

travail  
patrimoine  
transports  
commerces

logement  
déplacements  
espaces verts

quel avenir

pour notre territoire ?

**ATELIER PARTICIPATIF**

**SAINT-OUEN-SUR-SEINE**

**20 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**

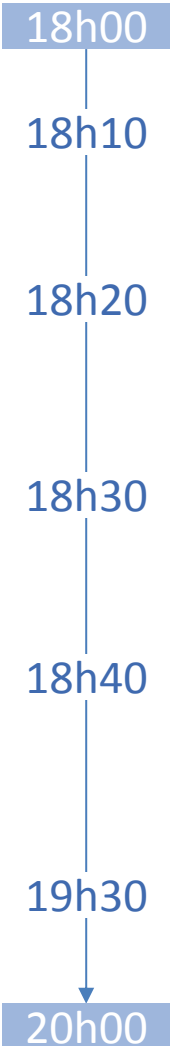




plan local d'urbanisme  
intercommunal

# 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 Saint-Ouen-sur-Seine ?
4. Temps d'échanges en plénière



# 1.

« OÙ EN EST-ON AUJOURD'HUI ? »

## L'ÉTAT D'AVANCEMENT DU PLUI ET DES TEMPS DE CONCERTATION



plan local d'urbanisme  
intercommunal

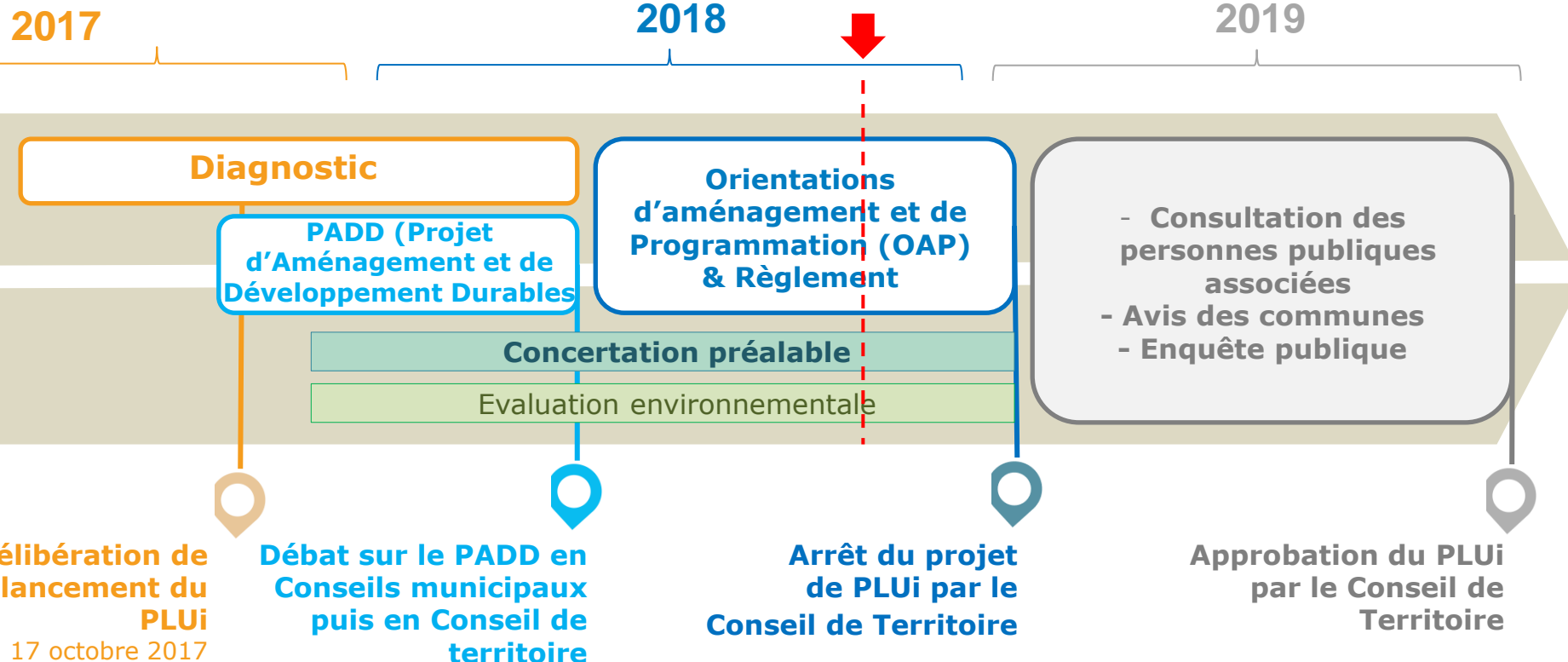
# LA DÉMARCHE D'ÉLABORATION DU PLUI

## RAPPEL DES GRANDES ÉTAPES

plan local d'urbanisme  
intercommunal

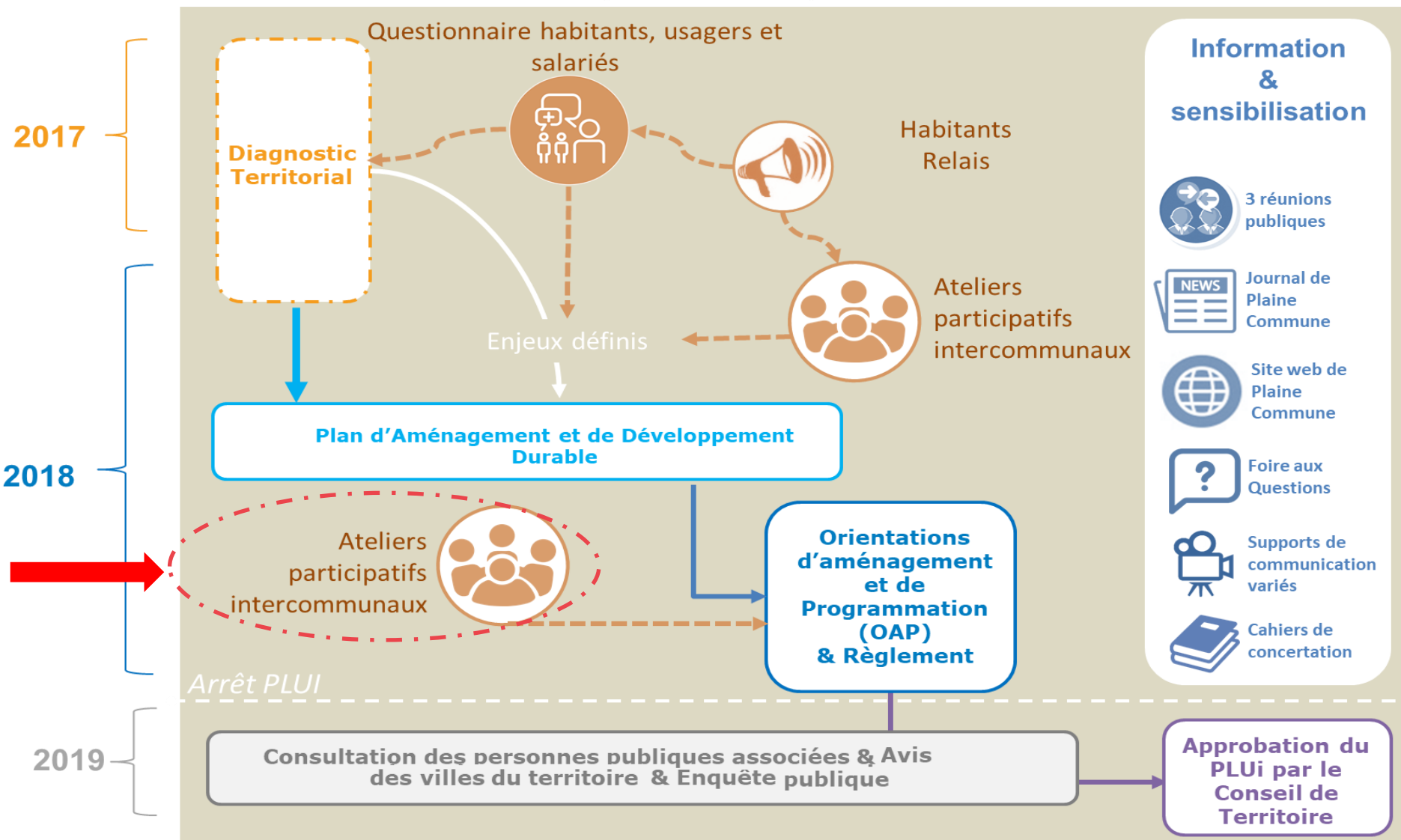
Le PLUi est à la fois :

- **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

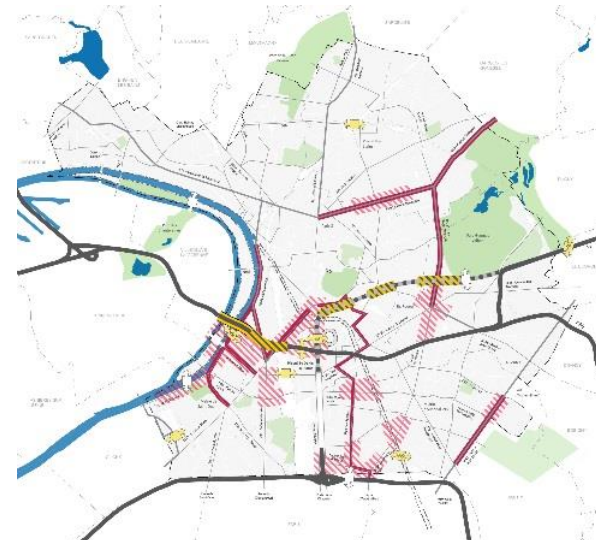
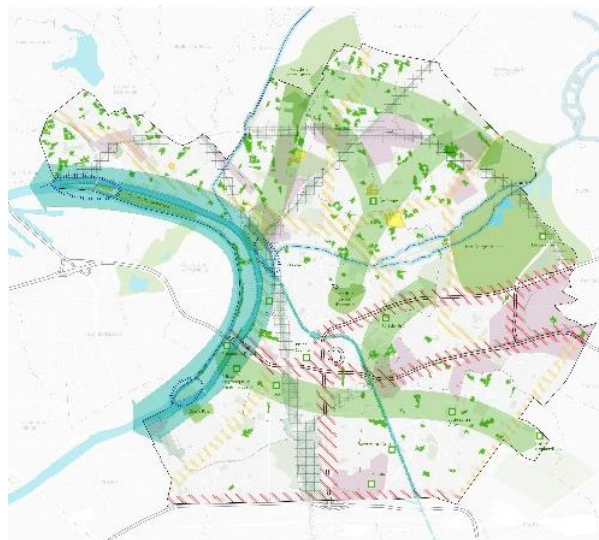
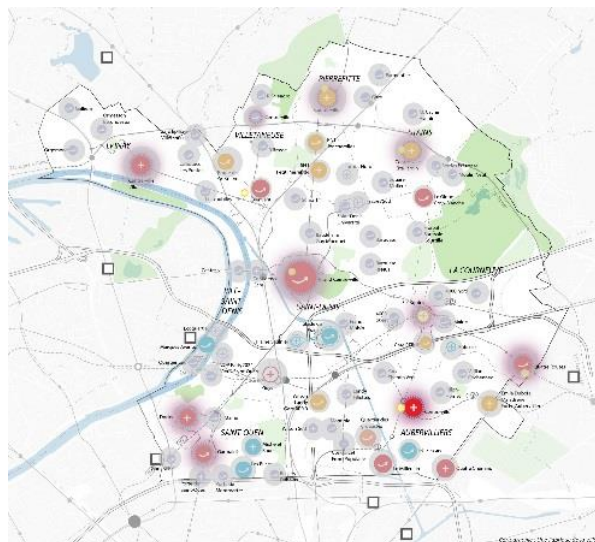
# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

## 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

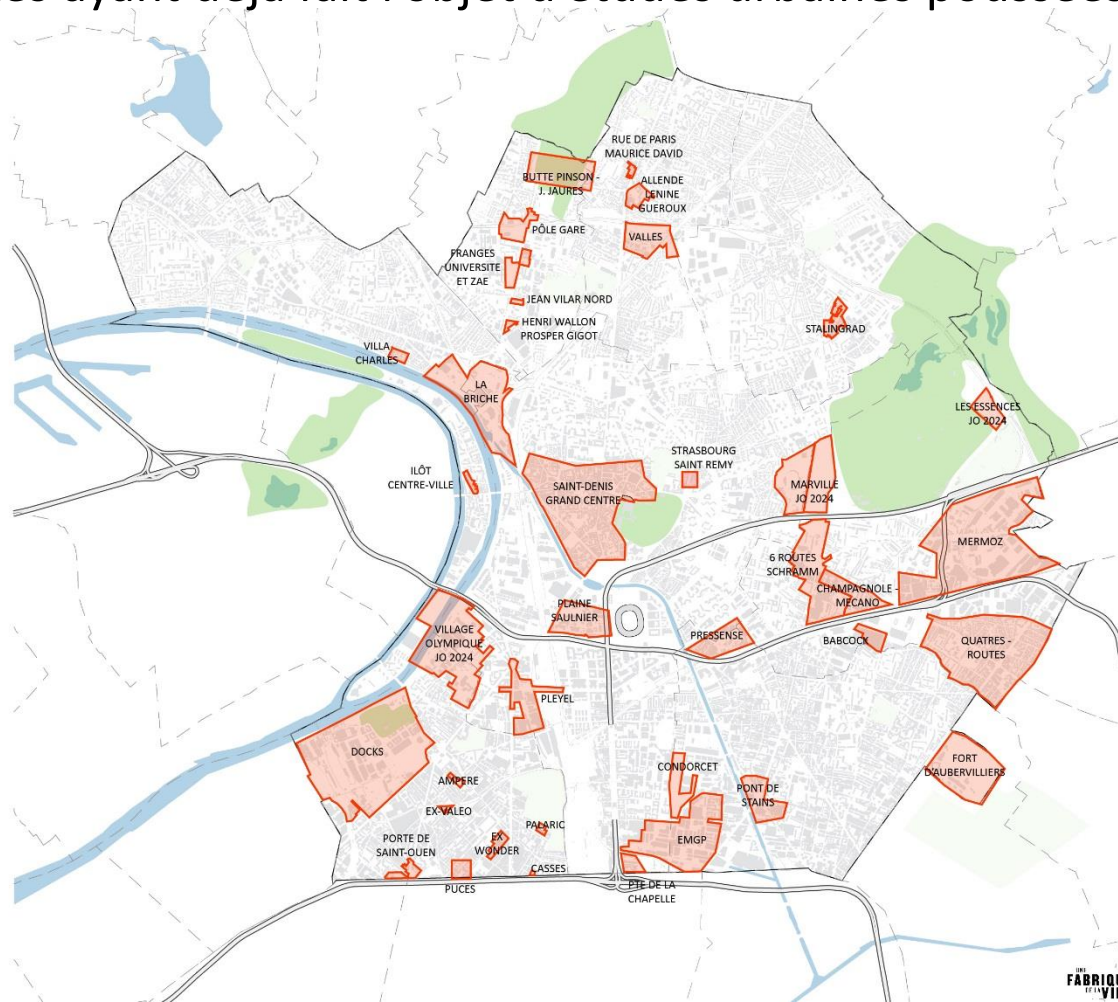


# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

## PRINCIPE GÉNÉRAL DES OAP EN COURS D'ÉLABORATION

plan local d'urbanisme  
intercommunal

- **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

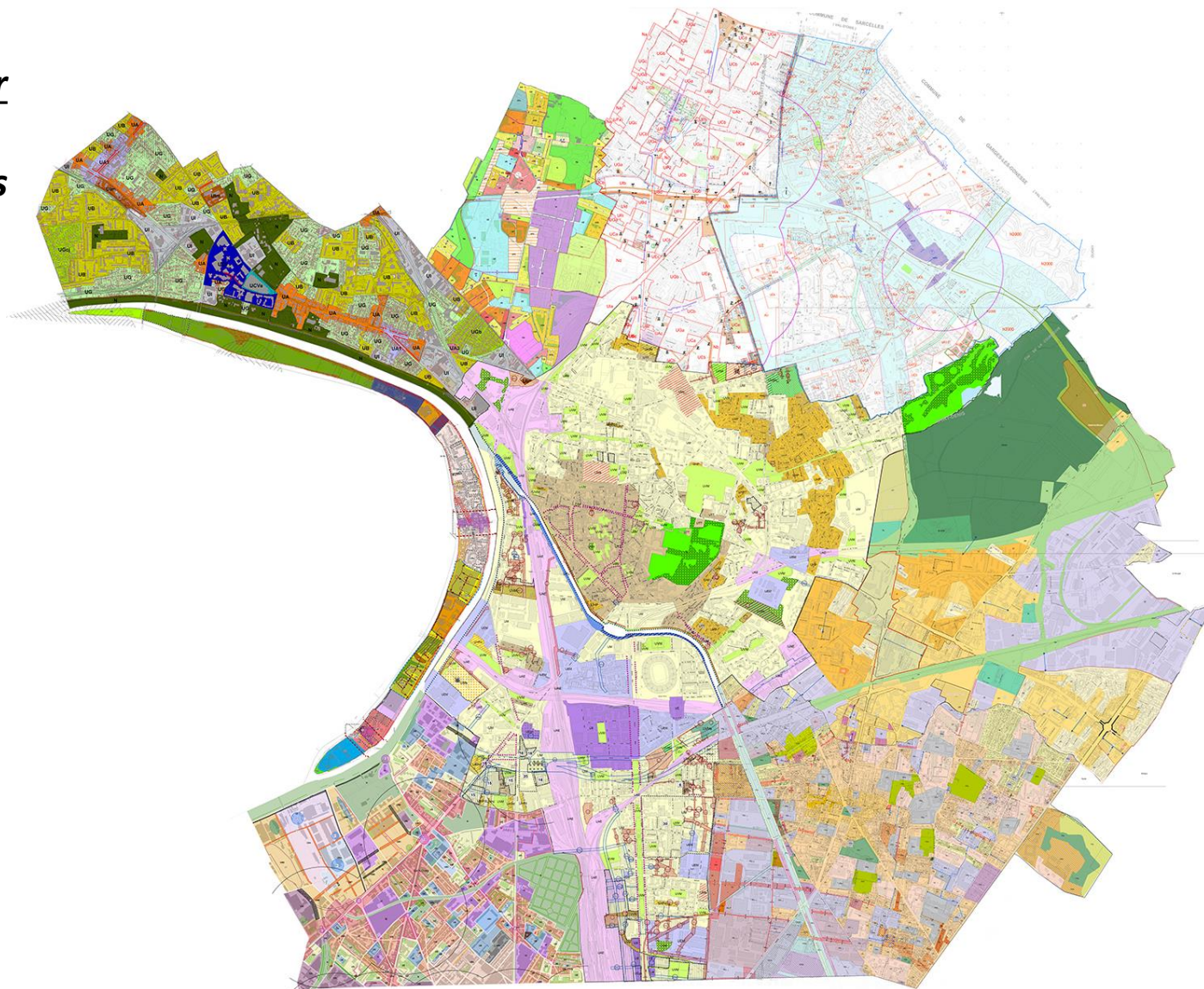
plan local d'urbanisme  
intercommunal

## Récolement des PLU communaux en vigueur

*9 documents d'époques  
et de contenus variés*

*79 zones*

*122 secteurs*

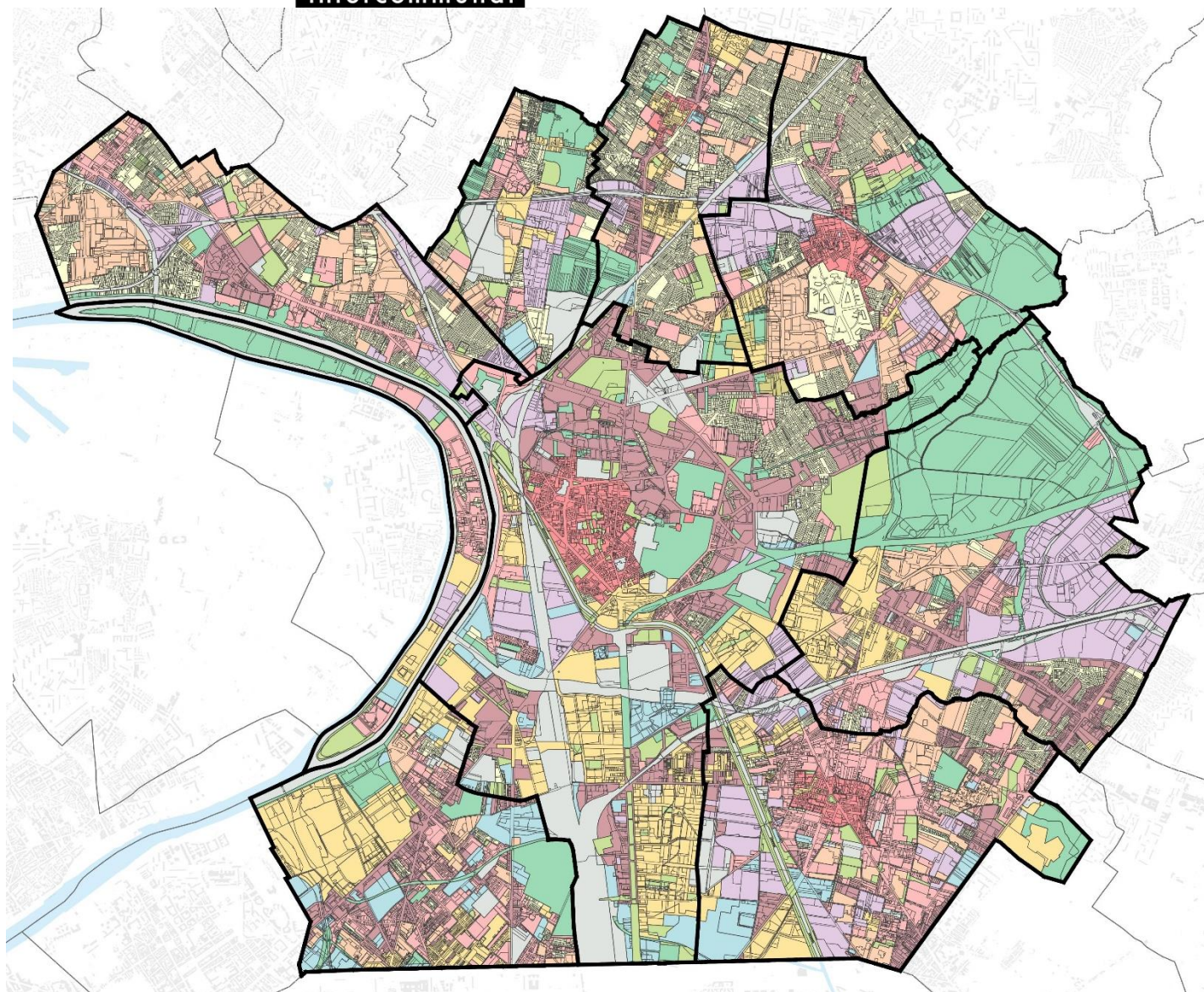


# LE PROJET DE PLAN DE ZONAGE DU PLUI : VERS UNE HARMONISATION

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 Equipement
-  A Agricole



**PLUI : 12 zones**

**Surface du territoire :**

*Mixtes = 26%*

*Verte, naturelle et agricole = 21%*

*Résidentielle=21%*

*Economie = 18%*

*Projet = 11%*

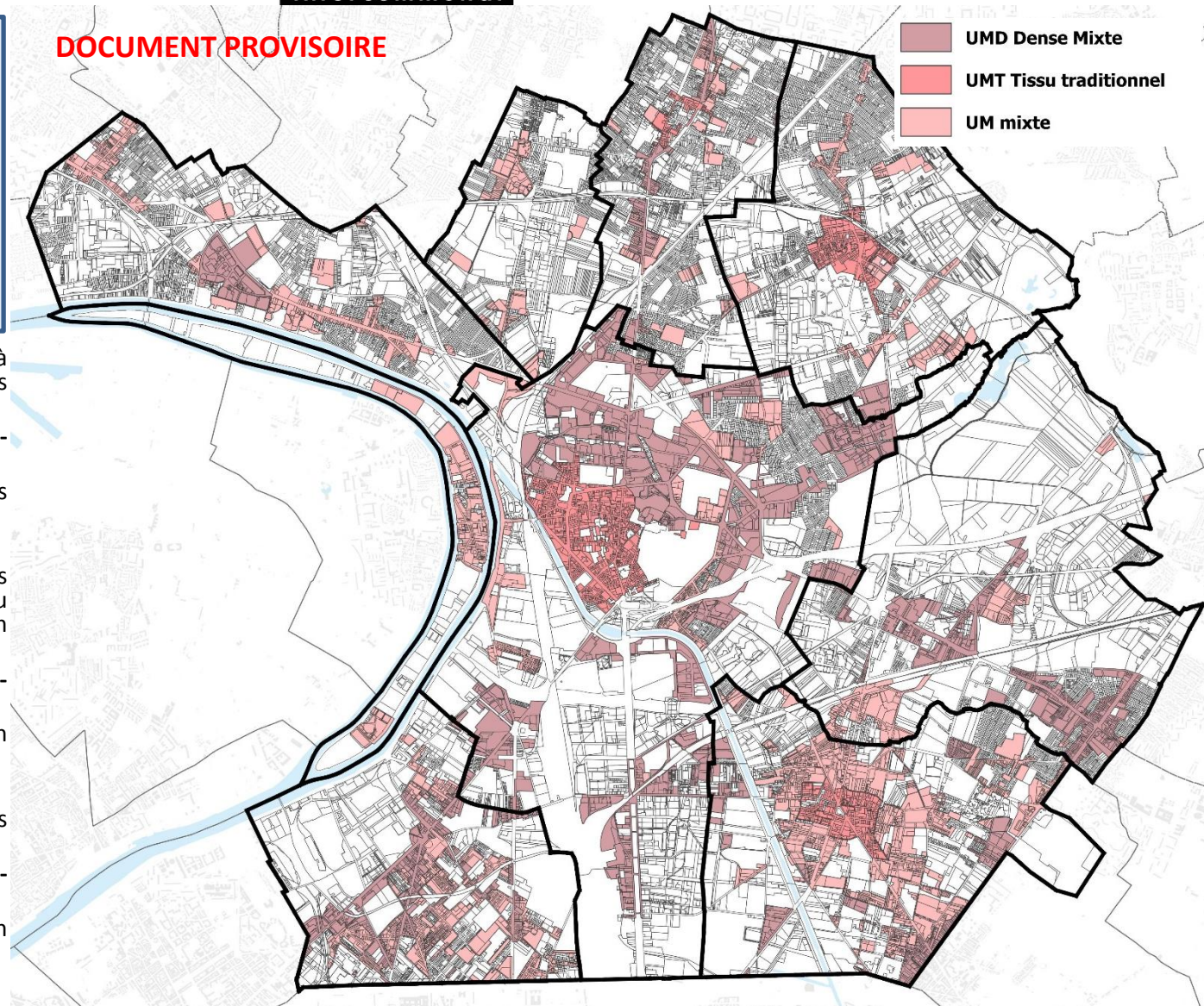
*Grands services urbains = 7%*

# CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DES ZONES

## 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 de Saint-Ouen-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 Saint-Ouen-sur-Seine**

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

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

**Représente 20% du territoire de Saint-Ouen-sur-Seine.**

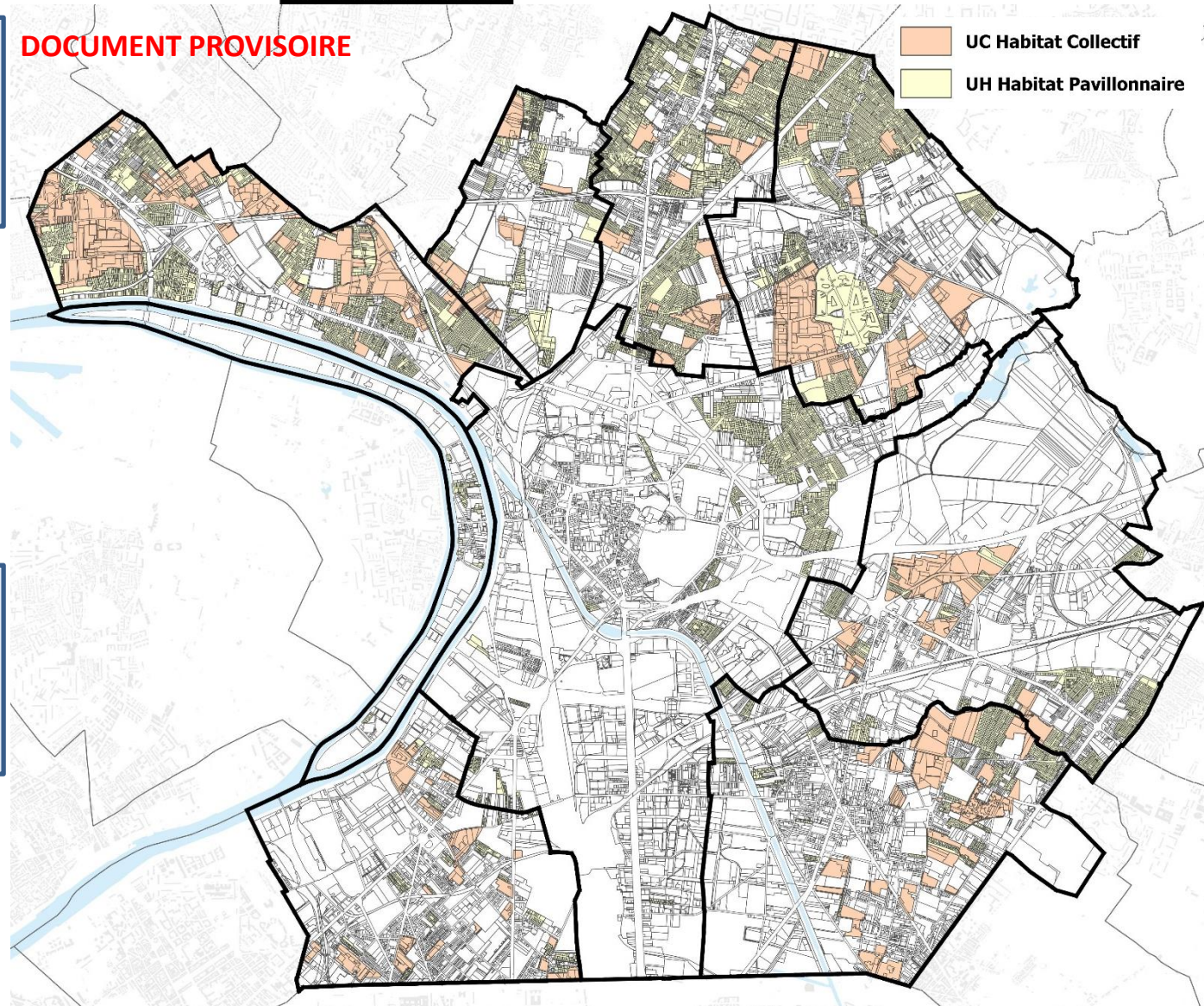
**Objectif**: maîtriser les densités en favorisant des cœurs d'îlots aérés.

# CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DES ZONES

## 1- LES ZONES URBAINES A DOMINANTE D'HABITAT

plan local d'urbanisme  
intercommunal

DOCUMENT PROVISOIRE



**UH – habitat individuel** : espaces à dominante d’habitat pavillonnaire et intégrant une part importante d’espaces végétalisés.

**Représente 3% du territoire de Saint-Ouen-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 7% du territoire de Saint-Ouen-sur-Seine**

### Objectifs :

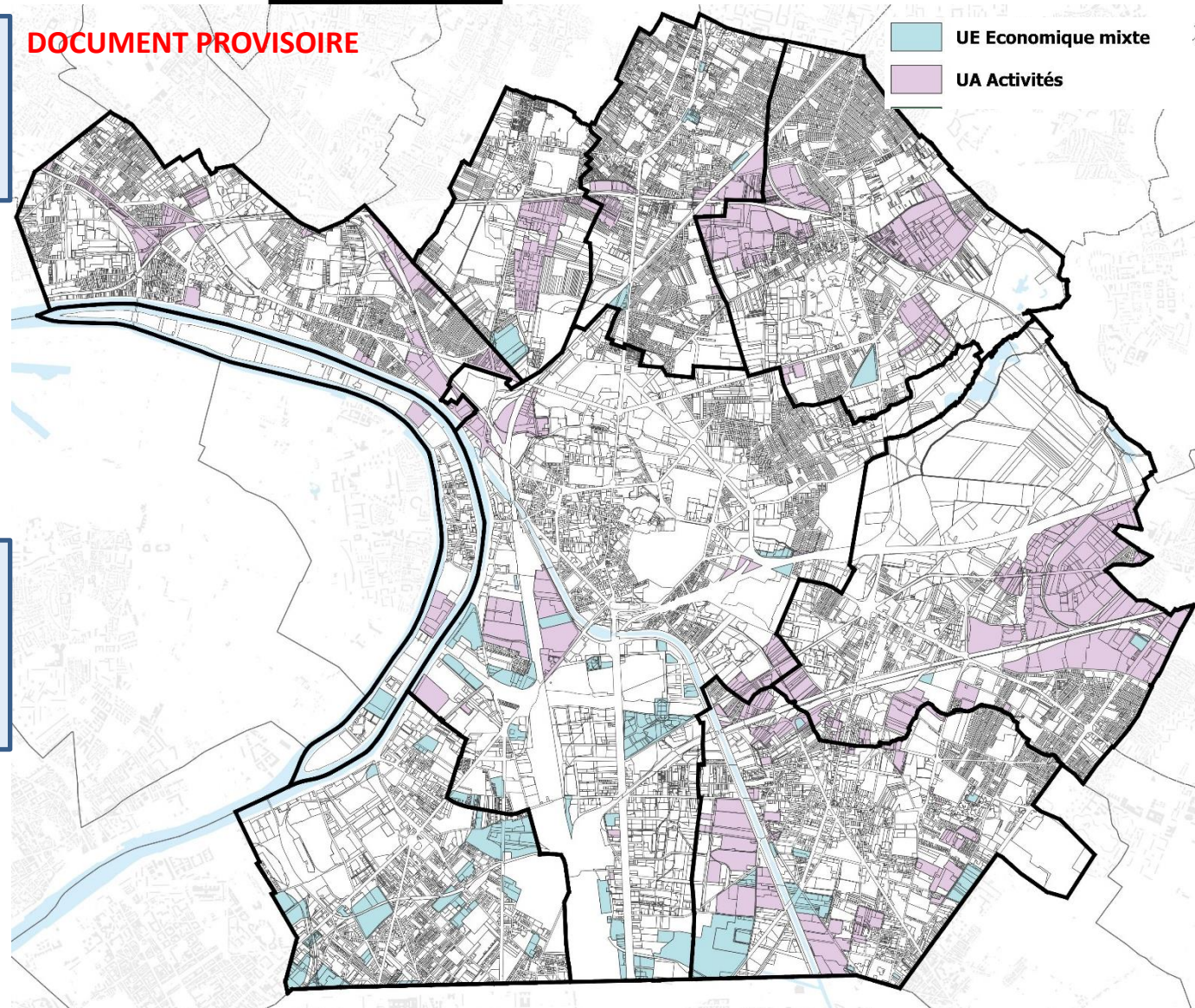
- Permettre l’évolution de ces sites dans le cadre de projets globaux
- Conserver leurs qualités morphologiques et paysagères

# CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DES ZONES

## 3- LES ZONES URBAINES ECONOMIQUES

plan local d'urbanisme  
intercommunal

DOCUMENT PROVISOIRE



**UA – activité économique** : zones d'activité économique à dominante d'activités du secteur secondaire.

**Cette zone n'existe pas à Saint-Ouen-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.

**Représente 11% du territoire de Saint-Ouen-sur-Seine**

**Objectifs :**

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

# CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DES ZONES

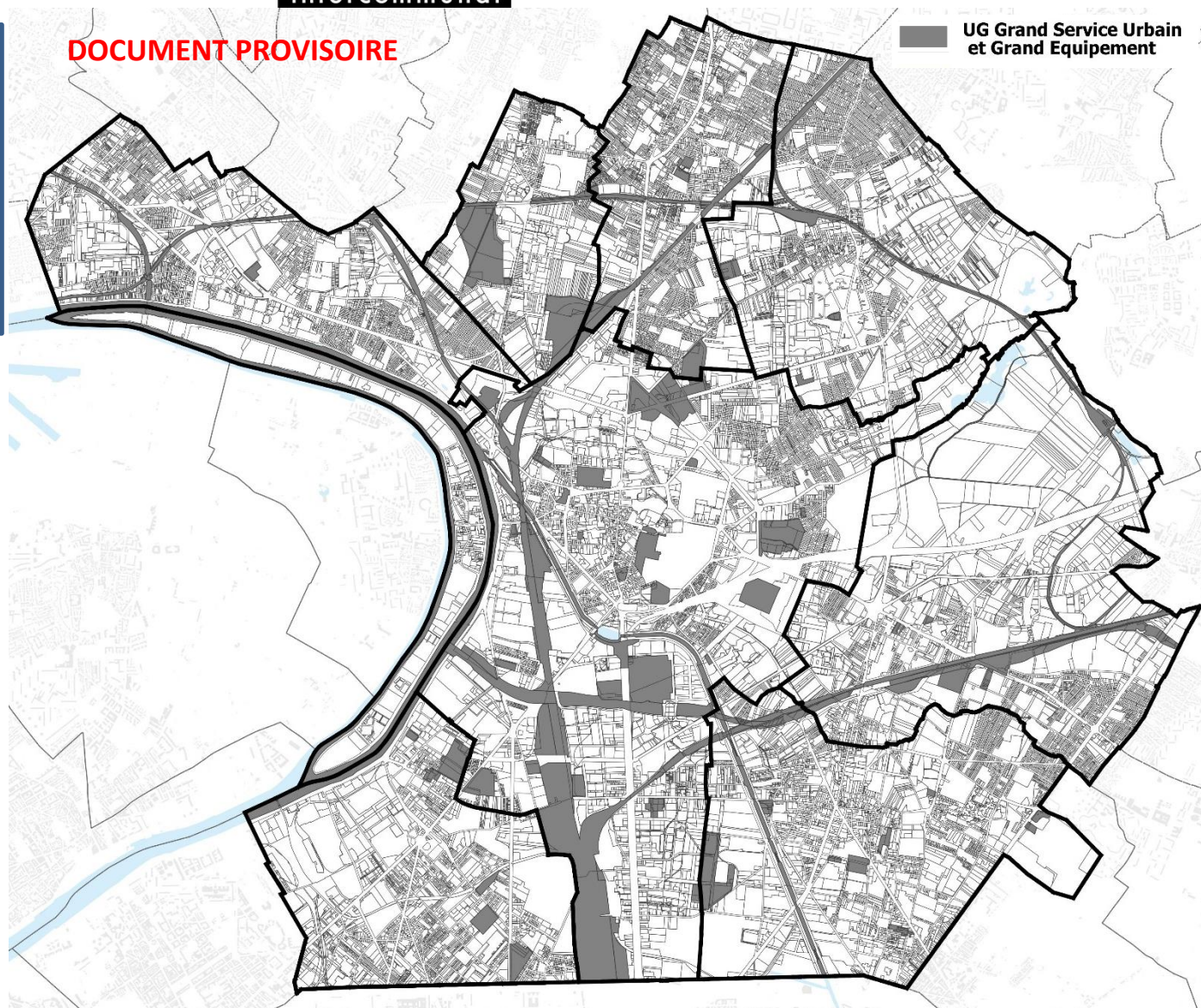
## 4- LA ZONE DE GRANDS SERVICES URBAINS

plan local d'urbanisme  
intercommunal

DOCUMENT PROVISOIRE

UG – grands services urbains et grands équipements publics : emprises autoroutières et ferroviaires et équipements à grand rayonnement (terrains hospitaliers, universitaires, sportifs, militaires, culturels, portuaires). Représente 4% du territoire de Saint-Ouen-sur-Seine

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





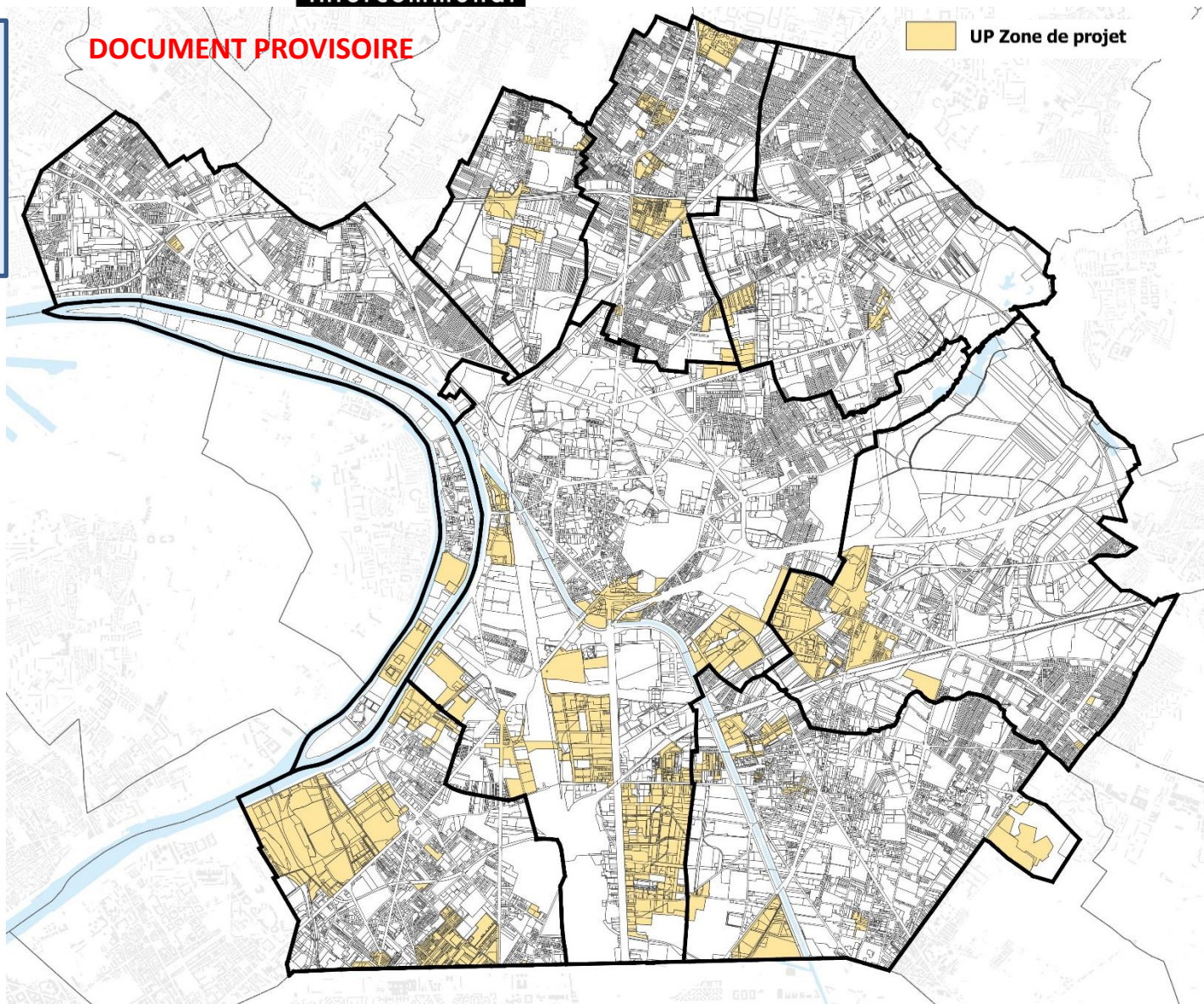
# CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DES ZONES

## 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 27% du territoire de Saint-Ouen-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 0,5% du territoire de Saint-Ouen-sur-Seine.**

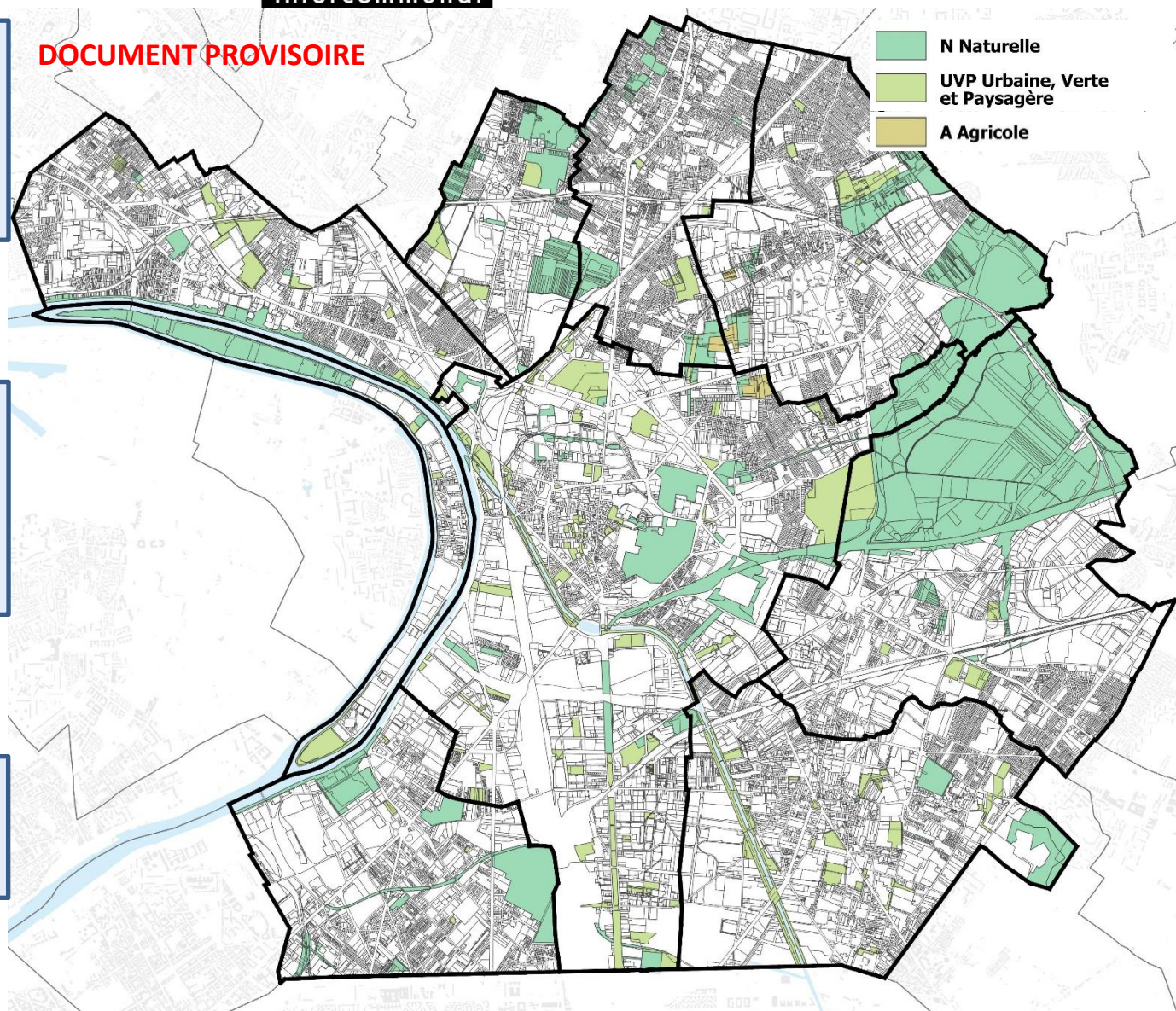
**Objectif :** protéger les espaces de respiration et permettre l'implantation de certaines constructions

**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 13% du territoire de Saint-Ouen-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 Saint-Ouen-sur-Seine.**

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



# 3.

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

## L'EVOLUTION CONCRETE DES REGLES A SAINT-OUEN-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 :**

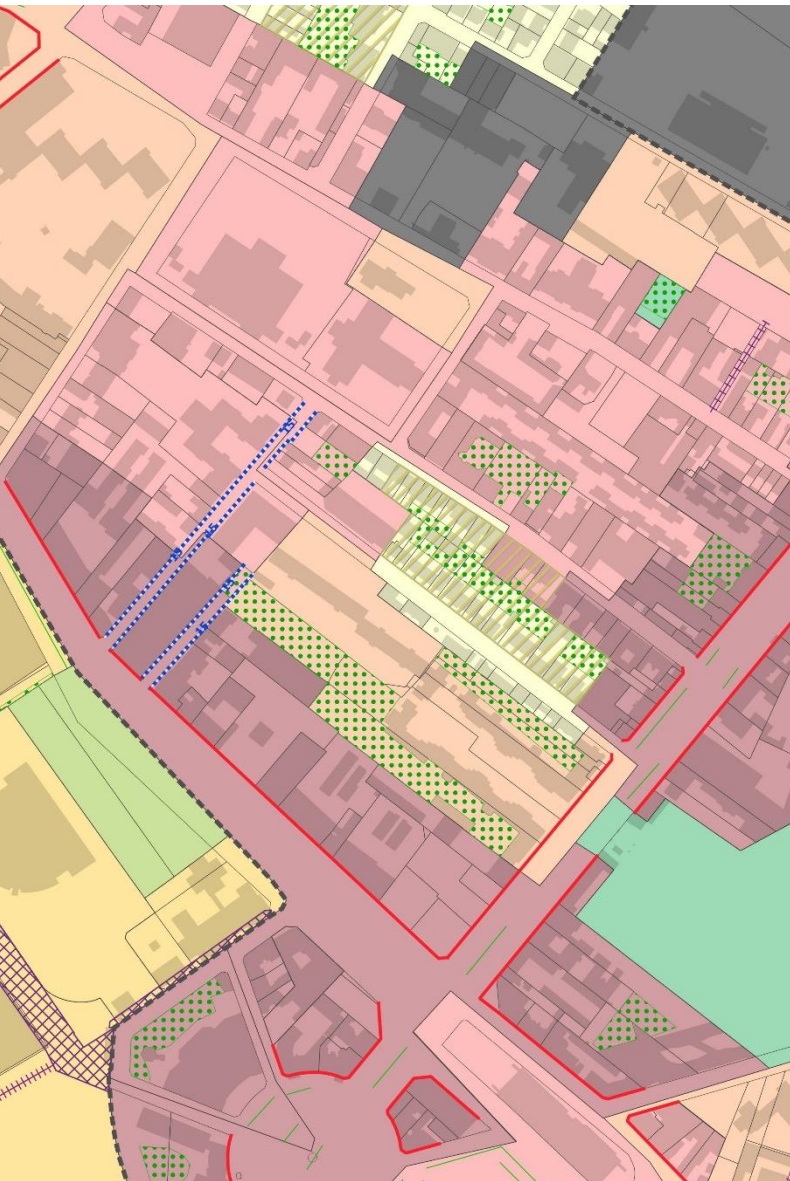
- 1. Destinations :** la nature des constructions autorisées, autorisées sous condition ou interdites
- 2. Volumétrie et implantation :** les règles d'implantation par rapport aux limites, les prospects, la hauteur
- 3. Nature en ville :** les règles relatives aux espaces libres, aux espaces végétalisés,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












-  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
-  Perçées 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 Pucés 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

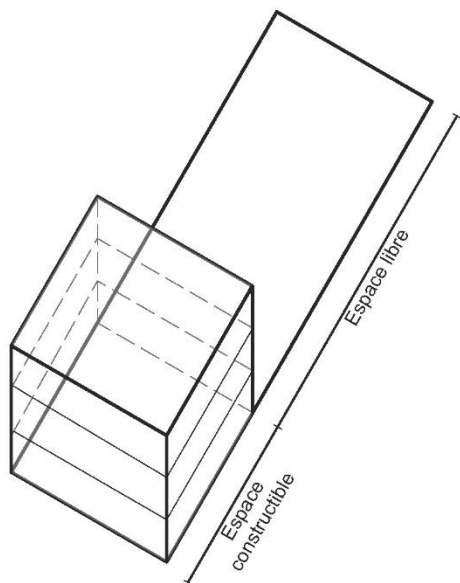
# LA NATURE EN VILLE

## LES ESPACES LIBRES, VÉGÉTALISÉS ET DE PLEINE TERRE

plan local d'urbanisme  
intercommunal

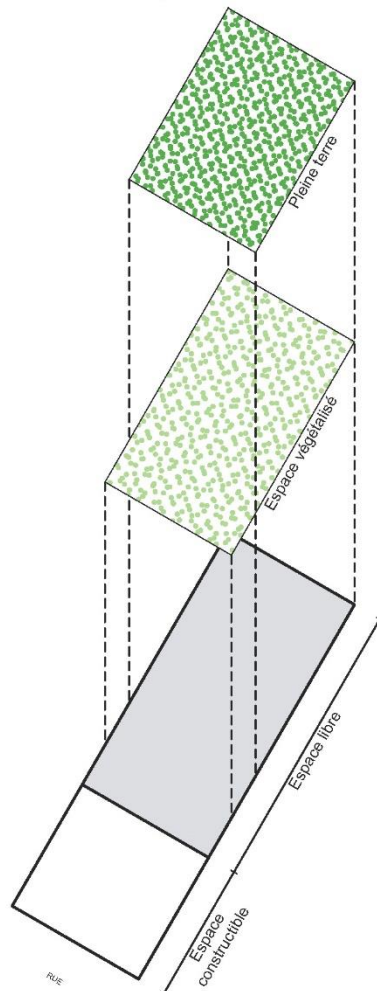
### EMPRISE BATIE

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



### DECOMPOSITION DES ESPACES LIBRES

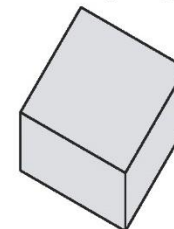
Les espaces libres intègrent des espaces végétalisés dont une partie est en pleine terre



### DEFINITIONS

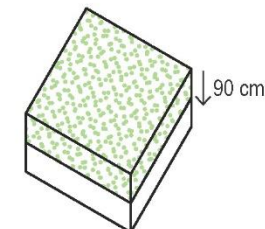
#### Espaces libres

Parties du terrain non occupées par des constructions



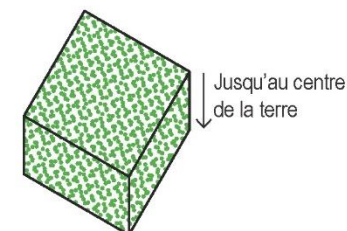
#### Espaces végétalisés

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 **900m<sup>2</sup>** et de **45m de profondeur (20m de façade)**

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

## Exemple 2

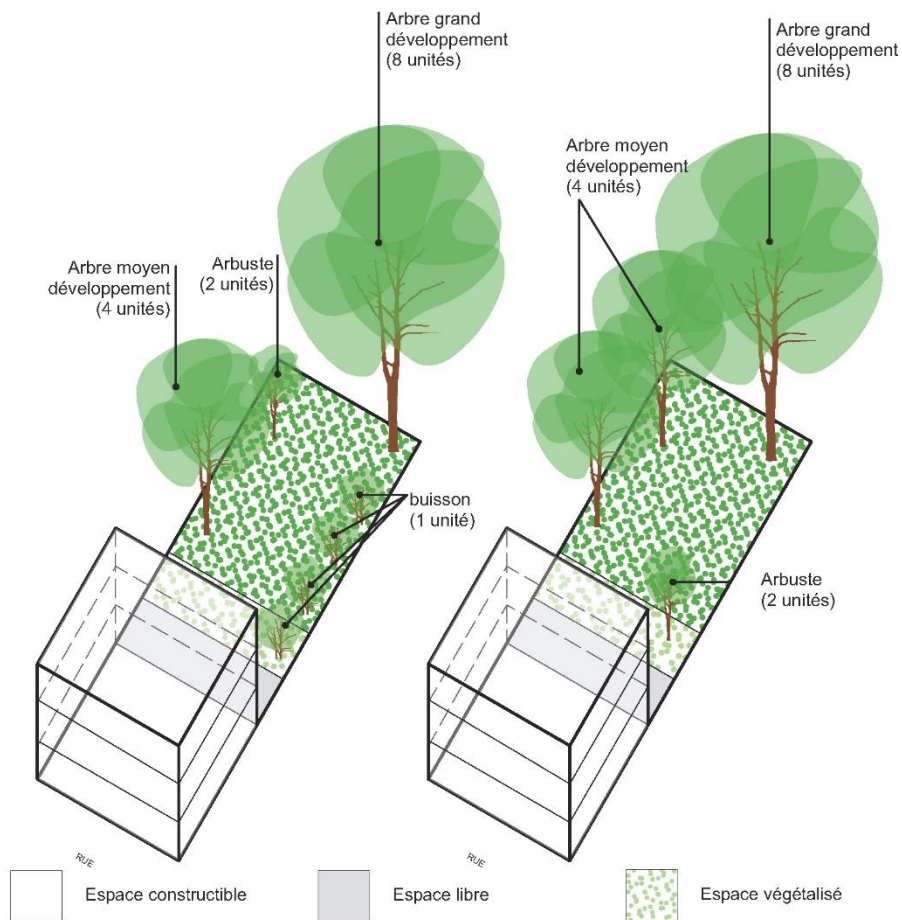
Terrain de **900m<sup>2</sup>** et de **20m de profondeur (45m de façade)**

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



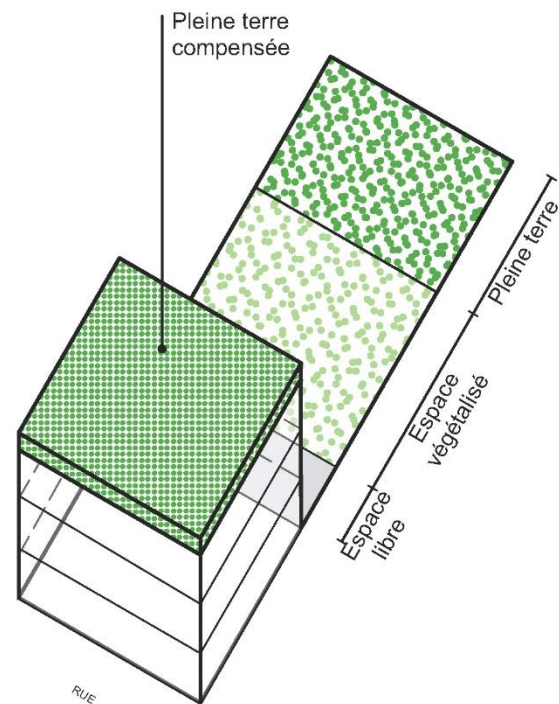
### LES UNITES DE PLANTATIONS

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

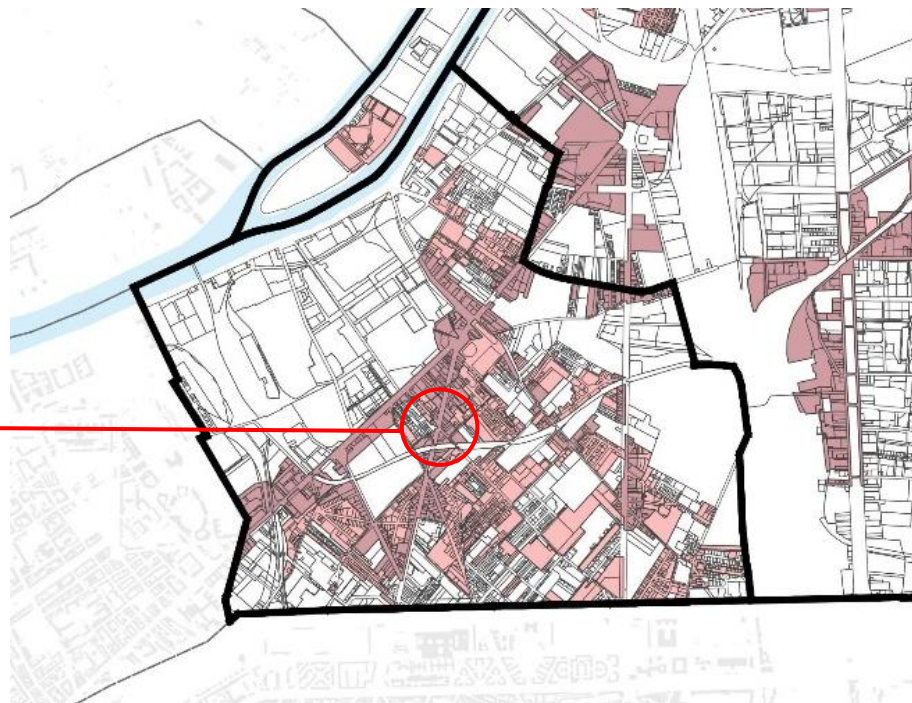
*Tissu mixte – zone UB actuelle- Saint-Ouen-sur-Seine*



### 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

*Zonage UM– Saint-Ouen-sur-Seine (20% du territoire)*



# CAS PRATIQUE : PETIT TERRAIN

## A – IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION

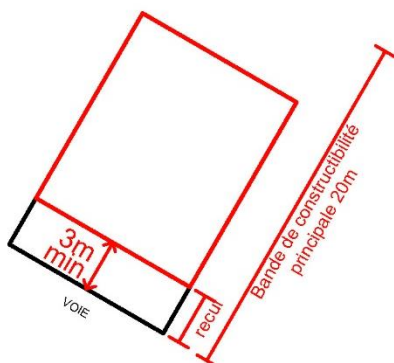
ZONE UM

plan local d'urbanisme  
intercommunal

Terrain 150m<sup>2</sup> (10m x 15m)

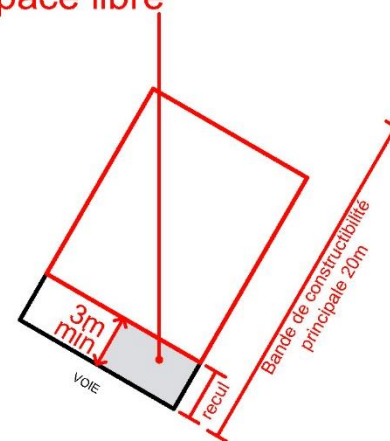
### PLU SAINT-OUEN-SUR-SEINE

Coefficient d'emprise  
au sol non réglementé



### PLUI PLAINE COMMUNE

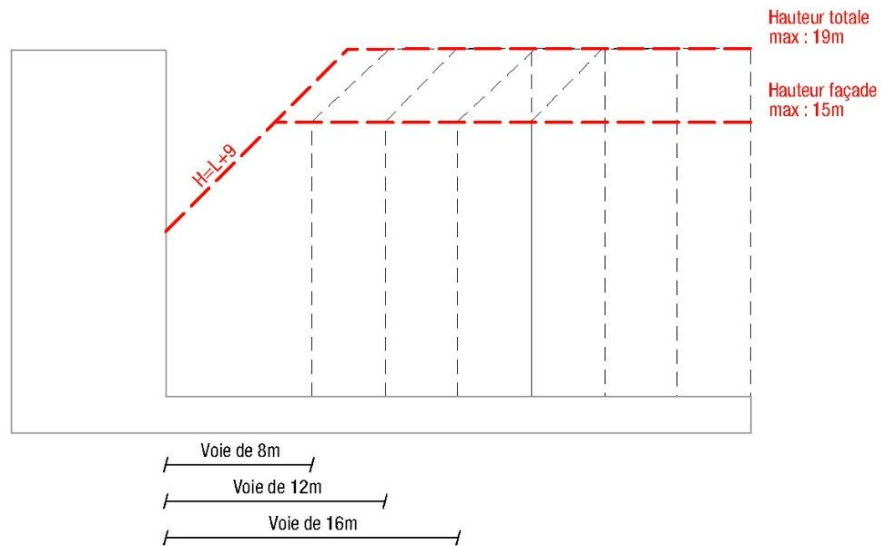
10% min  
d'espace libre



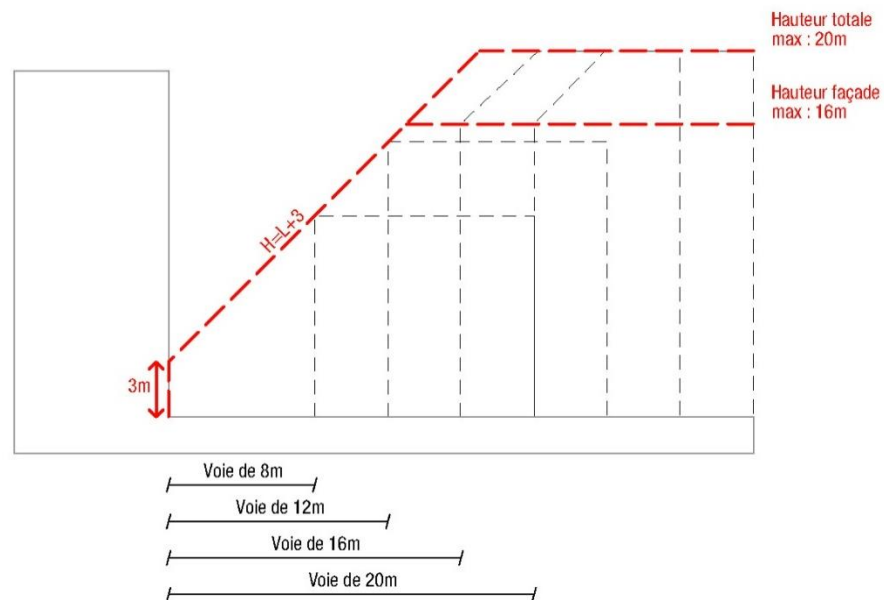
## B – HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION / GABARIT SUR VOIE

plan local d'urbanisme  
intercommunal

### PLU SAINT-OUEN-SUR-SEINE



### PLUI PLAINE COMMUNE



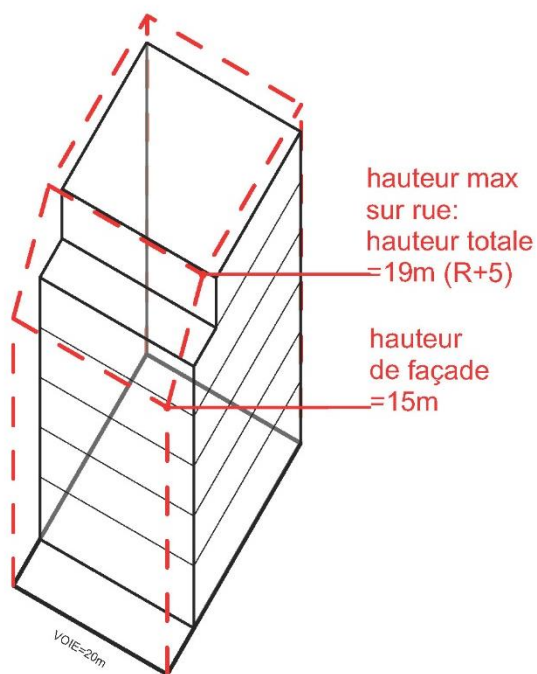
Des hauteurs plafonds et filets de hauteurs peuvent être appliquées.

## B – HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION / VOIE DE 20 METRES

plan local d'urbanisme  
intercommunal

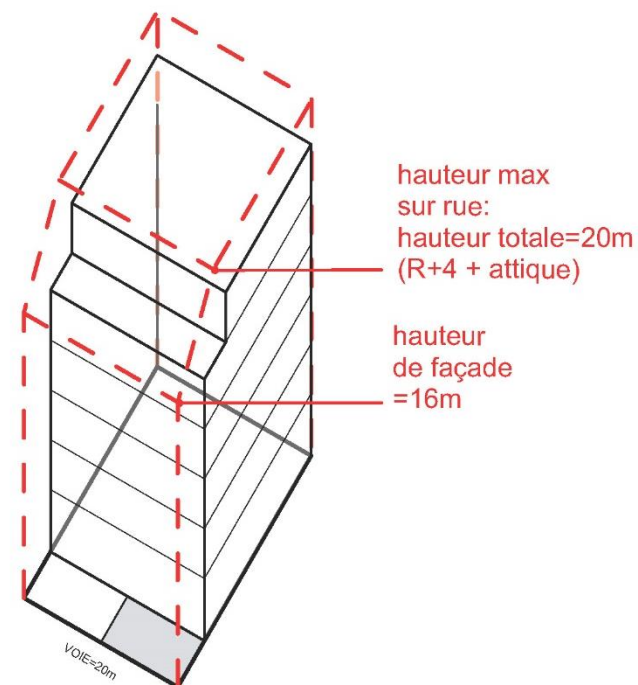
Terrain 150m<sup>2</sup> (10m x 15m)

### PLU SAINT-OUEN-SUR-SEINE



La hauteur sur rue autorisée est calculée proportionnellement à la largeur de la voie ( $H=L+9$ )

### PLUI PLAINE COMMUNE



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

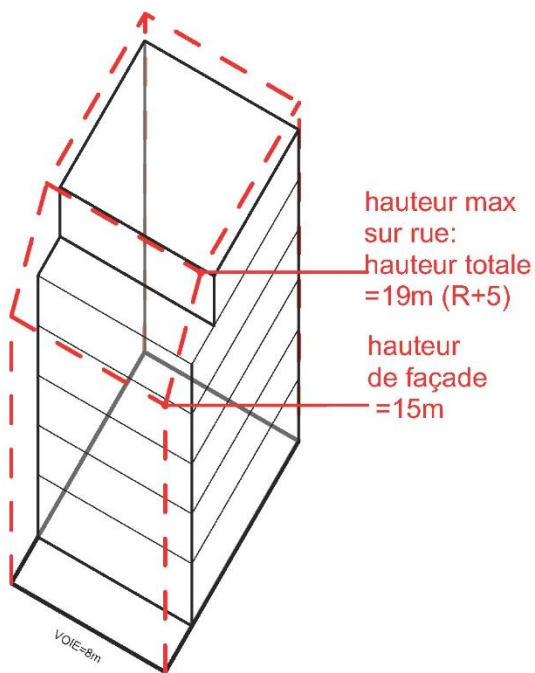
Des hauteurs plafonds et filets de hauteurs peuvent être appliquées.

## B – HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION / VOIE DE 8 METRES

plan local d'urbanisme  
intercommunal

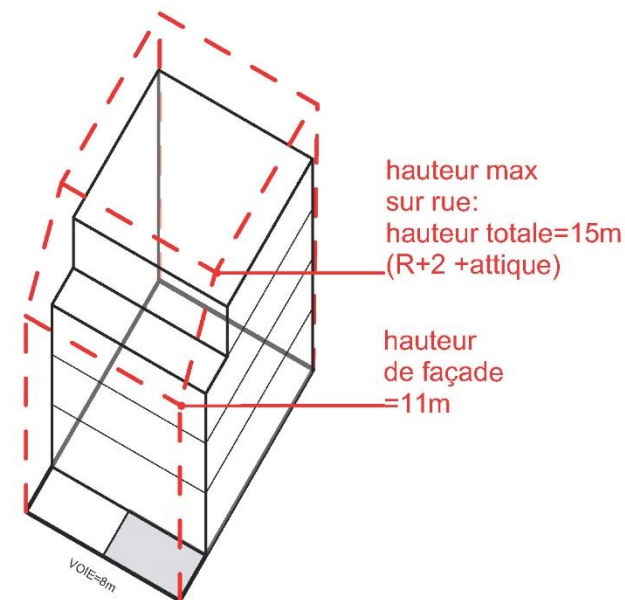
Terrain 150m<sup>2</sup> (10m x 15m)

### PLU SAINT-OUEN-SUR-SEINE



La hauteur sur rue autorisée est calculée proportionnellement à la largeur de la voie ( $H=L+9$ )

### PLUI PLAINE COMMUNE



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

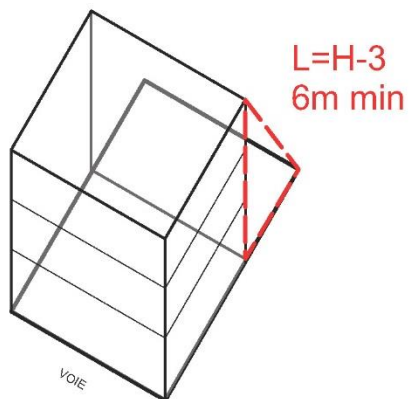
## C – RETRAITS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

plan local d'urbanisme  
intercommunal

Terrain 150m<sup>2</sup> (10m x 15m)

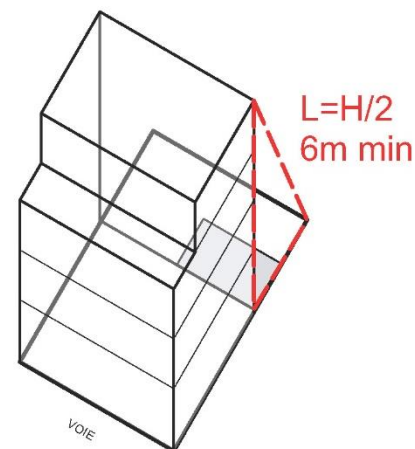
### PLU SAINT-OUEN-SUR-SEINE

VUES PRINCIPALES OU SECONDAIRES



### PLUI PLAINE COMMUNE

VUES PRINCIPALES





# CAS PRATIQUE : PETIT TERRAIN

## C – RETRAITS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

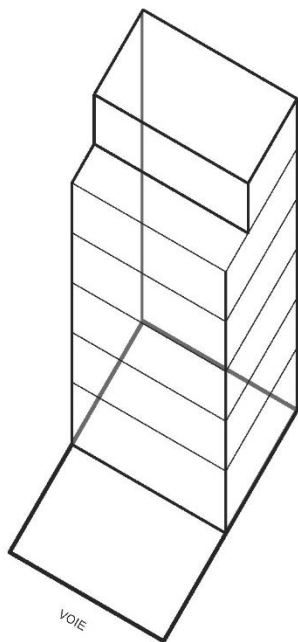
ZONE UM

plan local d'urbanisme  
intercommunal

Terrain 150m<sup>2</sup> (10m x 15m)

### PLU SAINT-OUEN-SUR-SEINE

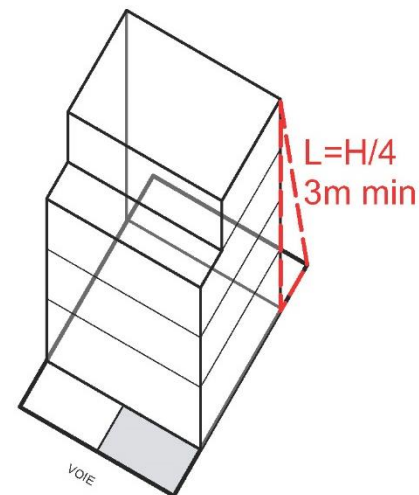
PAS DE VUES



Sur la limite  
de fond de  
terrain

### PLUI PLAINE COMMUNE

VUES SECONDAIRES



# CAS PRATIQUE : PETIT TERRAIN

## D – ESPACES LIBRES, VÉGÉTALISÉS ET DE PLEINE TERRE

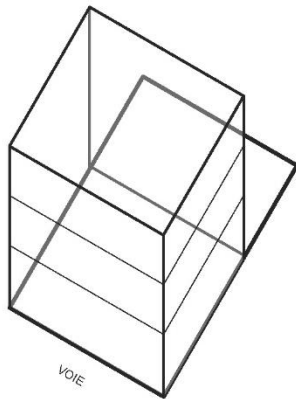
ZONE UM

plan local d'urbanisme  
intercommunal

Terrain 150m<sup>2</sup> (10m x 15m)

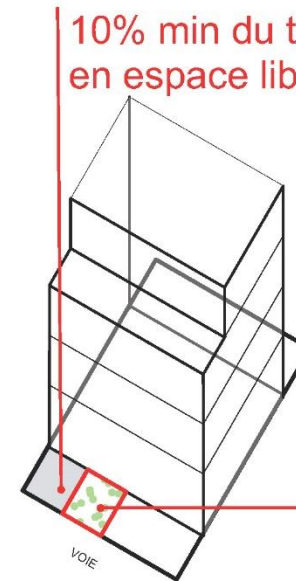
### PLU SAINT-OUEN-SUR-SEINE

Pas d'espace végétalisé  
de pleine terre  
et d'espace libre



### PLUI PLAINE COMMUNE

10% min du terrain  
en espace libre



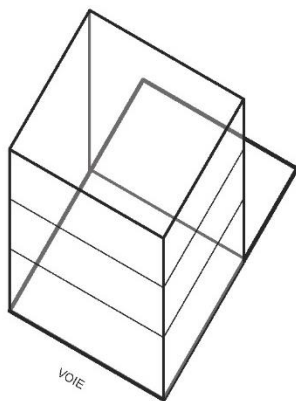
5% min  
du terrain  
en espace  
végétalisé

Pas de pleine terre imposée

Terrain 150m<sup>2</sup> (10m x 15m)

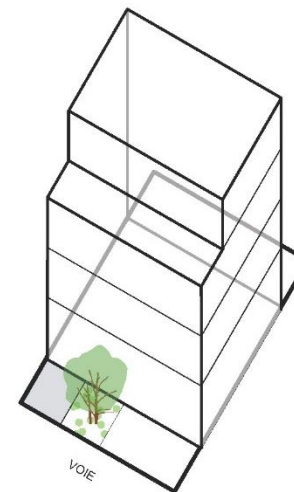
### PLU SAINT-OUEN-SUR-SEINE

Pas de plantation  
obligatoire



### PLUI PLAINE COMMUNE

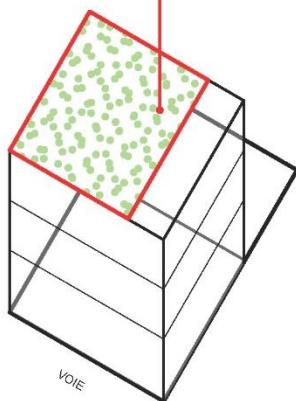
8 unités de plantations  
dont au moins un arbre de  
moyen développement  
pour 100m<sup>2</sup> d'espace  
végétalisé minimum



Terrain 150m<sup>2</sup> (10m x 15m)

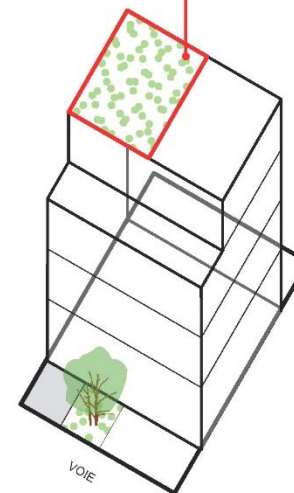
## PLU SAINT-OUEN-SUR-SEINE

75% min des  
surfaces des  
toitures-  
terrasse sont  
végétalisées



## PLU PLAINE COMMUNE

50% min des  
surfaces des  
toitures-terrasse  
sont végétalisées



# 3.3

**Morphologie, volumétrie et végétalisation**

**L'EXEMPLE DE LA FUTURE ZONE UE**

**ECONOMIQUE MIXTE**

## CARACTÉRISTIQUES ET OBJECTIFS

plan local d'urbanisme  
intercommunal

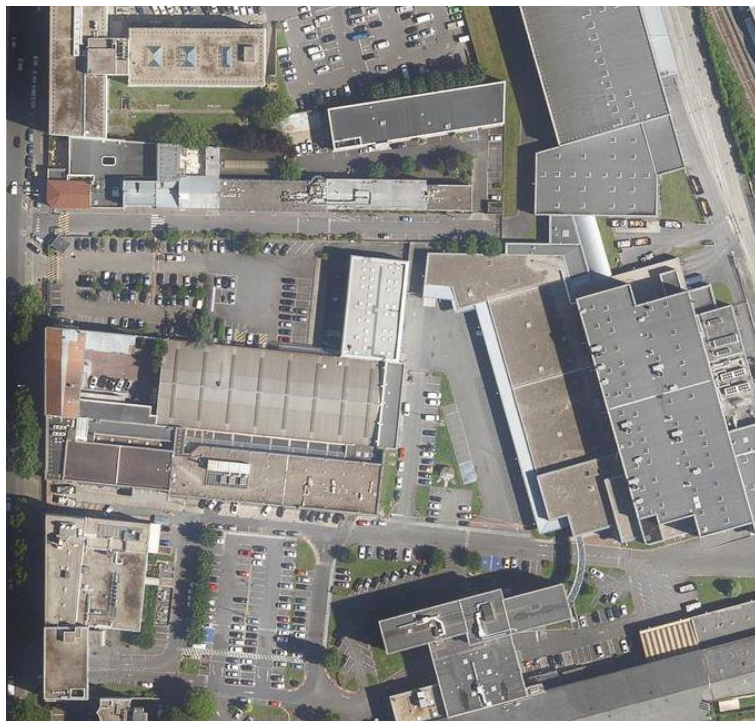
### CARACTERISTIQUES

- Quartiers économiques denses
- Immeubles de bureaux et centres commerciaux
- Faible mixité fonctionnelle

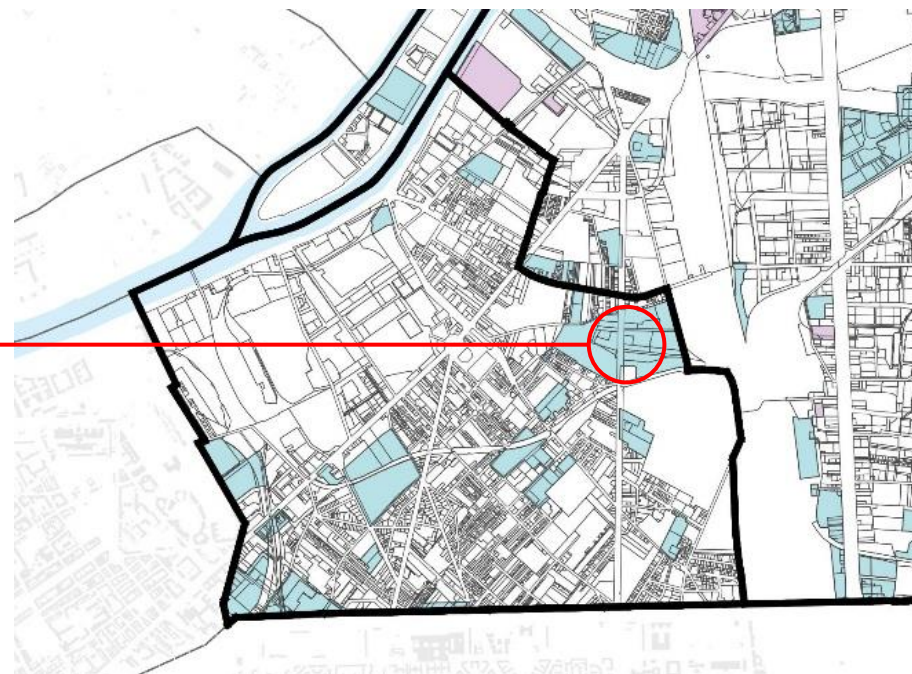
### OBJECTIFS DU PLUi

- Accueillir des activités économiques mixtes (bureau, commerce, industrie)
- Développer des pôles tertiaires denses et animés
- Maîtriser le développement de centres commerciaux
- Développer des espaces publics connectés et apaisés

*Zone économique – zone UI actuelle – Saint-Ouen-sur-Seine*



*Zonage UE économique mixte- Saint-Ouen-sur-Seine (11% du territoire)*



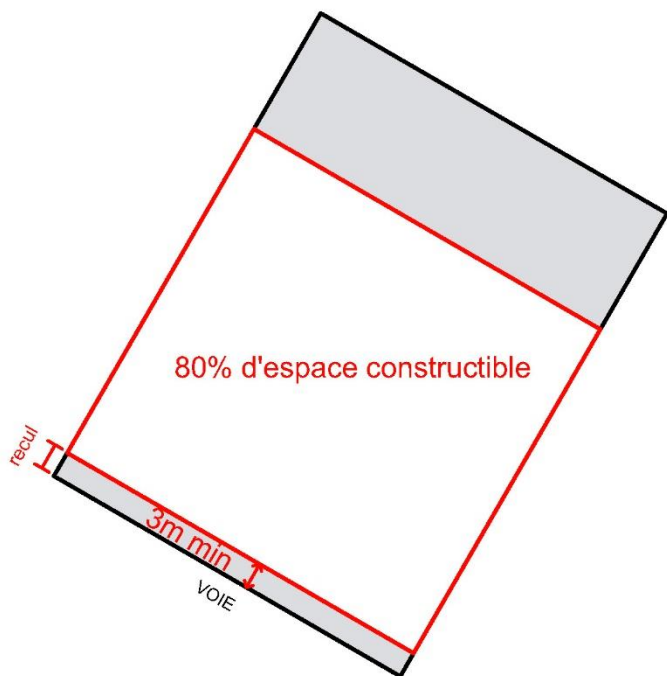
# CAS PRATIQUE : TERRAIN CLASSIQUE

## A – IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION

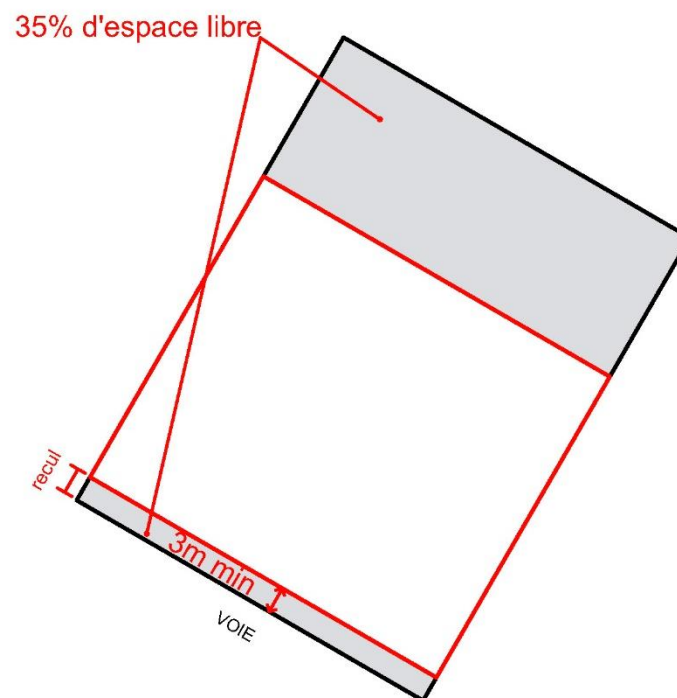
plan local d'urbanisme  
intercommunal

Terrain 2700m<sup>2</sup> (45m x 60m)

### PLU SAINT-OUEN-SUR-SEINE



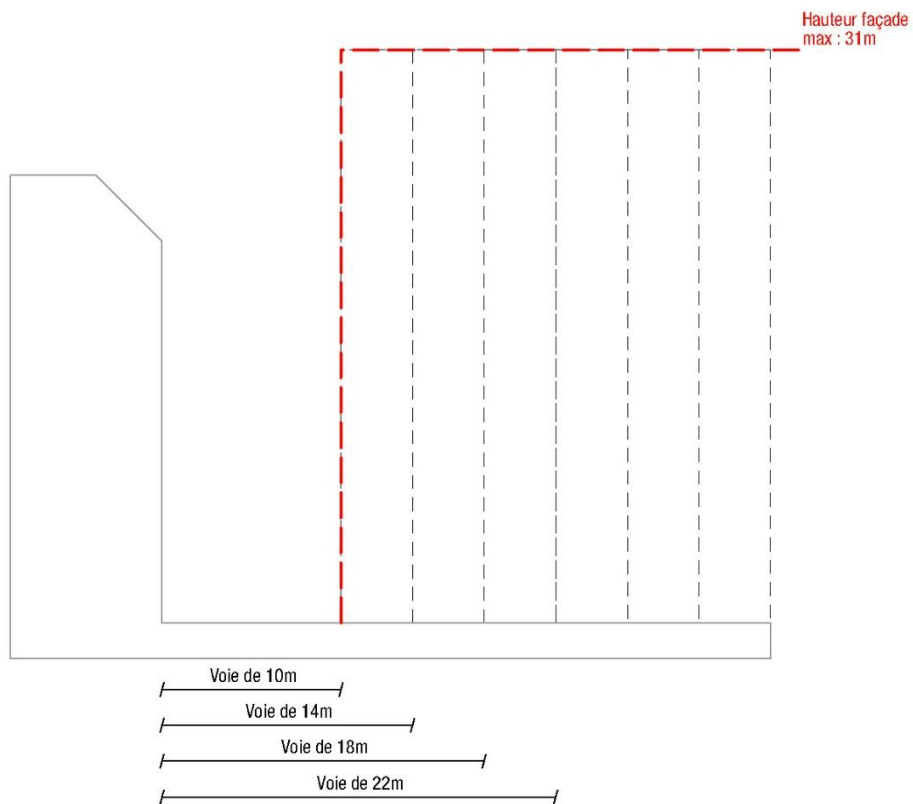
### PLUI PLAINE COMMUNE



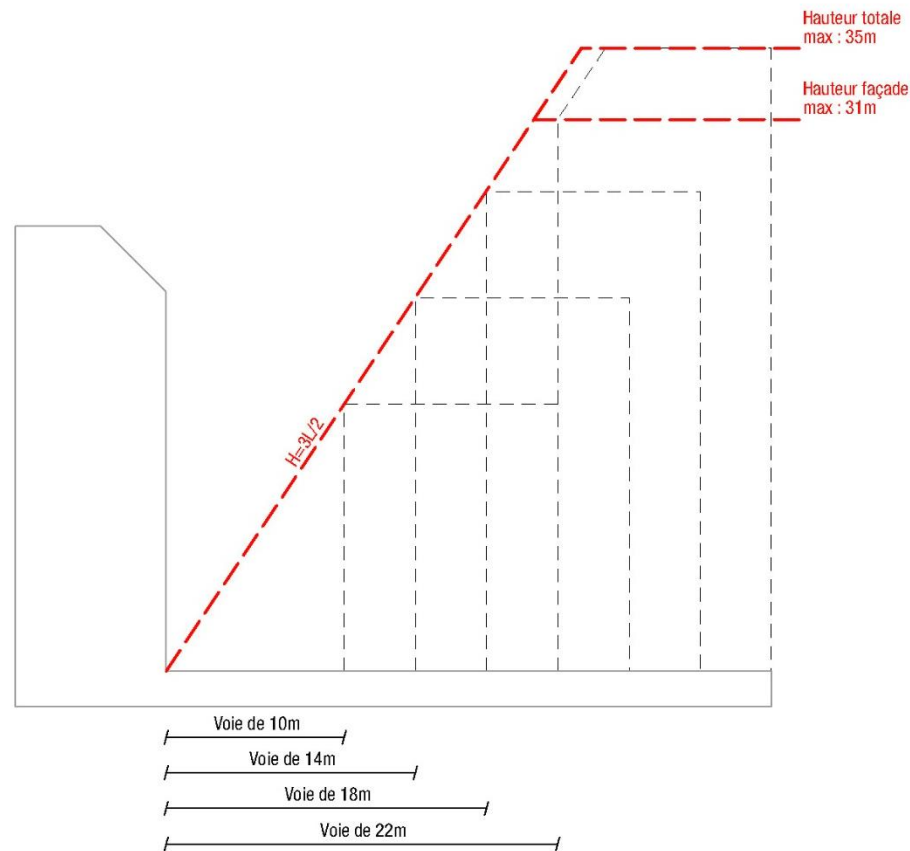
## B - HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION / GABARIT SUR VOIE

plan local d'urbanisme  
intercommunal

### PLU SAINT-OUEN-SUR-SEINE



### PLUI PLAINE COMMUNE





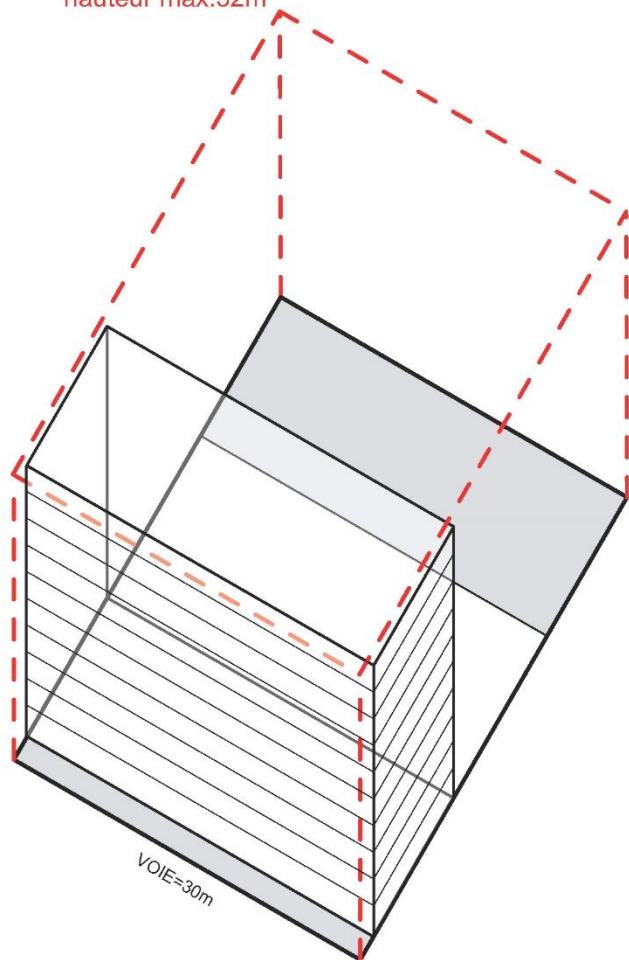
## B - HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION / VOIE DE 30 METRES

plan local d'urbanisme  
intercommunal

Terrain 2700m<sup>2</sup> (45m x 60m)

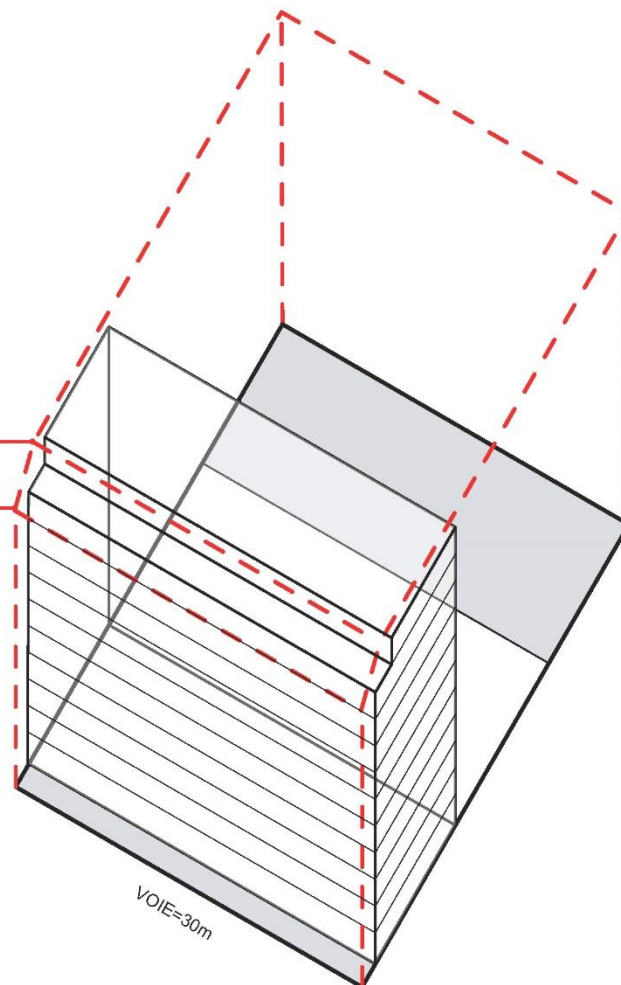
### PLU SAINT-OUEN-SUR-SEINE

hauteur max:32m



### PLUI PLAINE COMMUNE

hauteur max  
sur rue:  
hauteur totale  
=35m  
hauteur  
de façade =31m  
(R+9 +attique)



La hauteur sur rue autorisée est calculée proportionnellement à la largeur de la voie  $H=(3L/2)$

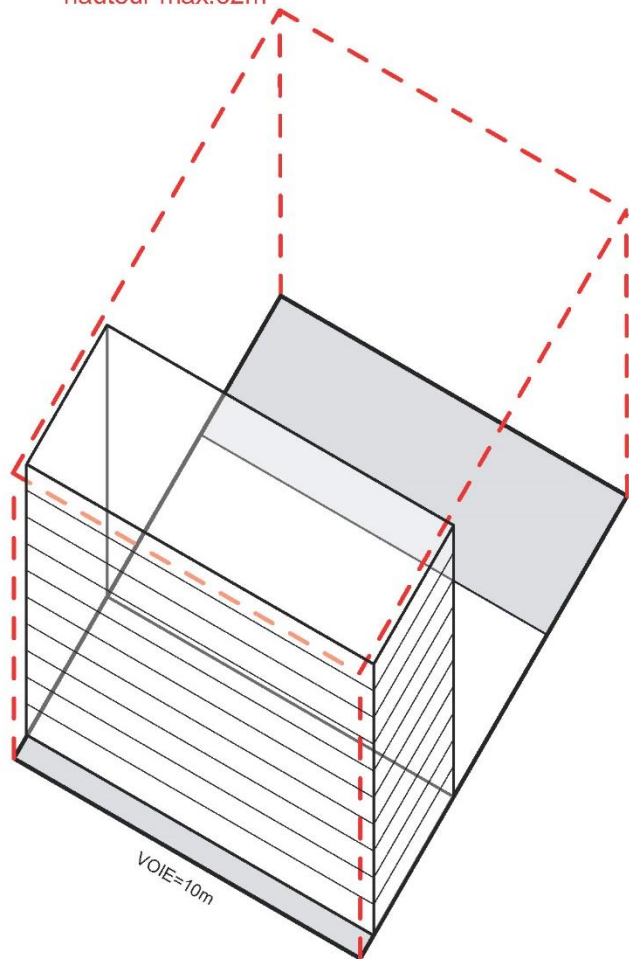
## B – HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION / VOIE DE 10 METRES

plan local d'urbanisme  
intercommunal

Terrain 2700m<sup>2</sup> (45m x 60m)

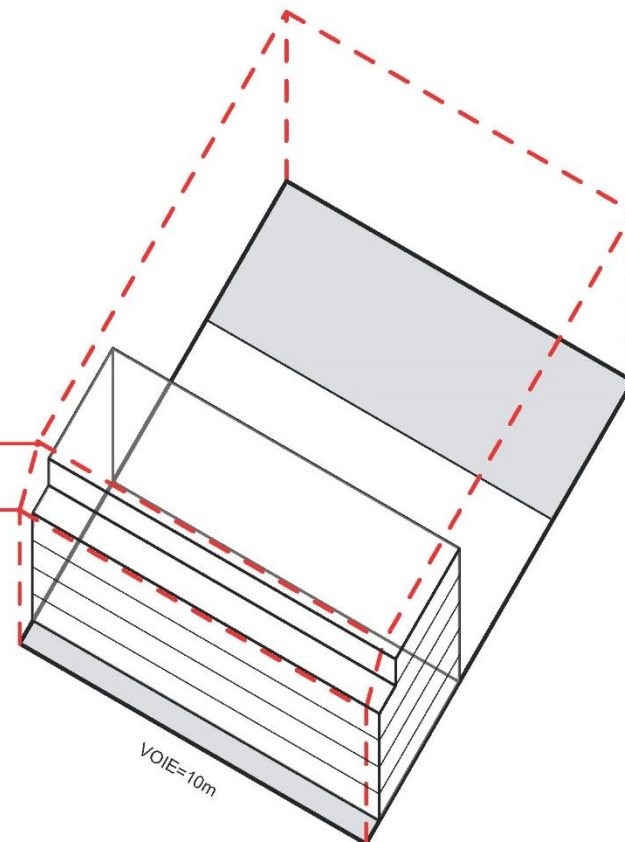
### PLU SAINT-OUEN-SUR-SEINE

hauteur max: 32m



### PLUI PLAINE COMMUNE

hauteur max  
sur rue:  
hauteur totale  
=19m  
hauteur  
de façade =15m  
(R+3+attique)



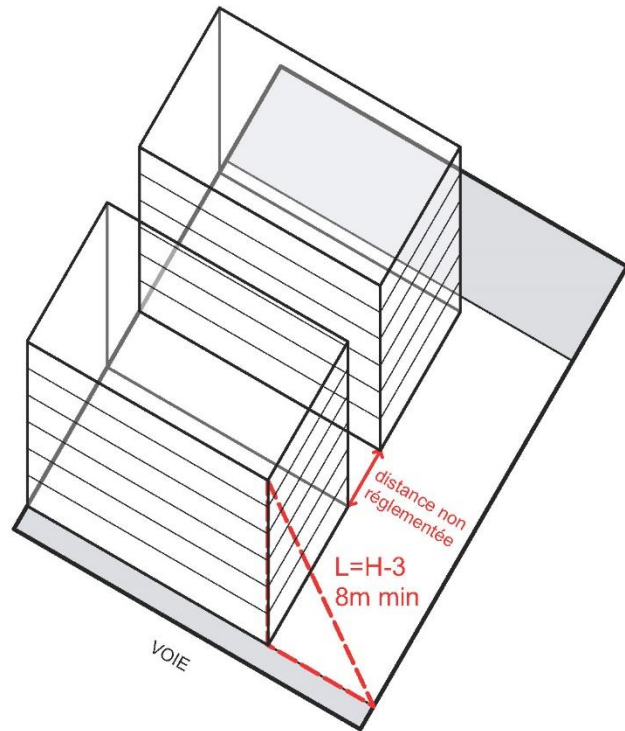
La hauteur sur rue autorisée est calculée proportionnellement à la largeur de la voie  $H=(3L/2)$

## C – RETRAITS PAR RAPPORT AUX LIMITES ET ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS

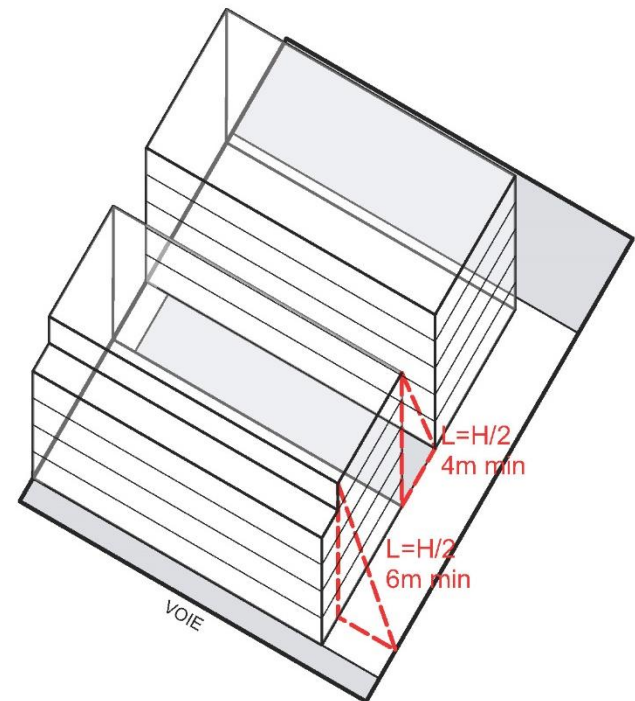
plan local d'urbanisme  
intercommunal

Terrain 2700m<sup>2</sup> (45m x 60m)

### PLU SAINT-OUEN-SUR-SEINE



### PLUI PLAINE COMMUNE



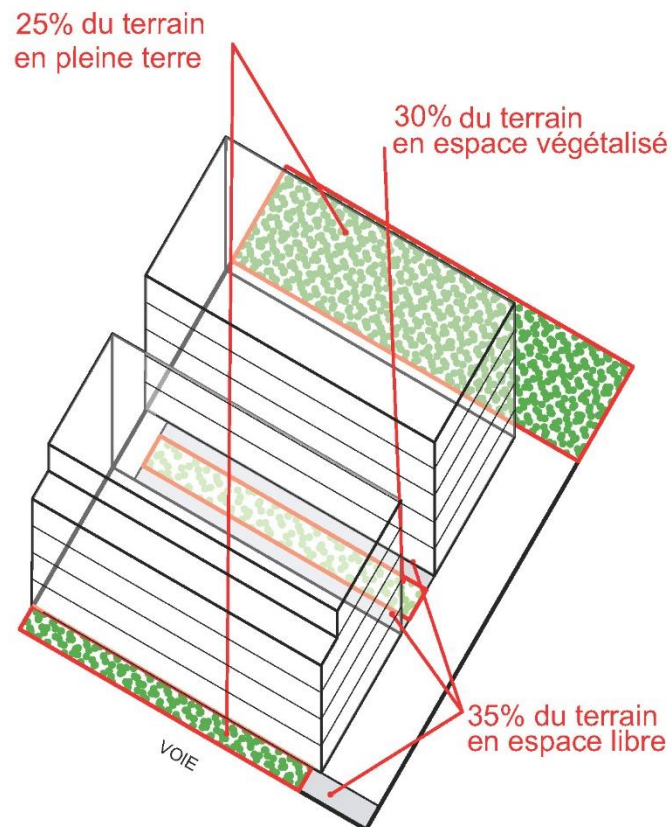
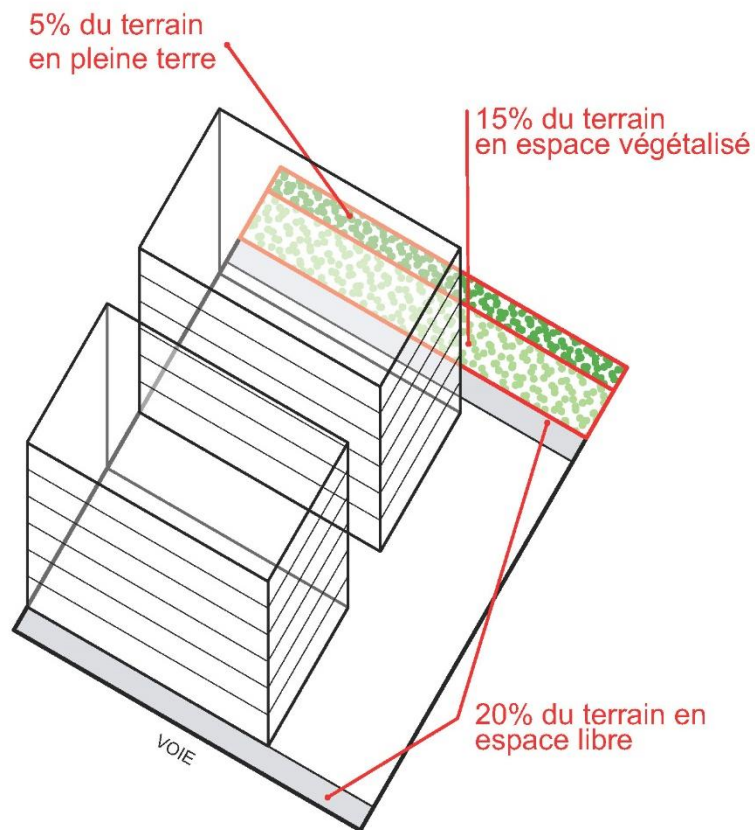
## D – ESPACES LIBRES, VEGETALISES ET DE PLEINE TERRE

plan local d'urbanisme  
intercommunal

Terrain 2700m<sup>2</sup> (45m x 60m)

### PLU SAINT-OUEN-SUR-SEINE

### PLUI PLAINE COMMUNE



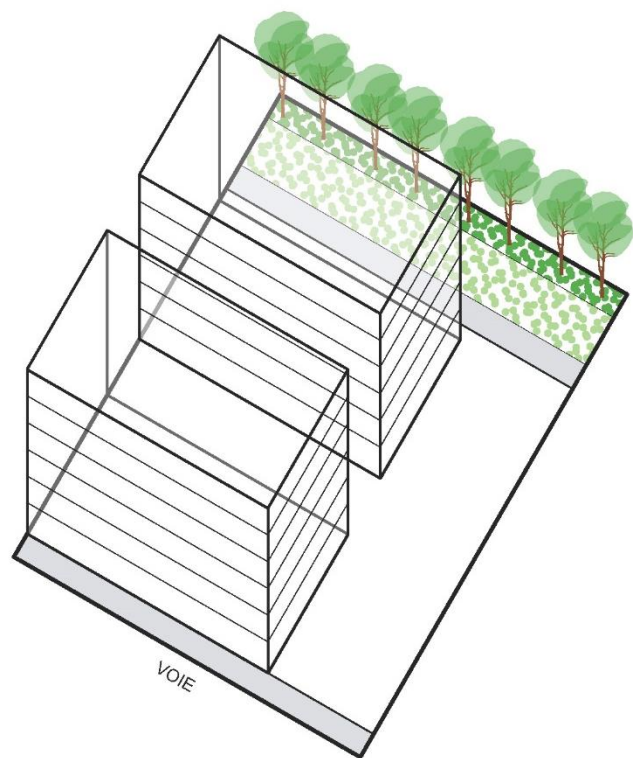
## E - PLANTATIONS

plan local d'urbanisme  
intercommunal

Terrain 2700m<sup>2</sup> (45m x 60m)

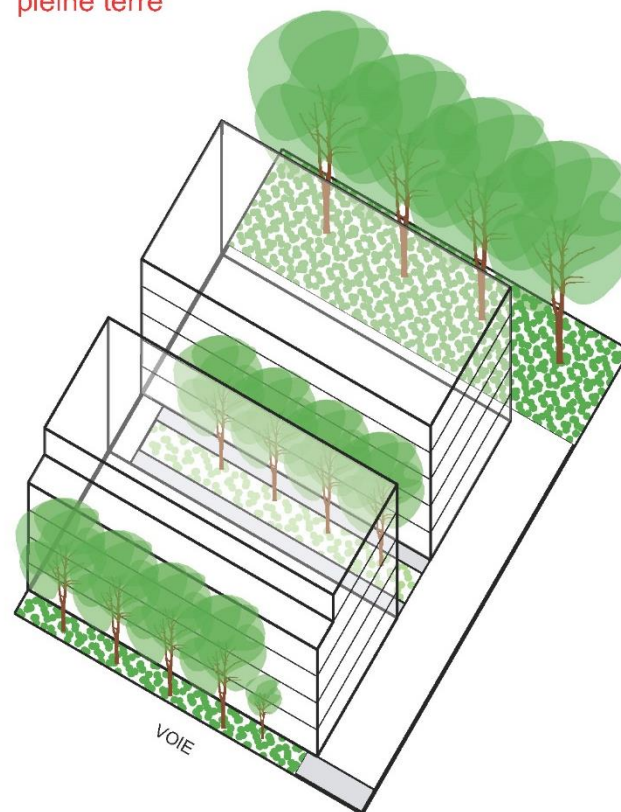
### PLU SAINT-OUEN-SUR-SEINE

2 arbres par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> ou  
5m<sup>2</sup> de massif arbustif par tranche de 100 m<sup>2</sup>



### PLUI PLAINE COMMUNE

10 unités de plantations dont au moins un  
arbre de grand développement pour 100m<sup>2</sup> de  
pleine terre



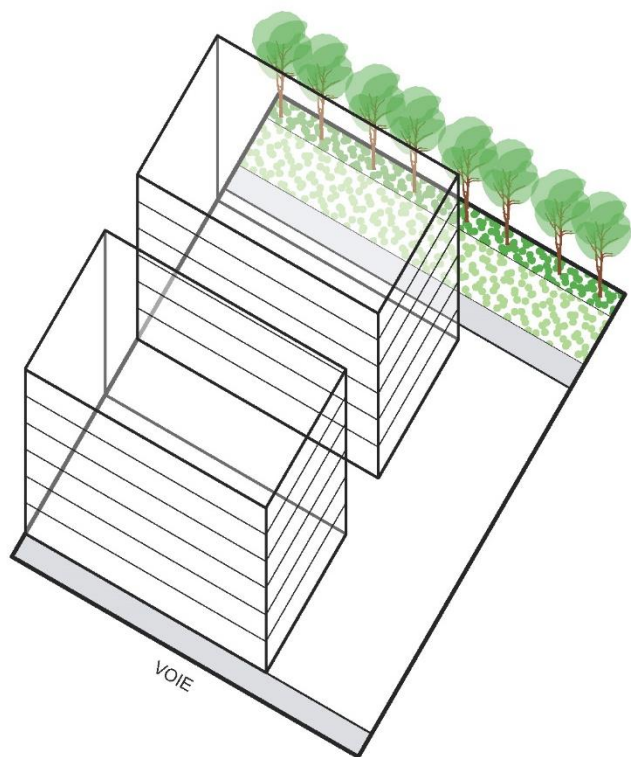
## E – COEFFICIENT DE COMPENSATION ET TOITURES VÉGÉTALISÉES

plan local d'urbanisme  
intercommunal

Terrain 2700m<sup>2</sup> (45m x 60m)

### PLU SAINT-OUEN-SUR-SEINE

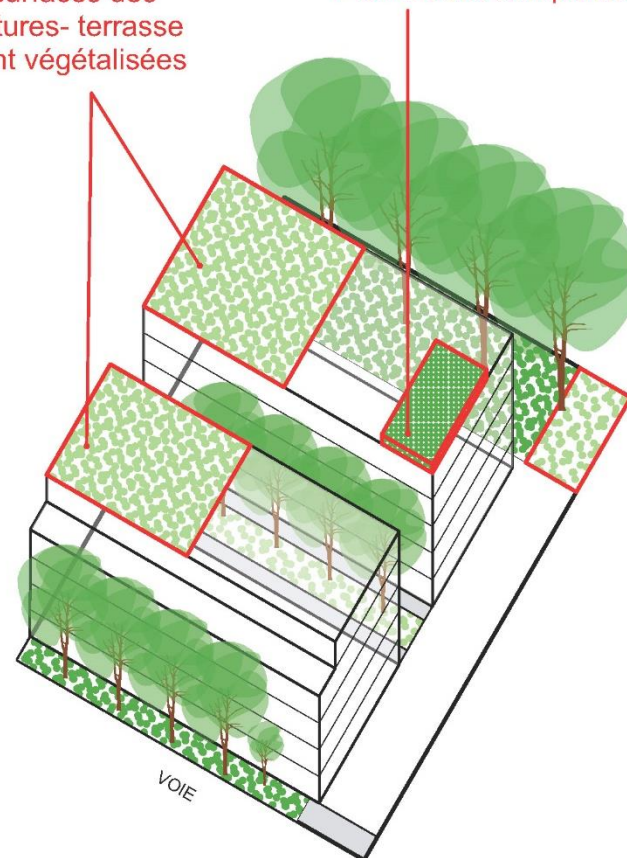
Pas de coefficient de compensation de pleine terre



### PLU PLAINE COMMUNE

50% min. des  
surfaces des  
toitures- terrasse  
sont végétalisées

Pleine terre compensée



*MERCI DE VOTRE PARTICIPATION*



**plan local d'urbanisme  
intercommunal**