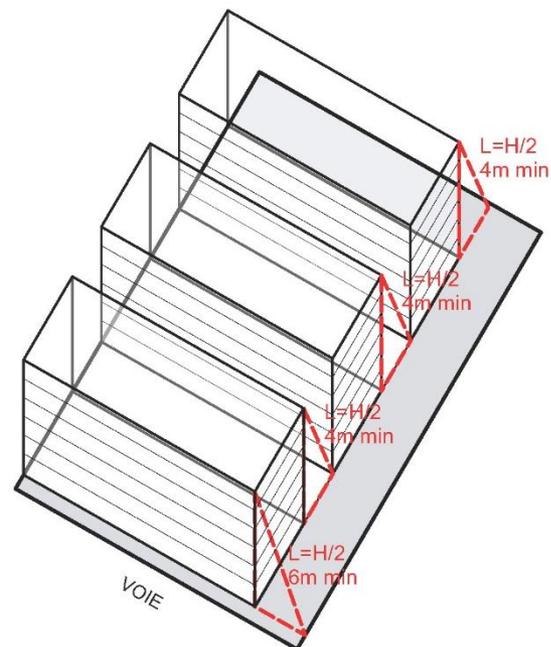
plan local d'urbanisme
intercommunal

Terrain 5400m² (60m x 90m)

PLU L'ILE-SAINT-DENIS



PLUI



CAS PRATIQUE : TERRAIN CLASSIQUE

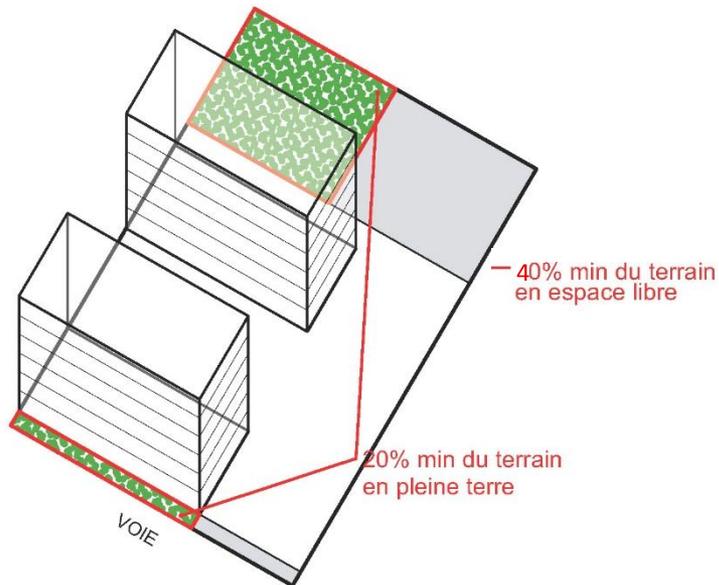
D – ESPACES LIBRES, VEGETALISES ET DE PLEINE TERRE

ZONE UA

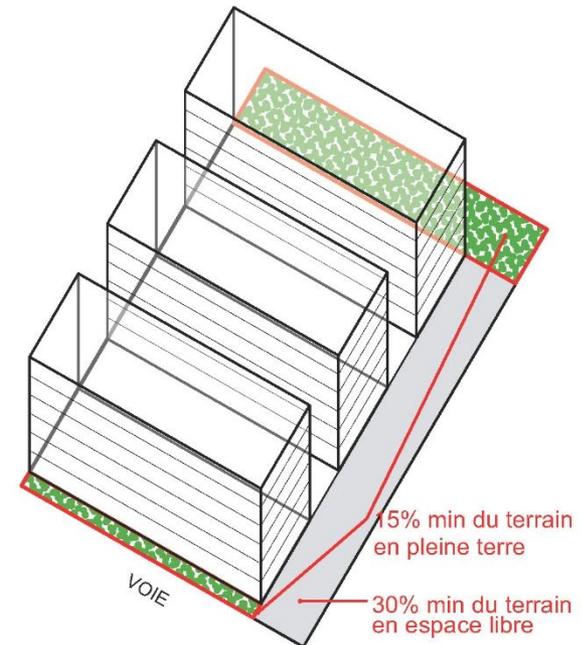
plan local d'urbanisme
intercommunal

Terrain 5400m² (60m x 90m)

PLU L'ILE-SAINT-DENIS



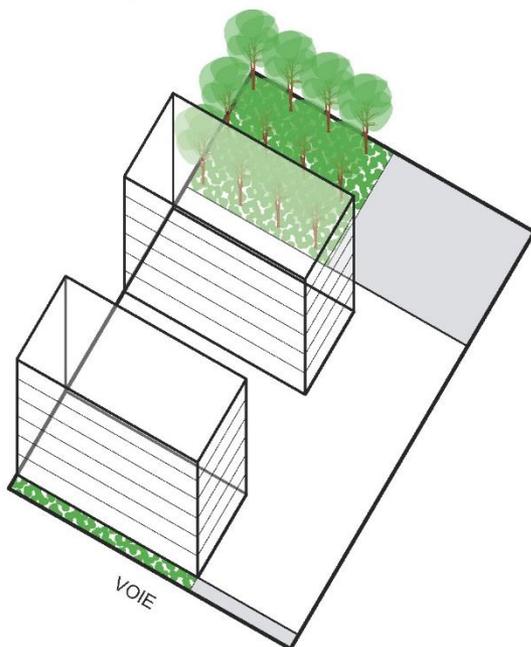
PLUI



Terrain 5400m² (60m x 90m)

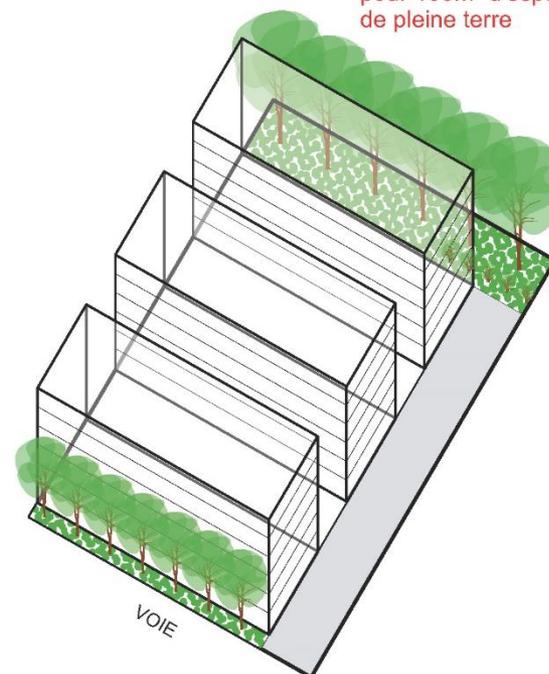
PLU L'ILE-SAINT-DENIS

1 arbre de haute tige par tranche de 75m²
de surface plantée



PLUI

10 unités de plantation min dont au
moins un arbre de grand développement
pour 100m² d'espace
de pleine terre



CAS PRATIQUE : TERRAIN CLASSIQUE

E – COEFFICIENT DE COMPENSATION

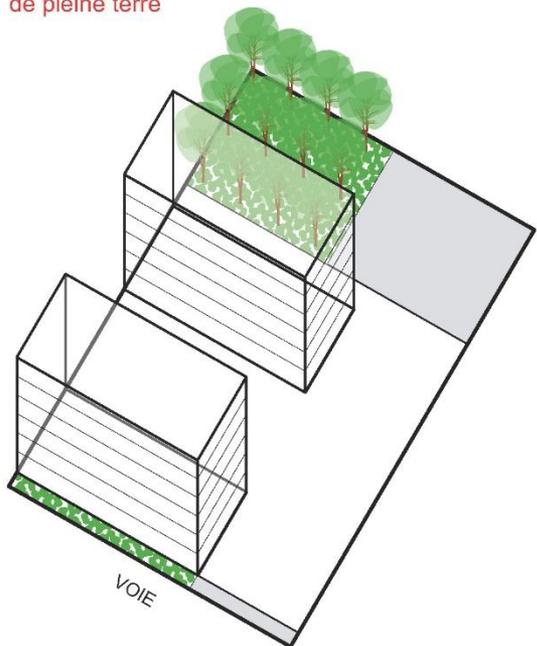
ZONE UA

plan local d'urbanisme
intercommunal

Terrain 5400m² (60m x 90m)

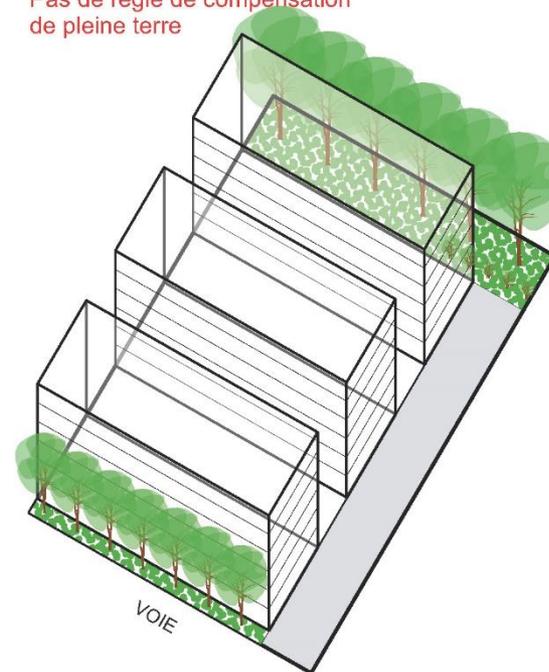
PLU L'ILE-SAINT-DENIS

Pas de règle de compensation
de pleine terre



PLUI

Pas de règle de compensation
de pleine terre



MERCI DE VOTRE PARTICIPATION



**plan local d'urbanisme
intercommunal**